



Kaupunkisuunnittelulautakunta

17.03.2021

Kokoustiedot

Aika 17.03.2021 klo 17:30 - 20:35

Paikka Teams

Saapuvilla olleet

| | | | |
|-------|----------------------|---------------------------------------|--------------|
| Läsnä | Särkijärvi Jouni J. | puheenjohtaja | |
| | Donner Robert | jäsen | saapui 17:45 |
| | Eerola Jarno | jäsen | |
| | Hentunen Mika | jäsen | |
| | Karimäki Johanna | jäsen | |
| | Kijärvi Laura | jäsen | |
| | Kivekäs Liisa | jäsen | |
| | Lintunen Kai | jäsen | |
| | Louhelainen Kirsi | jäsen | |
| | Nevanlinna Risto | jäsen | |
| | Oila Kimmo | jäsen | |
| | Saramäki Sara | jäsen | |
| | Åkerlund Kirsi | varajäsen | |
| | Hokkanen Torsti | kaupunkisuunnittelujohtaja | |
| | Eronen Tiina | sihteeri | |
| | Leino Essi | yleiskaavapäällikkö | |
| | Keränen Ossi | asemakaavapäällikkö | |
| | Kaitanen Susanna | liikennesuunnittelupäällikkö | |
| | Nikulin Tuuli | lakimies | |
| | Partanen Henna | kaupunginhallituksen edustaja | |
| | Komulainen Aaron | nuorisovaltuuston edustaja | |
| | Markkula Markku | kaupunginhallituksen puheenjohtaja | |
| | Otranen Patrik | arkkitehti | 17:30-18:30 |
| | Hokkanen Mervi | aluearkkitehti | 17:30-18:30 |
| | Palomäki Johanna | suunnittelupäällikkö | 17:30-20:35 |
| | Lonka Seija | yleiskaavasuunnittelija | 17:30-20:35 |
| | Kuusisto-Hjort Paula | suunnittelupäällikkö | 17:30-20:35 |
| | Palola Aulis | liikenneinsinööri | 17:30-20:35 |
| | Hämäläinen Tanja | erikoissuunnittelija | 17:45-20:35 |

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Kai Lintunen
pöytäkirjan tarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.03.2021

Käsitellyt asiat

| Pykälä | Liite | Otsikko | Sivu |
|---------------|--------------|--|-------------|
| § 47 | | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen | 5 |
| § 48 | | Pöytäkirjan tarkastajan valinta | 6 |
| § 49 | | Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet, asemakaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat kaupunkisuunnittelulautakunnalle linjattavaksi, 33. kaupunginosa Soukka, pöydälle 3.3.2021 | 7 |
| § 50 | | Högnäs, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs, pöydälle 3.3.2021 | 26 |
| § 51 | | Kokouksessa kuultavat selostukset | 54 |
| § 52 | 1, 2 | Niittysillankorva, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 212219, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kv-asia) | 55 |
| § 53 | 3, 4 | Karjasilta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 431502, 30. kaupunginosa Nöykkiö | 62 |
| § 54 | 5 | Menninkäisentie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210313, 12. kaupunginosa Tapiola | 67 |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 47

17.03.2021

§ 47

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 10.3 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 48

17.03.2021

§ 48

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Kai Lintunen.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 6/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

90/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 49

§ 49

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet, asemakaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat kaupunkisuunnittelulautakunnalle linjattavaksi, 33. kaupunginosa Soukka, pöydälle 3.3.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Hokkanen Mervi
Otranen Patrik
Karhula Anja
Lahti Kaisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Soukan keskustan kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämällä vahvistetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen ostoskeskuksen sijaintia Soukan keskustana. Alueelle keskitetään pääosa Soukan palveluista ja asuinrakentamista lisätään. Soukanraitti säilyy jatkossakin keskeisenä palveluiden akselina ja Soukan eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Täydennysrakentamisen paikat sijoittuvat pääosin nykyisille pysäköintialueille ja nykyisten kortteleiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen.

Olevia julkisia ulkotiloja kehitetään ja uusia luodaan keskustan raittiverkoston tukeutuen. Raittien yhteydessä olevat puistot säilytetään ja niitä kehitetään virkistykseen näkökulmasta. Yhteyksiä Soukan keskustaa kiertävälle viherkehälle kehitetään.

1.2

Kaupunkikuva

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 7/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

Soukan uusi rakentaminen huomioi Soukan alkuperäisiä ominaispiirteitä, joita ovat: nykyinen koordinaatisto, avoimet korttelirakenteet, rakentamisen keskikorkea ja kerrosluvultaan vaihteleva mittakaava, luonnonmukaiset pihatilat, kaupunkimaiset raitit ja aukiot, sekä arkkitehtuurin vaaleus ja selkeys ovat jatkossakin tunnusomaisia piirteitä ja toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktivoimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina.

Soukantorista ja Soukanraitista kehitetään vihreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa.

Soukkalaisia maisemaelementtejä, avokallioalueita ja olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa.

1.3

Palvelut

Soukan keskustaan mahdollistetaan sijoitettavaksi riittävät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Niiden sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja toiminnallisesti keskeisille vyöhykkeille metroaseman läheisyydessä. Laajemmassa palvelutarjonnassa alue tukeutuu myös Espoonlahden aluekeskukseen.

Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa.

Soukan seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen elä ja asu-konseptin mukaisena ratkaisuna mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Alueella huomioidaan myös muun erityisasumisen tarpeet ja vammaispalvelut.

Soukan keskustan suunnittelualueelle varataan riittävät tilat päiväkodille.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Soukantorin ympäristössä, Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

1.4

Liikenne

Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Keskustan tasonvaihtoa, jalankulun sujuvuutta ja esteettömyyttä kehitetään siten, että esteettömät yhteydet

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 8/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

pyritään ratkaisemaan rakennushankkeiden yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa varataan tilat 50 metron liityntäautopaikalle. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetysti rakenteellisena pysäköintinä. Alueelle varataan riittävästi paikkoja julkiseen tarpeeseen ja asiointia palvelemaan pysäköintiin. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

1.5

Kestävä kehitys

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteuttaminen niiltä osin, kun se asemakaavoituksiin liittyy. Näitä tavoitteita täydentämään tulevissa asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla.

1.6

Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien kanssa.

1.7

Asiasta järjestetään asukastilaisuus. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee asukastilaisuuden puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättäne muuttaa päätöskohdan 1.3 kuulumaan seuraavasti: "Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa. LISÄYS: Soukan kirjaston sijoittuminen alueelle selvitetään."

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "1.4 "riittävästi paikkoja" muutetaan muotoon "normin mukaiset yleiset pysäköintipaikat" Tämä täsmennys siitä syystä, että alueelta puuttuu nyt yleisiä pysäköintipaikkoja."

Saramäki Eerolan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "1.6 Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden [LISÄYS: , yrittäjien] ja kiinteistöjen omistajien kanssa."

Lisäksi keskustelun aikana Kirsi Åkerlund ilmoitti halukkuutensa toimia järjestettävän tiedotus- ja asukastilaisuuden puheenjohtajaksi. Eerola kannatti Åkerlundin valintaa tilaisuuden puheenjohtajaksi.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 9/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kolme (3) kannatettua muutosehdotusta sekä kannatettu ehdotus asukastilaisuuden puheenjohtajasta, joten puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen yksimielisesti Nevanlinnan, Saramäen ja puheenjohtajan muutosehdotukset ja ehdotuksen asukastilaisuuden puheenjohtajaksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.
hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Soukan keskustan kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämisellä vahvistetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen ostoskeskuksen sijaintia Soukan keskustana. Alueelle keskitetään pääosa Soukan palveluista ja asuinrakentamista lisätään. Soukanraitti säilyy jatkossakin keskeisenä palveluiden akselina ja Soukan eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Täydennysrakentamisen paikat sijoittuvat pääosin nykyisille pysäköintialueille ja nykyisten kortteleiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen.

Olevia julkisia ulkotiloja kehitetään ja uusia luodaan keskustan raittiverkostoon tukeutuen. Raittien yhteydessä olevat puistot säilytetään ja niitä kehitetään virkistykseen näkökulmasta. Yhteyksiä Soukan keskustaa kiertävälle viherkehälle kehitetään.

1.2

Kaupunkikuva

Soukan uusi rakentaminen huomioi Soukan alkuperäisiä ominaispiirteitä, joita ovat: nykyinen koordinaatisto, avoimet korttelirakenteet, rakentamisen keskikorkea ja kerrosluvultaan vaihteleva mittakaava, luonnonmukaiset pihatilat, kaupunkimaiset raitit ja aukiot, sekä arkkitehtuurin vaaleus ja selkeys ovat jatkossakin tunnusomaisia piirteitä ja toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktivoimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 10/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

Soukantorista ja Soukanraitista kehitetään vihreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa.

Soukkalaisia maisemaelementtejä, avokallioalueita ja olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa.

1.3

Palvelut

Soukan keskustaan mahdollistetaan sijoitettavaksi riittävät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Niiden sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja toiminnallisesti keskeisille vyöhykkeille metroaseman läheisyydessä. Laajemmassa palvelutarjonnassa alue tukeutuu myös Espoonlahden aluekeskukseen.

Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa. Soukan kirjaston sijoittuminen alueelle selvitetään.

Soukan seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen elä ja asu-konseptin mukaisena ratkaisuna mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Alueella huomioidaan myös muun erityisasumisen tarpeet ja vammaispalvelut.

Soukan keskustan suunnittelualueelle varataan riittävät tilat päiväkodille.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Soukantorin ympäristössä, Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

1.4

Liikenne

Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Keskustan tasonvaihtoa, jalankulun sujuvuutta ja esteettömyyttä kehitetään siten, että esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan rakennushankkeiden yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa varataan tilat 50 metron liityntäautopaikalle. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetysti rakenteellisena pysäköintinä. Alueelle varataan normin mukaiset yleiset pysäköintipaikat julkiseen tarpeeseen ja asiointia palvelemaan pysäköintiin. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 11/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

1.5

Kestävä kehitys

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteuttaminen niiltä osin, kun se asemakaavoituksiin liittyy. Näitä tavoitteita täydentämään tulevissa asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla.

1.6

Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden, yrittäjien ja kiinteistöjen omistajien kanssa.

1.7

Asiasta järjestetään asukastilaisuus. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kirsi Åkerlundin.

Selostus

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteilla halutaan tukea kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti yhtenäisen Soukan keskusta-alueen kehittymistä. Soukka on ilmeeltään yhtenäinen ja omaleimainen 1970-luvun alun kaupunginosa, joka metron myötä tulee olemaan osa Meri-Espoon tiivistyvää nauhakaupunkia. Tämä muutos halutaan tehdä Soukan identiteettiä korostaen, alueen palveluja kehittämällä ja asukkaiden tavoitteita huomioiden.

Tavoitteissa on huomioitu Soukan täydennysrakentamisen vision ja yleissuunnitelman näkemys metroaseman ympäristön voimakkaasta täydennysrakentamisesta, kävelykeskustan kehittämisestä ja lähipalvelujen vahvistamisesta. Täydennysrakentamisen visio on muodostettu alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa käydyn vuorovaikutusprosessin aikana. Tavoitteiden taustalla vaikuttavat myös maanomistajien kanssa käydyt keskustelut alueen kehittämisestä. Soukan keskusta-alueella kehitetään jatkossa yhdessä alueen maanomistajien eli soukkalaisten asukkaiden kanssa.

Soukan keskusta-alueen asemakaavoitus tulee tapahtumaan osissa. Tämän vuoksi on tärkeää luoda kehys ja suunnittelun periaatteet, joita asemakaavoittain tarkennetaan. Tavoitteiden yhteydessä tunnistetaan myös alueen haasteet, joita kaikkien osapuolien tulee yhdessä olla ratkaisemassa.

Yhteisten tavoitteiden rinnalla kehitetään yhteistyömalleja suunnittelualueen osapuolien kanssa, tukien informaation välitystä ja yhteisten tavoitteiden saavuttamista.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 12/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet huomioivat yleiskaavalliset tavoitteet noin 5 600 uudesta asukkaasta ja noin 500 uudesta työpaikasta metroaseman 0 - 600 metrin ydinvyöhykkeellä. Tavoitteet huomioivat vuonna 2018 laaditun Soukan täydennysrakentamisen vision ja yleissuunnitelman (Arkitehdit Anttila & Rusanen, 2018). Työssä etsittiin yhteistyössä asukkaiden kanssa täydennysrakentamiselle soveltuvia paikkoja. Soukan keskusta nousi esiin kehittämistä kaipaavana kohteena. Viheralueet ja Soukanraitti taas korostuivat tärkeinä säilytettävänä kohteina.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukan keskustan kehittämisen aluerajaus

Soukan keskustan kehittämisalue painottuu Espoon eteläosien yleiskaavan keskustatoimintojen alueen (C) sekä tulevan metroaseman ympärille. Kehittämisvyöhyke rajautuu osittain myös Yläkartanontien pohjoispuolelle, Yläkartanonkujan ja -aukion ympärille sekä kortteliin 33006 Soukantien itäpuolelle. Etelässä alue rajautuu Soukankaareen ja lännessä Kaskilaaksontiehen.

Alueen nykytila

Soukan keskustan kehittämisalueen koko on noin 12,3 hehtaaria. Suunnittelualue on rakennettu vuosien 1969 - 74 välillä, pois lukien Soukan

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 13/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

senioritalo ja Yläkartanontien varrella oleva liiketalo, jotka valmistuivat 1980-luvun lopussa. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Rakentamisen ja maiseman suhde on harkittu. Alueen rakennusten massoittelu korostaa maastoa. Rakennusten kerrosluku on vaihtelevaa ja ne on suunnattu alueen pääkoordinaatiston mukaisesti. Alueen rakennusten typologia on pääosaksi kapearunkoisia matalia lamellitaloja sekä korkeita kytkettyjä pistetaloja. Korkeiden rakennusten julkisivut on jäsenneilty pystysuuntaisesti. asuinrakennusten väriyty on vaaleaa ja niissä on lisäksi käytetty korostusväriytyä.

Soukan yleisluonne muodostuu kallioisista selänteistä, joiden päälle korkeammat rakennusmassat asettuvat sekä niiden välisistä alavammista alueista, jotka on enimmäkseen säästetty virkistysalueiksi. Alueen rakennukset ovat yleisväriytykseltään vaaleita ja muotokieleltään suorakulmaisia ja korttelit ovat rakenteeltaan avoimia tai puoliavoimia. Soukan keskustan pihatilat ovat vehreitä, puistomaisia ja pääsääntöisesti aitaamattomia ja niille on jätetty alueelle ominaisia maisemaelementtejä kuten kallioita ja rakentamisaikana säästettyä puustoa, joka on nyt täysikasvuista.

Keskustan ympärille asettuu luonnonmukaisten viheralueiden ja niitä halkovien reittien verkosto. Kortteleiden ulkopuolella ympäristö on luonnonpuistomainen ja luonto muodostaa vahvan osan asuinympäristöä. Alueen avokallioita ja lakialueita on jätetty rakentamatta. Alueen leikkipaikat on sijoitettu pienilmastollisesti otollisiin paikkoihin ja hyvin saavutettavasti.

Koko Soukan alue nivoutuu pääasiallisesti yhtenäiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon.

Soukan keskustan kehittämisalueen ytimen muodostaa Soukan ostoskeskus keskeisine aukioineen ja raitteineen. Ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä on rakenteilla metron sisäänkäynnit. Kehittämisalueella risteävät Soukan kaksi pääkatua Yläkartanontie ja Soukantie. Ostoskeskuksen ja liiketilojen lisäksi kehittämisalueella on asuinkortteleita. Pysäköinti on ratkaistu pysäköintikentillä, jotka sijaitsevat kehittämisalueen keskeisillä ja näkyvillä paikoilla.

Soukan ostoskeskus, jossa paikalliskeskuksen nykyiset palvelut sijaitsevat suurimmaksi osaksi, sijaitsee Soukantorin ja Soukanraitin äärellä. Soukanraitti on alueen keskeinen etelä-pohjoissuuntainen kävelyn, pyöräilyn ja palveluiden akseli, joka alkaa Yläkartanontieltä ja päättyy noin 600 metrin päässä etelässä Kastevuorenraittiin, jonka yhteydessä on pienempi palvelukeskittymä, jossa toimii mm. Soukan kirjasto ja pieni päivittäistavara-kauppa. Kaupallisten toimintojen välillä raitin keskivaiheilla

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 14/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

on Soukan kappeli ja Soukan ala-asteen koulu leikkipaikkoineen sekä urheilukenttä. Soukanraitilta on lyhyt, noin 150 metrin matka Soukan asukaspuistoon (Soukan purpuisto).

Kehittämisalueen rajauksen sisäpuolella oleva asemakaavan mahdollistama kerrosala on nykyisin 66 033 k-m², josta asumista mahdollistavaa ja suurimmaksi toteutunutta kerrosalaa on 55 075 k-m².

Maanomistus

Alueen maanomistus on hajanaista. Alueella on 12 eri yksityistä maanomistajatahoa 17 kiinteistössä.

Kaupungin maanomistus rajoittuu Soukantorin metroaseman määräälaan, palvelutalon tonttiin (YS) ja kahteen yleiseen pysäköintialueeseen sekä puisto- ja katualueisiin.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet.

Uusimaa 2050-kaavan Helsingin seudun vaihekaavassa Soukka on kokonaisuudessaan merkinnällä Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke, joka kattaa koko Länsimetron linjauksen vyöhykkeen. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 93 mukaisesti alueen kunnissa.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 15/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) Soukan nykyinen keskusta Yläkartanontien, Soukantien, Soukankaaren ja Soukanraitin rajaama alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Muilta osin alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat Espoon eteläosien yleiskaavan mukaisia.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Ylä-Soukka A, (alue 411100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO2), korttelin 31088 (AOR2) sekä katu- ja puistoaluetta.
- Ylä-Soukka A, muutos (alue 411101), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982.

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskusta on toteutunut pitkälti alkuperäisen asemakaavan ja 1970-lukuisten suunnitteluperiaatteiden mukaisena vuosien 1969 - 1974 välillä. Kaupunkirakenteessa kadut, raitit ja puistot muodostavat ruudukkomaisen verkoston, jossa auto- ja kevyt liikenne on eroteltu toisistaan. Pysäköinti ja tonttikadut on järjestetty ulkosyötteisesti.

Soukan kehitettävä paikalliskeskus sijoittuu kahden metrosisäänkäynnin väliselle vyöhykkeelle nykyisen ostoskeskuksen ja Soukantorin yhteyteen. Aluetta kehitetään siten että paikalliskeskuksen palvelut sijoittuvat hyvin saavutettavasti molempien metroaseman sisäänkäyntien yhteyteen. Palveluiden painopiste sijoittuu pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Myös Yläkartanontien molempia reunoja kehitetään kaupan ja palveluiden alueena toimivan ja riittävän laajan keskustakokonaisuuden muodostumiseksi molempien metroaseman sisäänkäyntien yhteydessä.

Palveluiden yhteyteen lisätään asumista. Rakentamisen paikat sijoittuvat pääosin oleville pysäköintialueille tai korvaavalla uudisrakentamisella vanhojen korttelialueiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Uudet korttelit suunnitellaan ja olevia täydennetään Soukan ominaispiirteitä kunnioittaen.

Soukanraitti säilytetään ja siihen liittyviä aukiotiloja ja raittien risteyspaikkoja kehitetään siten, että Soukanraitti toimii osana nopeaa ja viihtyisää jalankulku- ja polkupyöräilyreittiä metroasemalle ja Soukan

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 16/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

keskustakortteleiden palveluille. Myös Yläkartanonpolkua ja Kaskivuorenraittia kehitetään. Kaskivuorenpuisto säilytetään ja sitä kehitetään virkistysnäkökulmasta. Soukan keskustaa kiertävän viherkehän jatkuvuudesta huolehditaan.

Nykyistä haasteellista tasonvaihtoa Soukantorin ja -raitin ja Yläkartanontien maaston perustasojen välillä kehitetään suunnitelmassa siten, että yhteydet paranevat ja esteettömyys toteutuu osana alueen kokonaisvaltaista kehittämistä.

1.2 Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvalliset arvot perustuvat vaihtelevaan kerroslukuun ja jalankulkuympäristön luontevaan ihmisläheiseen mittakaavaan. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina, Soukantorin ja -raitin ympäristön liikealueella on kaupunkikuvallista ja paikallishistoriallista arvoa. Alueen vehreät korttelipihat ovat vehreitä ja puistomaisia. Kortteleiden ulkopuolella ympäristö on luonnonpuistomainen ja luonto muodostaa vahvan osan asuinympäristöstä. Alueen avokallioita ja lakialueita on jätetty rakentamatta. Alueen leikkipaikat on sijoitettu pienilmastollisesti otollisiin paikkoihin ja hyvin saavutettavasti.

Alueen nykyisten ominaispiirteiden huomioiminen alueen kehittämisen yhteydessä luo kerroksellista ja hallitusti muuttuvaa ympäristöä ja säilyttää ja vahvistaa Soukan identiteettiä.

Soukan keskustakortteleita metroaseman läheisyydessä kehitetään edelleen tehokkaina kaupunkikortteleina. Rakentamisen mittakaava on keskikorkeaa ja alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvaa. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktiivimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella.

Soukan keskustan kehittämisessä hyödynnetään soveltaen alueen olevia kaupunkirakenteellisia ja maisemallisia elementtejä sekä rakennustypologian periaatteita ja rakentamisen mittakaavaa. Alueella yhdistyy luontevalla tavalla matala, keskikorkea ja korkea rakentaminen. Uusi rakentaminen jää pääsääntöisesti nykyisiä korkeimpia rakennuksia matalammiksi ja mukautuu Soukan suurmaisemaan ja alkuperäisen asemakaavan koordinaatistoon. Olevat maamerkki- ja kiintopisterakennukset säilyttävät keskeisen asemansa keskustan kaupunkikuvassa. Soukanraitin ja Soukantorin yhteydessä julkista tilaa reunustavat rakennusten osat ovat myös jatkossa matalia ja ihmisen mittakaavaa korostavia. Korttelit ovat rakenteeltaan avoimia tai

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 17/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

puoliavoimia, niin että pihatilat ja julkiset ulkotilat limittyvät luontevasti toisiinsa. Maanvaraisia ja luonnonmukaisen kaltaisia alkuperäisiä pihatiloja sekä avokallioalueita ja olevaa puustoa julkisilla alueilla säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa. Pääraittien ja katujen varsilla kiinnitetään erityistä huomioita kaupunkikuvan laatuun ja vehreyteen. Julkisia ulkotiloja kehitetään olevan raittiverkoston varrella niin, että olevia aukiotiloja säilyttämällä ja uusia julkisia ulkotiloja luomalla muodostuu luonteva pienten aukiotilojen sarja ja kulkijalle viihtyisää kaupunkiympäristöä.

1.3 Palvelut

Päivittäistavaran kaupan sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C). Alueelle mahdollistetaan metrojatkeen osalta laaditun kaupallisen selvityksen mukaisesti tilanvaraukset ainakin kahdelle supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalle sekä runsaasti keskusta-alueelle soveltuvaa erikoistavaran kauppaa ja palveluita. Ensisijainen suuren päivittäistavarakaupan sijainti osoitetaan nykyisen ostoskeskuksen paikalle. Täydentävän kaupan paikka voidaan sijoittaa myös Yläkartanontien pohjoispuolelle, Soukan keskustan kaupunkirakennetta luontevasti kehittäen. Yläkartanontien katutilaa kehitetään Soukanraitin/-sillan yhteydessä kaupunkimaiseksi Soukan keskustakortteleita täydentävin kivijalkapalveluin.

Muut täydentävät kivijalkapalvelut ohjataan yleiskaavan mukaisesti Soukanraitin ja -torin varrelle sekä Soukansillan molemmin puolin Yläkartanontien varrelle. Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa. Olevan liike-, työpaikkarakennuksen mahdollisen purkamisen myötä, alueen suunnittelussa tavoitellaan poistuville toiminnoille uudet ja toimintaan tarkoituksen mukaiset ja monikäyttöiset tilat uudisrakentamisen yhteydessä.

Espoonlahden alueella tarve ikääntyneiden erityisasumiselle kasvaa ikääntyneen väestön määrän kasvaessa voimakkaasti. Etenkin Soukanmäellä asuu paljon enemmän ikääntyneitä ihmisiä suhteessa alueen väestöön kuin Espoossa keskimäärin, ja tämä kehitys tulee jatkumaan. Tarve huomioidaan mahdollistamalla Soukan elä ja asu -seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Seniorikeskuksen yhteyteen toivotaan liittyvän muitakin keskusta-alueen palvelutoimintoja, palvelun koko alueen senioriväestöä. Palveluvarausten mitoituksesta ja tilanvarauksista tulevaisuudessa keskustellaan kaupungin toimialojen kesken. Palvelutalon tarveselvitys tehdään myöhemmin sosiaali- ja terveystoimen toimesta.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 18/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

Alueen nykyiset monipuoliset ja suositut nuorisotilat ja -toiminnot säilyvät alueella ja niille vartaan suunnitelmassa tarkoituksen mukaiset tilat.

Kaavoituksen yhteydessä keskustellaan nuorisotoimen tulevaisuuden tavoitteista laadukkaiden ja monipuolisten nuorisotilojen kehittämisestä Soukan keskustan alueella.

Soukan keskustan suunnittelualueelle tarvitaan vähintään yksi päiväkoti ja sen tarpeita palveleva laadukas piha-alue, joiden laajuus ja toteutus joko integroituna muuhun rakentamiseen tai omatonttisena ratkaisuna tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta oleilun ja pysähtymisen paikkoina. Keskusta-alueelle, Soukantorin ja Soukanraitin yhteyteen kehitetään mahdollisesti uusi lähiliikuntapiste. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

1.4 Liikenne

Soukan alkuperäisen asemakaavan toteutuneen liikennejärjestelmän periaatteena on jalankulun ja pyöräilyn vahva erottaminen ajoneuvoliikenteestä. Jalankulkuraittien ja katujen risteyskohdissa ajoneuvoliikenne on eritasossa jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa. Katujen varsilla on jalkakäytäviä, mutta tärkeimmät reitit kulkevat korttelialueiden keskellä etelä-pohjoissuuntaisella Soukanraitilla ja keskustakortteleita ympäröivillä puistoalueilla. Alueella on joitain pysäköintikansiratkaisuja, mutta pääosin sekä asukas- että vieraspysäköinti on toteutettu maantasossa usein laajoillakin pysäköintikentillä.

Alueen liikennemuodot erottava kaksitasoratkaisu on tarkoitus jatkossakin säilyttää. Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Kun keskustan aluetta suunnitellaan kokonaisuutena, on kaksitasoratkaisua mahdollista kehittää esteettömyyden ja pyöräilyn kannalta. Metroaseman ympäristössä kaupunkirakennetta eheytetään Yläkartanontien molemmin puolin siten, että alueen nykyistä heikkoa esteettömyyden palvelutasoa parannetaan. Keskustan nykyiset porrasyhteydet eivät täytä esteettömyyden ja sujuvan pyöräilyn vaatimuksia. Esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan lähtökohtaisesti alueen rakennushankkeiden yhteydessä/niihin integroituna. Tärkeimmillä reiteillä tutkitaan mahdollisuutta erotella jalankulu ja pyöräily toisistaan.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 19/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

Suunnitteluratkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttöä. Korostetaan sujuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä metroasemille ja bussipysäkeille.

Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan tarve metron liityntäpysäköinnille. Sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinti suunnitellaan sujuvaksi ja tarkoituksenmukaiseksi. Tavoiteltu liityntäautopaikkojen määrä on 50 ap, jotka suunnitellaan uudistuvien keskustakortteleiden yhteyteen. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetyissä, mahdollisesti usean kiinteistön pysäköintikokonaisuuksissa. Autoliikenne ja pysäköintiin ajon ratkaisut tulee toteuttaa siten, että jalankulku- ja polkupyöräilyn edellytyksiä, turvallisuutta, laatutasoa ja esteettömyyttä voidaan edistää. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

1.5

Kestävän kehityksen huomioiminen

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteutuminen niiltä osin, kun se asemakaavoitukseen liittyy.

Soukan keskustan kehittäminen edistää kestävän kehityksen tavoitteita täydennysrakentamalla ja paikallisia palveluja tukemalla olevassa kaupunkirakenteessa hyvien joukkoliikenne yhteyksien varrella. Alueella rakenteilla oleva metro ja sinne suunnitellut jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukevat molemmat kestävien liikkumismuotojen edistämistä. Näitä tavoitteita täydentämään tulevissa asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla ja vihreän ympäristön ratkaisuilla.

Päätökset suunnittelun taustalla

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle on viety tiedoksi Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma 16.5.2018.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavoituksen tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Soukan keskeisten alueiden inventointi (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 6/2017)
- Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2018)

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 20/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

- Länsimetron jatkeen kaupallinen selvitys (Espoon kaupunki/Ramboll, 2017)
- Länsimetron jatkeen liikenne-ennusteen päivitys (Espoon kaupunki/Ramboll, 2016).
- Liito-oravaselvitys Espoon Kartanonkallion asemakaavamuutosta varten vuonna 2020 (Faunatica, 2020)

Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- tarvittavat luontoselvitykset
- liikennemeluselvitykset
- tarvittavat tuulisuusselvitykset
- varjostustarkastelut
- hulevesien hallintasuunnitelmat
- kunnallisteknisen yleissuunnitelman päivitys (tarvittaessa)

Alueelle on tehty laajaa kunnallisteknistä suunnittelua vuosina 2018 - 2020. Suunnitelmia päivitetään tarvittaessa erityisesti esteettömyyden suunnittelun osalta.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 42

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Soukan keskustan kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämisellä vahvistetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen ostoskeskuksen sijaintia Soukan keskustana. Alueelle keskitetään pääosa Soukan palveluista ja asuinrakentamista lisätään. Soukanraitti säilyy jatkossakin keskeisenä palveluiden akselina ja Soukan eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Täydennysrakentamisen paikat sijoittuvat pääosin nykyisille pysäköintialueille ja nykyisten kortteleiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen.

Olevia julkisia ulkotiloja kehitetään ja uusia luodaan keskustan raittiverkostoon tukeutuen. Raittien yhteydessä olevat puistot säilytetään ja

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 21/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

niitä kehitetään virkistyksen näkökulmasta. Yhteyksiä Soukan keskustaa kiertävälle viherkehälle kehitetään.

1.2

Kaupunkikuva

Soukan uusi rakentaminen huomioi Soukan alkuperäisiä ominaispiirteitä, joita ovat: nykyinen koordinaatisto, avoimet korttelirakenteet, rakentamisen keskikorkea ja kerrosluvultaan vaihteleva mittakaava, luonnonmukaiset pihatilat, kaupunkimaiset raitit ja aukiot, sekä arkkitehtuurin vaaleus ja selkeys ovat jatkossakin tunnusomaisia piirteitä ja toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktivoimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina.

Soukantorista ja Soukanraitista kehitetään vehreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa.

Soukkalaisia maisemaelementtejä, avokallioalueita ja olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa.

1.3

Palvelut

Soukan keskustaan mahdollistetaan sijoitettavaksi riittävät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Niiden sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja toiminnallisesti keskeisille vyöhykkeille metroaseman läheisyydessä. Laajemmassa palvelutarjonnassa alue tukeutuu myös Espoonlahden aluekeskukseen.

Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa.

Soukan seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen elä ja asu-konseptin mukaisena ratkaisuna mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Alueella huomioidaan myös muun erityisasumisen tarpeet ja vammaispalvelut.

Soukan keskustan suunnittelualueelle varataan riittävät tilat päiväkodille.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Soukantorin ympäristössä, Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 22/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 42 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 49 | 17.03.2021 |

1.4

Liikenne

Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Keskustan tasonvaihtoa, jalankulun sujuvuutta ja esteettömyyttä kehitetään siten, että esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan rakennushankkeiden yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa varataan tilat 50 metron liityntäautopaikalle. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetysti rakenteellisena pysäköintinä. Alueelle varataan riittävästi paikkoja julkiseen tarpeeseen ja asiointia palvelemaan pysäköintiin. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

1.5

Kestävä kehitys

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteuttaminen niiltä osin, kun se asemakaavoituksiin liittyy. Näitä tavoitteita täydentämään tulevissa asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla.

1.6

Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien kanssa.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Nevanlinnan 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:
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Päätöshistoria

Oheismateriaali

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 23/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

164/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 50

§ 50

Högnäs, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs, pöydälle 3.3.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Vallden Aila
Pasanen Markus
Peltola Katariina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Högnäsin omakoti- ja loma-asuntoalue saatetaan asemakaavan piiriin siten, että maltillinen täydennysrakentaminen mahdollistuu. Kaavalla turvataan alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonarvot. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 12 900 k-m².

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 24/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Högnäs, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 6438, käsittää korttelit 65012 - 65018 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Högnäsin asemakaavan tavoitteet ja valmisteluaineiston nähtäville vuonna 2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2010 ja uudelleen nähtävillä 2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaan liittyvät maankäytösopimukset ja valtuusto asemakaavan vuonna 2014. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) teki valtuuston hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. ELY-keskuksen mukaan kaavaan liittyvästä Natura-arviosta olisi tullut erikseen pyytää luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen lausunto ja se vaati kaavaa oikaistavaksi siten, että lähivirkistysalueita lisätään, lieventämistoimenpiteissä esitetyt reitit ja perusteltu arvio asukasmäärän vaikutuksista esitetään ja kansallispuiston alueelle sijoittunut hulevesiallas poistetaan. Neuvotteluissa ELY-keskus vaati lisäksi muun muassa, että asemakaavan sallima asuntojen lukumäärä tulisi käydä ilmi kaavakartasta eikä pelkästään kaavamääräyksistä. Valtuusto otti 23.3.2015 oikaisukehotuksen huomioon kumoamalla Högnäsin asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun.

Uudelleen valmistelussa alueesta laadittiin uusi luontoselvitys, Natura-arvio, maisemallinen tarkastelu sekä arvioitiin vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE)

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 25/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

luonnosvaiheen oltua nähtävillä tarkistettu asemakaavaehdotus tuotiin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn, joka päätti 15.8.2018 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

- "rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.
- kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.
- Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.
- Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan vaikutus."

Asemakaavaehdotusta on nyt kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisesti muutettu. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu ELY-keskuksen ja Natura 2000 -aluetta hallinnoivan Metsähallituksen kanssa. Korkein hallinto-oikeus on vuoden 2019 lopussa vahvistanut valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista. Asemakaavasta on täydentyneen perustelajiluettelon pohjalta laadittu uusi Natura-arvio. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2020, joten vireillä olevan yleiskaavan vaikutusta asemakaavaan on ollut mahdollista arvioida. Yleiskaavakäsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus 18.5.2020 kiirehti Högnäsin asemakaavan viimeistelyä.

Valtuuston vuonna 2014 hyväksymään asemakaavaan verrattuna on tehty seuraavat muutokset:

- Asukasmäärätavoite on puolitetty laskemalla asuinrakennusoikeutta noin puoleen. Rakennusoikeutta on laskettu suhteellisesti enemmän pohjoisosasta (lähellä Natura-alueen lehtoa, kaukomaisemassa merkittävä, vaikeasti rakennettavia rinteitä) kuin eteläosasta (lähellä joukkoliikennepysäkkiä, lähempänä palveluita, tasainen maasto). Jokaiselle ns. pienkiinteistölle osoitetaan kuitenkin vähintään yhden 150 k-m²:n suuruisen erillispientalon rakennuspaikka.
- Rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti rakennusaloittain. Rakennusaloja tarkennettu siten, että ne ohjaavat yhtenäiseen kyläkuvaan ja tärkeimmät puustoiset rinteet jäävät niiden ulkopuolelle. Rantojen kasvullisena hoidettavaa suojavyöhykettä on levennetty. Uudisrakennusten ympäristöön soveltamista ja säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia koskevat

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 26/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty. Katualueiden reunoille on lisätty istutuskaistoja.

- Suojelualueisiin rajautuvan korttelin 65018 rakentamista ohjaavia määräyksiä on täsmennetty (8 §). Pohjoisosassa Natura-lehdon suuntaan on levennetty suojavyöhykettä. Uudet talousrakennukset on sijoitettava kauemmaksi rannasta.
- Virkistysalueita on lisätty. Alueen pohjoisosaan on lisätty Högnäsinrannan lähivirkistysalue VL-1, joka muodostaa suojavyöhykkeen Natura 2000-alueeseen kuuluvalla lehdolla ja mahdollistaa kaikille asemakaava-alueen asukkaille pääsyn Bodominjärven rantaan. Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen yhteiset venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. VL-2 alueita on joiltakin osin levitetty, jotta hulevesien ohjaaminen suojeluarvot huomioiden on mahdollista.
- Suojelualueen (SL/nat) raja on tarkistettu toteutuneiden lunastustoimitusten pohjalta. Nimi Pirunpakka korvattu nimellä Högnäsinmäki.
- Luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (aluemerkintä s-3) on tarkennettu. Maisemankuvaa koskevia säilyttämismääräyksiä koskien koko aluetta (5 §) sekä tärkeimpiä osa-alueita (s-1, s-2) on lisätty. Kaava-alueen eteläosaan on lisätty ekologisia yhteyksiä viitasammakkoa varten.
- Pysäköintipaikkoja, lisärakennusoikeutta, asuntojen lukumäärää, hulevesiä, tulvariskiä sekä sulfidisavia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty kaavaratkaisua tukeviksi ja kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen käytäntöjen mukaisiksi. Sävelharjun kääntöpaikan hulevesien käsittely on siirretty suojelualueelta katualueelle ja lähivirkistysalueelle.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon yhteydessä kaavan Natura-arvioinnista on tarpeen pyytää luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot.

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007–2008. Asemakaavoitus käynnistettiin, koska alueella oli paljon lupahakemuksina ilmennyttä rakentamispainetta ja juuri rakennettu vesihuoltoverkko. Lisärakentamisen tasapuolinen osoittaminen ja Natura-vaikutusten arviointi kokonaisuutena edellyttää alueen asemakaavoitusta.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 27/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2008.

Alueen nykytila

Högnäs sijaitsee Kehä III:n luoteispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa golfkenttään, etelässä Hanabäckin viljelysaukeaan, lännessä Bodominjärven ja idässä Matalajärven. Kaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria.

Högnäs on pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut loma-asunto- ja omakotialue, jonka alkuperäinen ilme on hyvin säilynyt. Alueella on säilynyt runsaasti luonnontilaista kasvillisuutta ja pihat ovat usein metsäisiä. Valtaosa nykyisistä yli 120 rakennuksesta on pienehköjä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia, mutta alueella on myös vakituista asumista. Kiinteistö rakenne on pitkälti sama kuin jo 1950-luvun lopussa. Alueen yli 70 kiinteöstä kokonaan rakentamattomia on noin kymmenen. Nykyinen kokonaiskerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 5 350 k-m². Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Pohjois- ja itäosassa on valtion omistamia Matalajärven Natura 2000-alueeseen kuuluvia maita, jotka ovat Metsähallituksen hallinnassa. Bodominjärven rannassa on kolme pientä sisämaatiloille yhteiseksi erotettua venevalkamaa. Espoon kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

Rakennustasoisen väestöaineiston mukaan asemakaava-alueella on (tilanne 2.1.2020) 22 vakituista asukasta. Kesäasukkaiden määräksi on tiehoitokunnan rekistereiden pohjalta arvioitu lisäksi noin 60–70 henkilöä. Vakituisten asukkaiden määrä on ollut selvässä laskussa, koska suunnittelutarpeen takia ranta-alueella ei ole vuosikymmeniin saanut poikkeuslupia uusille rakennuspaikoille tai vakituiseen asumiseen. Vuoteen 2014 asti toimivalta uudisrakentamislupien suhteen on ollut valtion viranomaisilla. Vanhaa rakennuskantaa ei ole kunnostettu, koska alueen kehityksen suunnasta on ollut epävarmuutta.

Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, lukuun ottamatta kannaksen jyrkimpien kohtien vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa ja alavampien alueiden pehmeikköjä. Bodominjärven ja Matalajärven alavimmat rannat ovat tulvavaara-alueita.

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehä III:sta, jolta kaava-alueelle on yhteys Träskändan eritasoliittymästä Hepokorventien kautta. Lähipalvelut sijaitsevat Auroranportissa ja Järvenperässä noin 1,2 - 2,5 kilometrin päässä.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 28/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Paikallinen liikenne rakentuu Paciuksentien varaan. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Muu tiestö on kapeaa ja pääosin sorapintaista. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Joukkoliikenne hoidetaan linjalla 225/225K Leppävaara-Lähderranta-Högnäs. Linjan päätepysäkki on Paciuksentien kääntöpaikalla.

Högnäsissä on vuonna 2007 rakennettu vesi- ja viemäriverkko.

Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Myös Högnäsin asemakaava-alueella on jonkin verran vanhaa tiestöä ja rakennuskantaa sekä kulttuurivaikutteista kasvilajistoa. Högnäsin kannas nousee pohjoisosaltaan yli 30 metrin korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva.

Matalajärvi, sen rantaluhdet ja Högnäsin pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Alun perin Matalajärvi on nimetty Naturaan luontotyyppin perusteella, jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia II-liitteen lajeja. Vuoden 2018 lopussa valtioneuvosto täydensi Natura-suojelualueverkostoa siten, että Matalajärven osalta suojelu koskee myös lintudirektiivin liitteen I-lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa.

Bodominjärvi on toiminut vedenhankintavesistönä vuosina 1973–1998. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) on säännöstellyt järven vedenpintaa vedenoton vuoksi, ja vesiluvan mukaisesti vedenpintaa säännöstellään yhä säännöstelypadon avulla. Espoon kaupunki on laatinut vuonna 2020 hakemussuunnitelman Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muutosta varten. Tavoitteena on rakentaa uusi säännöstelypato ja uusi kalatie, jonka avulla mahdollistetaan taimenen ja muun kalaston nousu Glomsinjoesta Bodominjärveen. Muutoksen lähtökohtana on Bodominjärven ja Matalajärven nykyisten vedenkorkeuksien ja ranta-alueiden säilyttäminen pääosin ennallaan. Kaavan mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus on tarkistettu hakemussuunnitelman aineistojen perusteella, tulvariski huomioiden.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Lainvoimaisia aluetta koskevia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava sekä Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntakaavassa (2007) Högnäs on taajamatoimintojen aluetta. Högnäs kytkeytyi eteläpuoliseen erityismerkintään, Kehä III:n kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen eteläpuolella on viheryhteystarve. Matalajärvi on Natura-alueita. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 29/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

(2016) Kehä III:n kehittämisvyöhyke poistui. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa Högnäs merkittiin osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Bodomjärven ympäristö).

Vireillä oleva Uusimaa 2050-maakuntakaavakokonaisuus kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat ja voimaan tullessaan korvaa aiemmat maakuntakaavat. Uusimaa2050-kaavakokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 22.1.2021 kaavan toimeenpano on keskeytetty, kunnes sitä koskevat valitukset on ratkaistu. Kokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Högnäs on taajamatoimintojen alueen ulkopuolista aluetta, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu myös edelleen eteläpuolinen viheryhteystarve, maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelualueet. Asemakaavassa esitetty väljä suojeluarvot huomioiva täydennysrakentaminen, jolla on paikallista merkitystä, toteuttaa lainvoimaisia ja hyväksytyjä maakuntakaavoja.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997). Yleiskaavassa Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulee säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti. Yleiskaavassa Högnäsin itäpuolinen Matalajärvi rantaluhtineen on luonnonsuojelualue SL1. Välittömästi Högnäsin eteläpuolella on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja kyläaluetta (AT). Matalajärven eteläpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M).

Vireillä oleva Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava merkitsee merkittävää kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin mm. Kehä III:n varressa ja uuden Viiskorven keskuksen alueella. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9. - 20.10.2020. Ehdotuksessa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue (AT). Ehdotusvaiheen kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Asemakaavaehdotus on voimassa ja vireillä olevien yleiskaavojen mukainen.

Alueella ei ole asemakaavaa. Pohjoispuolella on voimassa Bodomin asemakaava, jossa Högnäsiin rajoittuva alue on golfkentän korttelialuetta. Muilta osin Högnäsin kaava-alue rajoittuu asemakaavoittamattomiin alueisiin.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 30/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Alueella on 2000-luvulla ollut vireillä kymmenkunta poikkeuslupaa ja rakentamispaineita on huomattavasti enemmän. Högnäs on kokonaisuudessaan ranta-alueetta, jolla poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen on ollut valtion alueidenkäyttöä ohjaavien viranomaisten ratkaisuvallassa. Högnäsin alueella ei edelleenkään ole edellytyksiä poikkeuslupien myöntämiselle vakituiseen asumiseen, vaan alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella.

Asemakaavaehdotus

Tavoitteena on alueen luonnon ja maiseman erityispiirteitä suojellen mahdollistaa ainutlaatuinen erillispientaloalue, jossa nykyinen rakennuskanta voidaan säilyttää ja rakentaa maltillisesti lisää. Erityistä huomiota kiinnitetään Natura-alueen, rantojen ja monipuolisen kasvillisuuden suojelemiseen. Liikenneverkko pohjautuu nykyiseen tiestöön. Högnäsin asemakaavan keskimääräinen korttelitehokkuus ja tonttikoko vastaavat väljyydeltään pitkälti sitä, mitä nykyisen yleiskaavan kyläalueilla on suunnittelutarveratkaisujen kautta voitu toteuttaa.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 24 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 0,6 ha virkistysaluetta ja 10 ha suojelualuetta. Asuinrakentamisoikeus on noin 12 900 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $e(a)=0,03$ ja keskimääräistä korttelitehokkuutta $e(k)=0,05$.

Alueelle voidaan rakentaa vajaat 90 vakituista asuntoa erillispientaloihin. Tonttien keskikooksi muodostuu noin 2 700 m². Alueen laskennallinen asukasmäärä on noin 260 asukasta (1 asukas/50 k-m²). Vakituisten asukkaiden määrän kasvuksi on arvioitu noin 230 asukasta. Loma-asukkaiden määrä vastaavasti laskee.

Erillispientalojen korttelialueet (AO-1, AO-2)

Kaikki asuinkorttelit on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi AO-1 tai AO-2. AO-2- korttelialueiksi on osoitettu suojelualueeseen rajoittuvat ja Matalajärven suuntaan viettävään rinteeseen sijoittuvat kiinteistöt korttelissa 65018. AO-2 -merkinnän alueella ohjataan rakentamista (8 §) siten, että Natura-alueen suojelu ei vaarannu. Ranta-alueetta ei saa raivata nurmikoksi ja piha-alueiden valaisemista tulee välttää. Rakentamisaikaiset maanmuokkaustoimenpiteet tulee ajoittaa kesäaikaan Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Pitkäaikaista melua aiheuttava rakentaminen tulee ajoittaa pesimis- ja muuttokauden ulkopuolelle. Muut korttelit ovat AO-1-alueita.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 31/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Rakennusalat on määritelty pitkälti nykyisen kiinteistörakenteen pohjalta ja asuntojen lukumäärä on osoitettu rakennusalakohtaisesti. Asuinrakennusten sijoitusta ohjataan siten, että jyrkimmät rinteet ja rannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Bodominjärven ja Matalajärven rantaan on osoitettu suojavyöhyke, jolle uusia rakennuksia ei saa rakentaa. Tästä sisämaahan päin on Bodominjärven rantaan merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa vain talousrakennuksia. Uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa kauemmaksi rannasta omalle rakennusalalleen ja Matalajärven puolella myös uudet talousrakennukset on sijoitettava varsinaiselle rakennusalalle.

Kerrosluku on tasamaatonteilla 1 u 2/3 ja rinnetonteilla ½ k 1 u 2/3, mikä ohjaa käyttämään nykyiseen rakennuskantaan sopivia rakennustyyppisiä ja sovittamaan rakentaminen maastoon. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu tai rappaus. Hagnäsin huvilan säilynyt puutarhurin asunto on suojeltu sr-merkinnällä. Olemassa olevaa rakennuskantaa kannustetaan säilyttämään mahdollistamalla olemassa olevan enintään 90 k-m²:n suuruisen loma-asunnon säilyttäminen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi. Asuinrakennusoikeuden lisäksi saa säilyttää muutamia suojeltuja tai säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia (yhteensä noin 300 k-m²) ja rakentaa pientaloalueilla tavanomaisen 20 %:n lisärakentamisoikeuden mukaisesti erillisiä talousrakennuksia.

Kaikilla korttelialueilla maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeää puustoa sekä vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä kuten jaloja lehtipuita ja vanhoja istutuksia tulee vaalia. Poistettavat suuret jalopuut tulee korvata uusilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja suunnitelma kasvillisuuden istuttamiseksi. Kaikkia kortteleita koskee myös hulevesien käsittelyä koskeva määräys. Maanpinnan korkeusasema tulee säilyttää lähellä nykyistä. Katujen varsilla on pääsääntöisesti istutettavaa vyöhykettä ja Paciuksentien varressa rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi rehevän puutarhamaisena.

Eriluonteiset maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävät alueet on osoitettu merkinnöillä s-1 ja s-2. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitetut tammetsikat on merkitty kaavaan. Sävelkaaren ja Sävelkulun katualueiden länsipuolella säilytetään pähkinäpensaslehtoa s-3-merkinnällä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu viitasammakoiden ekologisena käytävänä toimivat avo-ojat eko-1-merkinnällä.

Tulvavaaran alueille on osoitettu alin suositeltava rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueille on myös mahdollisia sulfidimaita, jotka tulee huomioida rakentamisessa.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 32/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Virkistysalueet

Kaava-alueelle on kaavoitettu eriluonteisia virkistysalueita. Eteläosaan on suunniteltu Sointupuisto, jonne voidaan rakentaa leikki- ja oleskelualue. Natura-alueen ja Paciuksentien välinen viljelty pelto on merkitty Högnäsinlaidan lähivirkistysalueeksi, jonne voidaan sijoittaa myös hulevesien laadullista käsittelyä ennen niiden johtamista Natura-alueelle. Kaava-alueen pohjoisosaan Bodominjärven rantaan ja Natura-alueen länsipuolelle on osoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue. Myös Bodominjärven vanhat yhteisrannat ja niille johtavat kiinteistöt on kaavoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi, jotta kaava mahdollistaa kaikille uusille asukkaille pääsyn Bodominjärven rantaan. Väljällä pientaloalueella yleisten virkistysalueiden tarve on kaiken kaikkiaan suhteellisen vähäinen, eikä alueelle kohdistu merkittävää kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta tulevaa virkistyspainetta. Noin kahden kilometrin päässä kaava-alueelta sijaitsee Oittaaan ulkoilualue monipuolisine palveluineen. Oittaaan sijaitsee muun muassa uimaranta, leikkipuisto, ulkoilureittejä, hiihtolatuja, minigolfrata, luistelurata ja ulkoliikuntasali. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee golfkenttä. Kylminä talvina Bodominjärven jäällä kulkee hiihtolatu. Noin puolen kilometrin päässä kaava-alueelta on vireillä Hepokorvenkallion asemakaavahanke, jossa on tavoitteena kehittää uusia ulkoilureittejä Kehä III eteläpuolelta Oittaaan suuntaan. Reitit tulevat toteutuessaan palvelemaan myös Högnäsin asukkaiden virkistyskäyttöä.

Suojelualueet

Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuiston aluetta koskevat kansallispuiston rauhoitussäännökset. Kaava ei muuta suojelualueiden suojelutasoa, vaan suojelun toteuttamista ohjaa kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa ratkaistaan myös mahdollinen kulunohjaus. Suojelualueisiin rajoittuville korttelialueille on annettu suojelua edistäviä määräyksiä Natura-vaikutustenarvioinnissa esitettyjen lieventämistoimenpiteiden perusteella. Suojavyöhykkeeksi on osoitettu myös lähivirkistysaluetta.

Liikenne ja kunnallistekniset verkostot

Liikenneverkko perustuu olemassa oleviin teihin. Verkkoa täydennetään joillakin uusilla tonttikaduilla. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu hulevesiviemäröinti, mutta niiden mitoitus on pidetty mahdollisimman vähän nykytilannetta muuttavana. Linja-autojen kääntöpaikka siirtyy nykyistä etelämmäksi kauemmaksi Matalajärven rantaviivasta.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 33/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Paciuksentien varteen on varattu tilaa erillisen kevyenliikenteenväylän rakentamiseen. Alueen eteläosaan Soittotielle saakka on lisätty uusi pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Sointukuja-Soittoraitti, jolla sallitaan osittain myös tontille ajo.

Paciuksentien varteen on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue Laulutien kohdalle linja-autojen kääntöpaikan yhteyteen. Pysäköintialueella on tilaa noin 12 henkilöautolle.

Hulevesiä varten on varattu tilaa viivytyksaltaita ja muita viivytyksrakenteita kaavan virkistysalueille. Kaavassa veloitetaan hallitsemaan hulevesiä korttelialueilla. Näiden hidastustoimenpiteiden avulla varmistetaan, että Bodominjärven ja Matalajärven veden laatu ei lisärakentamisesta huolimatta heikkene.

Selvitykset ja viranomaisneuvottelut

Högnäsistä on laadittu eri vaiheissa kaksi luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.12.2009, 27.12.2017 ja 15.1.2021), rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015). Vuoden 2017 Natura-arviossa on arvioitu myös muita kuin Natura-alueeseen kohdistuvia luontovaikutuksia.

Natura-arviossa on selvitetty, minkälaisia vaikutuksia Högnäsin valmisteluvaiheen suunnitelmilla on Natura-alueeseen. Arviossa todetaan, että Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Natura-arviossa on lueteltu toimenpiteitä, joilla kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää. Näitä toimenpiteitä on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa, ja tarvittavista lieventämistoimenpiteistä on määrätty kaavassa.

Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (24.9.2015). Tarkastelua on hyödynnetty kaavamääräyksissä.

Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti asemakaavan tavoitevaiheessa, että kaavasta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Eri vaiheissa kaavasta on järjestetty työneuvotteluja viranomaisten (mm. Uudenmaan ELY-keskus ja Metsähallitus) kanssa.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 34/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Sopimusneuvottelut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Uudenmaan ELY, lausuntoopyyntö kaavaehdotuksesta ja LSL:n mukainen lausuntoopyyntö Natura-arviosta
- Metsähallitus, lausuntoopyyntö kaavaehdotuksesta ja LSL:n mukainen lausuntoopyyntö Natura-arviosta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.2.2009 § 6

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 35/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

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

Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Päivisen kannattamana, että asia jätetään tutustumista varten pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 25.2.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2009 § 3

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 36/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

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

Käsittely

Asia käsiteltiin asian 15 jälkeen.

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 11.3.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2009 § 3

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 37/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

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

Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöydälle jaettiin 9.3.2009 päivätty muistio: Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan tutustumiskäynti Högnäsiin ja keskustelutilaisuus alueelle valmisteilla olevasta asemakaavasta 7.3.2009.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että päätösehdotuksen

1. kohta 1.1 muutetaan kuulumaan: Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen.

2. lisätään kohta 1.1a, joka kuuluu: Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

3. kohta 1.3 muutetaan kuulumaan: Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikalla ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi.

4. lisätään kohta 1.3a, joka kuuluu: Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraattia.

5. kohta 1.4. muutetaan kuulumaan: Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 38/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markku Markkula.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä korjattu ehdotus ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

1.2
Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

1.3
Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraattia.

1.4
Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 39/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2010 § 13

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Högnäsin valmisteluaineistosta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.5.2010 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilasen ollessa estyneenä asian esitteli asemakaavapäällikkö Ossi Keränen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2011 § 141

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 40/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

2
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon sekä jäsen Klarin kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 16.11.2011 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.11.2011 § 148

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavaehdotukseen:
- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 41/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1 000 k-m², asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelun alueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjaama ja täydentämä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja kokouksessa 16.11.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000 siten muutettuna, että

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1000 k-m², asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelun alueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.10.2012 § 143

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 42/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely Puheenjohtaja Markku Markkula esitti varapuheenjohtaja Tiina Elon kannattamana asiaa pöydälle seuraavaan kokoukseen. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 14.11.2012 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2012 § 147

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely Esittelijä lisäsi asemakaavamääräyksenä ja tekstinä listatekstin sivulle 7 kohtaan ” Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat tarkistukset:” lisätään kaavamääräys (§11) ” Kadut toteutetaan Paciuksentietä lukuunottamatta ohjeellisesti kevytpinnoitteisena ja alueen luonteeseen sopivina.”

Poistetaan vastaavasta kohtaa listatekstistä aiemmin kuulunut kohta: ” kaavamääräysten § 11 (kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi) on poistettu teknisen keskuksen vaatimuksesta” ja esittelijän korjauksena asemakaavakarttaan:

sä-merkintä poistetaan kiinteistöltä RN:o 2:50

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 43/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tekemät lisäykset ja korjaukset hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän korjaama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.6.2014 § 187

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus:

1
hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

2
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely Elo puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Päätös Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallitus 11.8.2014 § 205

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 44/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

2
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muuetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Elo Hyrkön kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:
”Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto.”

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

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

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto 8.9.2014 § 106

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muuetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Laukkanen Kankkosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Valtuusto:
Valtuusto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Valtuusto 29.9.2014 § 119

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 45/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Tiina Elo Niemisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto.”

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

Keskustelun palautuksesta 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 49 äänellä 24 ääntä vastaan ja 2 äänestäessä tyhjää hylkäsi Tiin Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Byman Partasen ym. kannattamana ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti valtuuston hyväksyttäväksi selostuksen keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista. Selostus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu hylkäysehdotus, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Bymanin hylkäysehdotusta, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 54 äänellä 20 ääntä vastaan ja 1 äänestäessä tyhjää hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 46/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Päätös Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 88

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1
ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2
kumoaa 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

Päätös Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuusto 23.3.2015 § 46

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

Valtuusto

1
ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2
kumoaa 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

Päätös Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.5.2018 § 114

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 47/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Nevanlinna Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehnyt kannatetun ehdotus asian pöydälle jättämisestä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.6.2018 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2018 § 126

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 48/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Oila, Kiijärvi, Laakso ja Kemppi-Virtanen. Ei äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päätti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan, 15.8.2018 pidettävään, kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.8.2018 § 143

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Nevanlinna Partasen kannattamana ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.

2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdoissa.

3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.

4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Lisäperustelut: Kaavan myötä alueen laskennallinen asukasmäärä kasvaisi yli kymmenkertaiseksi nykyisestä. Näin merkittävä tiivistäminen alueella, joka on kahden kilometrin päässä lähimmistä palveluista, ei ole perusteltua. Asukasmäärän lisäyksellä on negatiivisia vaikutuksia alueen luonteeseen ja luontoon. Vaikutukset ulottuvat Nuuksion kansallispuistoon kuuluvaan Matalajärven Natura-alueeseen. Luontoarvojen turvaamiseksi Högnäs on rakennettava erittäin väljästi ja huolehdittava, että

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 49/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

rakentamatonta ja luonnontilaisen kaltaista alaa säilyy nyt esitettyä enemmän.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, jota on myös vastustettu, ja että 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 äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kijärvi, Kemppe-Virtanen ja Karhu. Ei äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Kopra.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan palauttavan asian uudelleen valmisteluun.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päätöksi palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen siten, että:

- 1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustalvaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.
- 2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.
- 3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.
- 4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 43

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 50/71 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 43 | 03.03.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 50 | 17.03.2021 |

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

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:
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Päätöshistoria

Oheismateriaali

Högnäs kaavamääräykset
Högnäs, kaavakartta
Högnäs havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 51

17.03.2021

§ 51

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan päätöksenteon valmistelu osa I, Essi Leino selostaa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Merkittiin tiedoksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 52

17.03.2021

759/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 52

§ 52

Niittysillankorva, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 212219, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Sikiö Sampo
Hanttu Marno
Asanti Jenny
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Niittysillankorvan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 212219,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2019 päivätyn ja 17.3.2021 muutetun Niittysillankorva - Ängsbroliden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7245, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212219,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 6 766,66 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä autopaikkojen korttelialueeksi. Muutos mahdollistaa asuntojen rakentumisen hyvän saavutettavuuden alueella Niittykummun metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Niittysillankorva - Ängsbroleden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7245, käsittää osan korttelia 15052, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212219.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta Kiinteistö Oy Espoon Niittypoortti 6:lta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.12.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 1.11.2018.

Alueen nykytila

Kaava-alue on rakentamatonta toimistorakennusten korttelialuetta, jonka pohjoisosaa käytetään pysäköintialueena. Kaava-alue on muilta osin lehtipuuvaltaista kaupunkimetsää.

Alueelta laadittiin vuonna 2020 liito-oravaselvitys. Havaintojen perusteella alueelle rajattiin liito-oravan ydinalue. Suunnitteluprosessin aikana tutkittiin vaihtoehtoja liito-oravan ja rakentamisen yhteensovittamiseksi, mutta ratkaisua ei löytynyt. Maanomistaja haki ELY-keskukselta luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa liito-oravan suojelusta. Poikkeamislupa myönnettiin 11.11.2020 ja se mahdollistaa kaavan mukaisen rakentamisen ilman liito-oravasta johtuvia rajoitteita. Poikkeaminen sai lainvoiman 22.1.2021.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava-alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi, joka on ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta.

Tontille on kaavoitettu 2000-luvun alussa toimistorakennusten korttelialue. Länsiväylän läheisyydestä huolimatta tontin sijainti ei ole ollut tarpeeksi houkutteleva ja tontti on jäänyt rakentamatta.

Niittykummun alueella on työpaikkavarantoa, vaikka työpaikka-alueita on muutettu asuinalueiksi. Myös tilojen tehostaminen nykypäivänä on johtanut siihen, että samoissa tiloissa työskentelee enemmän ihmisiä kuin aikaisemmin. Länsiväylän varsi kaava-alueesta itään säilyy työpaikka-alueena sekä Merituulentien pohjoispuolella suunnitteilla olevalla Vuoritontun kaava-alueella säilyy noin 34 000 kerrosneliötä toimitilaa. Osa Vuoritontun kaava-alueen olemassa olevista toimistorakennuksista säilyy, mutta myös uutta toimitilaa rakennetaan asuinrakentamisen ympärille.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Niittymaa 212214 sekä Niittykummun keskus 212306. Niittymaan asemakaavassa korttelialue on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontille saa sijoittaa kuusikerroksisia toimistorakennuksia sekä seitsemänkerroksisen pysäköintilaitoksen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös koko tontin laajuisen maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kaava-alueella sijaitseva Niityportin katualue on osa Niittykummun keskuksen asemakaavaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2019 - 20.12.2020. Nähtävilläoloaikana saatiin yksi muistutus sekä kuusi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutuksen jätti naapurikiinteistön omistaja, joka näki alueen kehittymisen positiivisena, mutta pyysi huomioimaan naapurikiinteistön pysäköintitilanteen ja mahdolliset kehityssuunnitelmat kaavassa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomioitavaa Caruna Espoon ja ELY-keskuksen lausuntojen lisäksi. Caruna Espoon pyynnöstä kaavaan lisättiin lisääntyvän sähköntarpeen myötä varaus puistomuuntamolle tontin länsiosaan. ELY-keskuksen lausunnossa otettiin pääasiassa kantaa kaava-alueen hankaliin meluolosuhteisiin. Kaavaehdotusta on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon pohjalta ja korttelisuunnitelmaa on tarkistettu niin, että asuinkerrostalot on mahdollista toteuttaa niin, että asuntokohtaiset melun ohjearvot eivät ylitä. Asunnot, joihin kohdistuu yli 65 dB:n meluarvo, saadaan avautumaan myös sellaiselle julkisivun osalle, jossa melun ohjearvot eivät ylitä.

Kaavaehdotusta on lisäksi päivitetty korttelialueiden osalta. Pysäköintilaitos sekä ajoyhteys on sijoitettu omalle LPA-korttelialueelle, joka mahdollistaa selkeämmän tonttien järjestelyn ja mahdollistaa tulevaisuudessa esimerkiksi ajoyhteyden kehittämisen katualueeksi, jos tarvetta on. Lisäksi pysäköintilaitoksen Haukilahdenkadun, Länsiväylän sekä Niittysillankäytävän puoleisille julkisivuille on osoitettu vähimmäiskorkeusasema melujen takia. Näiden muutosten lisäksi kaavamääräyksiä on täydennetty ja jäsennelty. Kaavaehdotuksen perusratkaisu on kuitenkin säilynyt samana.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutos koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) sekä autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Asemakaavan muutoksen myötä korttelialue kapenee ja Niittyportin katualue levenee. Niittyportin varteen rakennetaan jalkakäytävä sekä pyörätie.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 26 000 k-m² ja tonttitehokkuus e=2.2. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 7 250 k-m².

AK-korttelialueelle saa rakentaa kuusi asuinkerrostaloa, joiden kerrosten lukumäärä vaihtelee kuuden ja 16 kerroksen välillä. Haukilahdenkadun varteen lähemmäksi Länsiväylää sijoittuu kaksi 10-kerroksista kerrostaloa. Muut matalammat asuinrakennukset ovat 6 - 8-kerroksisia. Korttelialueen pohjoisosaan sijoittuu 14 - 16-kerroksinen asuinkerrostalo, joka toimii vastinparina metrokeskuksen 24-kerroksiselle Niittyhuipulle sekä

Niittytaipaleella olevalle 16-kerroksiselle Hujopille. Korttelialueen eteläosaan autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu rakennusala pysäköintilaitokselle. Pysäköintilaitokseen saa tarvittaessa sijoittaa myös naapurikiinteistön, tontin 8, autopaikkoja.

Kaava-alue sijaitsee melualueella. Rakennukset on massoiteltu niin, että pihalle saadaan suotuisat ääniolosuhteet. Parvekelasitukset eivät saa avautua Haukilahdenkadun suuntaan. Haukilahdenkadun varren 10-kerroksiset asuinrakennukset sekä pysäköintilaitos toimivat melumuurina korttelin muille rakennuksille. Länsiväylästä aiheutuvan melun johdosta Haukilahdenkadun varren asuinrakennukset sekä Länsiväylän varrella oleva pysäköintilaitos on rakennettava ensimmäisessä vaiheessa. Korkeimmassa rakennuksessa parvekkeita on melun johdosta tarvittaessa ratkaistava osittain viherhuonein.

Asuinkerrostalojen korttelialueen piha on maanvarainen. Pihan tulee olla vihreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita. Olemassa olevaa kookasta puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueelle on esitetty tavanomainen hulevesien hallinnan määräys ja osoitettu ohjeelliset alueet hulevesien hallinnalle.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asuinkerrostaloille yksi autopaikka/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikka/asunto. Yleistä pysäköintiä tulee rakentaa yksi autopaikka/1 500 k-m², jotka tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään kaksi pyöräpaikka/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Autopaikkoja voi vähentää seuraavien määräysten mukaisesti: Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja vähentää 40 prosenttia. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosenttia. Vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan edelleen vähentää 10 prosenttia, jos pysäköinti järjestetään nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu korttelisuunnitelma, meluselvitys, liikenteen toimivuustarkastelu sekä liito-oravaselvitys.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Kunnallistekniikan yleissuunnittelua ei ole tehty, mutta pieniä muutostarpeita joudutaan tekemään hiljattain rakennetuille Niittysillankulma ja Niittyportti-kaduille. Muutostarpeet liittyvät suojateiden, jalkakäytävien ja pyöräteiden rakentamiseen.

Yleistä pysäköintiä ei rakennettuun ympäristöön saada, joten ne on ehdotuksessa esitetty osoitettavaksi pysäköintitaloon (1 ap/1 500 k-m²). Asemakaavamääräys mahdollistaa myös vuorottaispysäköinnin (toimistot / asuminen) mikäli pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä. Pysäköintitalo on kaavamääräyksessä määrätty rakennettavaksi ensimmäisessä vaiheessa. Ajo pysäköintitaloon on osoitettu korttelin sisäisellä yhteydellä. Ajoyhteys on esitetty yleisen pysäköinnin ja naapurikiinteistön tarpeiden vuoksi yleiseen käyttöön.

Perittävät maksut

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutus kustannusten loppuosan 1/3 766,66 euroa, yhteensä 6 766,66 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2019 § 180

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 52

17.03.2021

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Niittysillankorvan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 212219,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.11.2019 päivätyn Niittysillankorva - Ängsbroleden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7245, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212219,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Niittysillankorva, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Niittysillankorva, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Ei julkaista, Niittysillankorva, muistuttajan yhteystieto
Niittysillankorva tapahtumaluettelo ja kaavamääräykset
Niittysillankorva, kaavakartta
Niittysillankorva, ajantasa-asemakaava
Niittysillankorva, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 53

17.03.2021

5353/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 53

§ 53

Karjasilta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 431502, 30. kaupunginosa Nöykkiö

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa
Karhula Anja
Lahti Kaisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Karjasilta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 431502,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.2.2021 päivätyn Karjasilta asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7351, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, alue 431502,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

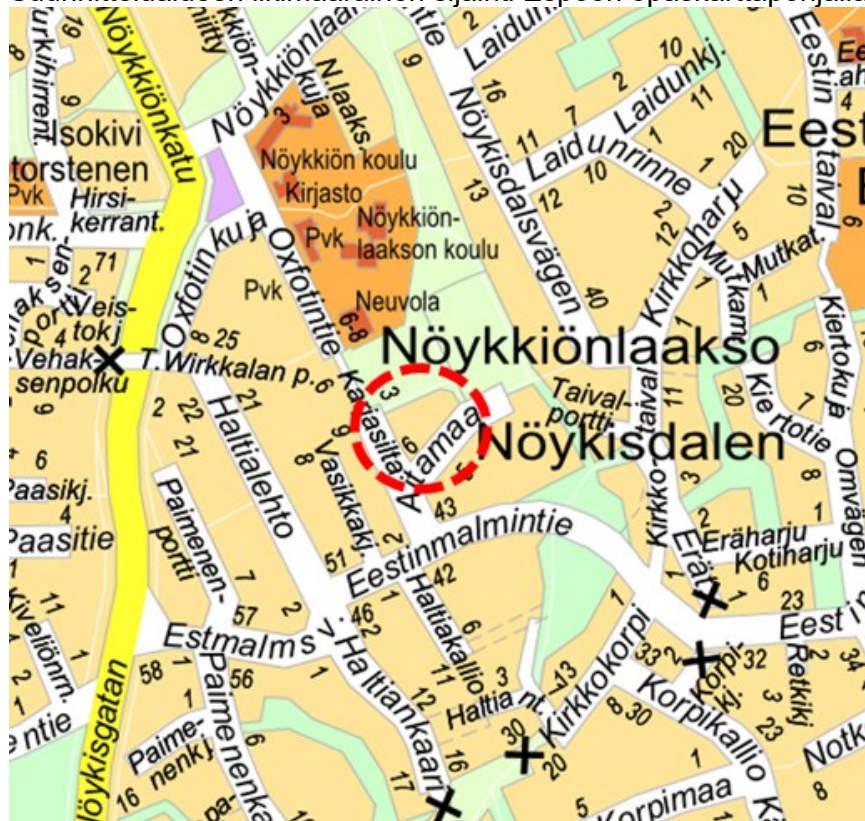
Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen pohjoisosan toteutumattoman puistoalueen muuttaminen pääosin asuinpienalojen korttelialueeksi (AO), jolle sallitaan yksiasuntoisen

pientalon rakentaminen. Alueen rakennustehokkuus ja kerrosluku asetetaan sopimaan ympäröivän korttelin 30124 tehokkuuteen. Ajo kiinteistölle järjestetään Karjasilta-tien puolelta kiinteistön eteläosan kautta.

Kaavamuutoksen yhteydessä Espoon kaupunki lunastaa suunnittelualueen pohjoisosassa kulkevan Nöykkiönlaaksonojan tulvimisvara-alueen (noin 60 m²). Lunastusta pinta-alaltaan vastaava alue kaupungin omistamasta puistoalueesta liitetään kiinteistökaupalla osaksi suunnittelualuetta.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan 150 k-m² lukemaan 450 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistön maanomistaja 9.7.2019 päivätyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 4.11.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueena on Nöykkiönlaaksossa Nöykkiön kaupunginosassa osoitteessa Karjasilta 3 sijaitseva korttelin 30124 tila 6:58. Suunnittelualue sijaitsee Nöykkiön pien- ja rivitalovaltaisella alueella. Pohjoisosaltaan suunnittelualue rajautuu Espoon kaupungin omistamaan Nöykkiönpuiston puistoalueeseen. Alueen pohjoispuolella virtaa myös avo-oja, Nöykkiönlaaksonoja. Puistoalueella ojan luoteispuolella sijaitsee Nöykkiönpuiston koira-aitaus. Noin viidensadan metrin säteellä alueesta pohjoiseen sijaitsevat Nöykkiönlaakson sekä Nöykkiön koulut, Nöykkiön päiväkotit sekä Latokaski-Nöykkiön lähipalvelukeskus. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1981 valmistunut kaksikerroksinen ja kaksiasuntoinen rivitalo. Alueen pohjoisosa on rakennettu yksityiseksi tenniskentäksi.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu osaksi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue sijaitsee asuntoalueen (A) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueen (PY) rajalla.

Asemakaava

Kiinteistön alueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Kiinteistön eteläosassa on voimassa Nöykkiönlaakso II asemakaava (lainvoimainen 7.4.1997, aluenumero 431700), jossa suunnittelualueen osa on merkitty asuinpienalojenkorttelialueeksi (AP-1). tehokkuusluvuksi on merkitty $e=0.20$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Alueesta voidaan muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille kummallekin saa rakentaa yhden asunnon. Alueelle tulee sijoittaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Rakennuksissa ei saa olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaria. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta. Kaava on näiltä osin toteutunut.

Kiinteistön pohjoisosassa on voimassa Nöykkiönlaakso I asemakaava (lainvoimainen 18.6.1984, aluenumero 431500) jossa suunnittelualueen osa on merkitty puistoalueeksi (P). Alueen halki on merkitty kulkeväksi Härkäpolku-niminen kulkuväylä, joka on toteutunut kaavan ohjeellista linjausta pohjoisemmaksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty ohjeellisen leikkipaikan sijainti (UL). Kaava ei ole näiltä osin toteutunut eikä toteutumiselle ole nähty tarvetta. Kaupunki ei ole lunastanut kiinteistön puistoksi kaavoitettua osaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.10.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 8.12.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto sekä yksi kannanotto. Mielipiteitä ei saatu.

Saadussa lausunnossa Caruna Espoo Oy toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa. Caruna Espoo Oy lausuu tarkemmin sähköverkosta kaavoituksen tarkentuessa.

Saadussa kannanotossa Espoon Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksella kiinteistölle muodostuu yksi uusi rakennuspaikka. Vaikutukset liikenteeseen sekä luonnonympäristöön ovat vähäiset ja koskevat pääasiassa suunnittelualueen sisäisiä ratkaisuja. Kaavamuutoksen yhteydessä Espoon kaupunki lunastaa Nöykkiönlaaksonojan tulvimisvara-alueen omistukseensa ja vastaava osa

puistoalueesta myydään osaksi suunnittelualueena toimivaa yksityistä kiinteistöä.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 150 k-m² kokonaislukemaan 450 k-m².

Korttelin reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueiksi sekä puiston puoleiset reunavyöhykkeet puilla ja pensailla istutettaviksi alueen osiksi. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 17.11.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Liitteet

- 3 Karjasilta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 4 Karjasilta, kaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 54

17.03.2021

5464/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 54

§ 54

Menninkäisentie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210313, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusimäki Aino
Asanti Jenny
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Menninkäisentien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210313,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.3.2021 päivätyn Menninkäisentie - Rådärvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7349, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella ja säilyttää nykyinen, maisemallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävä rakennuskanta sekä

Tapiolalle leimallinen katualue, ja mahdollistaa asuinkorttelien autopaikat korttelialueilla ympäristön arvoja vaarantamatta.

Tonttien rakennusoikeus päivitetään toteutuneen mukaiseksi. Ajantasakaava osoittaa tonteille yhteensä 1 680 k-m² rakennusoikeutta, mikä ei kuitenkaan vastaa todellista rakennusoikeutta. Laadittavassa kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeudeksi merkitään toteutuneen rakentamisen mukaisesti 1 820 k-m² rakennusoikeutta, 910 k-m² kullekin tontille. Kaavaehdotus mahdollistaa korttelialueilla uutta rakentamista ainoastaan maalämpöjärjestelmän teknistä tilaa varten. Lisäksi kaava huomioi toteutuneet parivarastot, joiden pinta-ala osoitetaan asemakaavan muutoksessa toteutuneen mukaisesti 5 k-m² kutakin asuntoa kohden, jolloin niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 60 k-m².

Rivitaloyhtiön autopaikat sijaitsevat nykyisellään osittain puistoalueella. Alue on rakennettu 1954, autoistumista edeltävänä aikana. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen nykyisen tarpeen mukaiseksi niin, että ne sijaitisivat taloyhtiön maalla, on tähän asti jäänyt asemakaavalla ratkaisematta. Kaavamuutos osoittaa korttelialueen laajenemisen länteen, mikä mahdollistaa autojen säilyttämisen korttelialueella ilman, että ympäristöä täytyy muuttaa. Korttelin länsipuolella ja välissä puistoaluetta muutetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä korttelialueeksi 1 844 m². Korttelien itäpuolella katualuetta muutetaan korttelialueeksi 59 m² verran ja nykyistä korttelialuetta 716 m² katualueeksi.

Kaavassa suojellaan arkkitehtonisesti arvokkaat asuinrakennukset sekä Menninkäisentien katualue korttelien 12054 ja 12055 itäpuolella.

Asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu kaupungin tonttiyksikön kanssa. Aloitteen kaavamuutoksen tekemiseen on tehnyt taloyhtiö.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Menninkäisentie - Rådarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7349, käsittää korttelit 12054 ja 12055, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 7.10.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan Itäkartanon asuinalueella ja käsittää 20 100 m² kokoisen maa-alan. Alueella sijaitsee kaksi asuintonttia, joilla on kolme samaan taloyhtiöön kuuluvaa asuinrivitaloa. Talot tunnetaan myös ketjutaloina. Asuinrakennukset on rakennettu Itäkartanon ensimmäisessä

vaiheessa vuonna 1954 ja ne on suunnitellut Aulis Blomstedt. Tonteilla on käytetty yhteensä 1 820 k-m² rakennusoikeutta.

Asuntojen takapihat tonttien länsireunassa rajautuvat Silkkiniityn puistoalueeseen, sen viljelypalstoihin sekä Menninkäisenmetsään. Takapihoilla sijaitsevat asuntokohtaiset ulkovarastot. Korttelialueen itäinen etupiha rajautuu Menninkäisentien katualueeseen ja leveisiin nurmialueisiin, joilla kasvaa korkeaa puustoa.

Kaavan länsiosa on puistoaluetta. Taloyhtiön pysäköintipaikat sijaitsevat kaavan laatimishetkellä osittain puistoalueella. Puistoalueella sijaitsee lisäksi ajoyhteydet, joita pitkin pysäköintipaikoille ajetaan. Korttelialueiden välissä kulkee itä-länsisuunnassa Menninkäisenpolku, joka johtaa Tapiolan koulun ja lukion alueelle. Menninkäisenpolun varressa sijaitsee yleisiä pysäköintipaikkoja.

Tontit 12054/1 ja 12055/1 omistaa Asunto Oy Ketju c/o A-Isännöinti Oy. Kaavamuutoksen kohteena on asuinkiinteistöjen lisäksi kaksi niiden länsireunojen myötäistä, kapeaa maa-alaa, jotka ovat yleistä aluetta (49-12-9903-5, Silkkiniityn puistoalue) ja kuuluvat Espoon kaupungille. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Menninkäisentien katualue As. Oy Ketjun edustan pituudelta sekä Kirkkopolku, jotka kuuluvat niin ikään Espoon kaupungille.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueen eteläpuolelle on osoitettu liikennetunneli.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty nykyisellään säilytettäväksi asuntoalueeksi (A). Alue rajautuu välittömästi virkistysalueeseen (V) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Sen ympäristössä kulkee useita virkistysyhteyksiä. Alueen itä- ja eteläpuolella kulkee maanalainen raide.

Alueella on voimassa Tapiolan keskus II asemakaava (hyv. kaupunginhallituksessa 28.11.1995). Asuintontit on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Pysäköintipaikkoja osoitetaan toteutettavaksi vähintään 1,5 asuntoa kohden. Tonttien länsipuoli on osoitettu puistoksi (VP), joka ajoyhteyksiä lukuun ottamatta on puilla istutettavaa aluetta ja jolle kaavamääräyksessä osoitetaan säilytettäväksi tai istutettavaksi puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi istutettavan tontin tai alueen osan 40 m² kohti. Korttelialueiden väliin on kaavassa merkitty alueella oleva ajoyhteys. Asuintonttien osiksi muutettavat osat ovat asemakaavassa

puistoaluetta (VP). Tonttien takaosiin johtavat ajoyhteydet on osoitettu asemakaavassa kulkemaan puistoalueella Menninkäisenpolun kautta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 28.9.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 10.11.2020 mennessä. Mielipiteitä ei saatu. Lausuntoja OAS:sta ja valmisteluaineistosta saatiin kolme kappaletta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos osoittaa kaksi asuinrivitalojen korttelialuetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 820 k-m² ja 60 k-m² lisärakennusoikeutta pihavarastoille. Rakennusoikeus siis nousee ajantasaisen kaavan 1 680 k-m²:stä 1 860 k-m²:iin toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kaava mahdollistaa uutta rakentamista ainoastaan maalämpöjärjestelmän teknistä tilaa varten, jolle osoitetaan ohjeellinen sijainti eteläisen korttelialueen pohjoisreunassa.

Asuintonttien ja niiden länsireunalla sijaitsevien ajoyhteyksien väliset maa-alueet, jotka nykyisellään kuuluvat Silkkiniityn puistoalueeseen ja Menninkäisenmetsään, muutetaan kaavamuutoksen myötä korttelialueiksi. Näin mahdollistetaan asuinkorttelien pysäköinti korttelialueella ilman, että ympäristöä tulee muuttaa pysäköintipaikkojen tai niille johtavien ajoyhteyksien tieltä. Korttelialueiksi muutettavat alueet hahmottuvat nykytilassaan sekä maisemallisesti että sen käytön mukaan osiksi korttelialueita. Autopaikkoja osoitetaan kaavassa kaksi asuntoa kohden.

Kaavavalmistelun aikana on tutkittu paikkojen sijoittamista myös muualle. Lähitöllä ei ole alueita, joille autot voitaisiin sijoittaa LPA-alueille. Lisäksi tutkittiin vaihtoehtoa, jossa autot pysäköitäisiin nykyisten tonttirajojen sisäpuolelle. Tässä tapauksessa kuitenkin todettiin, että puita jouduttaisiin kaatamaan ja ympäristöä muokkaamaan tilan järjestämiseksi, minkä takia tonttirajojen siirtäminen on ympäristön säilyttämisen kannalta parempi vaihtoehto.

Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteydet pysäköintipaikoille on osoitettu puistoalueen kautta tonttien länsiosiin. Asemakaavan muutoksen myötä yksityisen tai puoliyksityisen kaltaiset maa-alueet etelä-pohjoissuuntaisten ajoyhteyksien ja nykyisten tonttirajojen välillä muutetaan osaksi asuintontteja. Ajoyhteydet tonttien länsipuolella jäävät kaupungin maalle, sillä niiden luonne on pikemminkin puolijulkinen tai julkinen kuin yksityinen, ja ne palvelevat myös jalankulkijoita. Ajoyhteyksien ylläpito on taloyhtiön vastuulla.

Korttelirajoja päivitetään myös Menninkäisentien puolella niin, että ne vastaavat paremmin julkisina ja yksityisinä näyttäytyviä alueita. Talojen

edessä sijaitsevat, rakennusten myötäiset polut jäävät taloyhtiön puolelle, ja pensaat sekä leveät nurmialueet kuuluvat kaavamuutoksen mukaisesti kaupungin katualueeseen. Korttelialueiksi muutettavien maa-alueiden kokonaispinta-ala on 1 903 m². Kaupungille ostettavien maa-alojen, jotka sijaitsevat korttelialueiden itäpuolella, kokonaispinta-ala on 716 m².

Asemakaavan muutoksella suojellaan myös rakennushistoriallisesti arvokkaat asuinrakennukset ja Menninkäisentie katualue. Asuinrakennuksia koskeva suojelumääräys koskee rakennusten julkisivuja ja vesikattoja. Menninkäisentie katumiljöä suojellaan As. Oy Ketjun pituudelta kadun kummaltakin puolelta niin, että katuympäristön ja siihen liittyvien etupiha-alueiden kasvillisuus sekä piharakenteet tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa ympäristön arvojen mukaisesti.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liito-oravareitti, joka kulkee Menninkäisenpolun myötäisesti suunnittelualueella olevien kahden tontin välistä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 19.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- TYT / Kaupunkitekniikan keskus, Katu- ja viherpalvelut, kannanotto-pyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö

Liitteet

- 5 Menninkäisentie, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Menninkäisentie, kaavamääräykset
- Menninkäisentie, kaavakartta
- Menninkäisentie, ajantasa-ase-makaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/71

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 54

17.03.2021

Menninkäisentie, havainnekuva

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53,
§ 54**

Muutoksenhakukielto

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