

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.03.2021 § 60

§ 60

**Jorvi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630205, 64. kaupunginosa Karvasmäki**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Uusitupa Antti  
Pasanen Markus  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Jorvin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 630205,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.3.2021 päivätyn Jorvi - Jorv asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7358, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630205,

3  
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajan,

4  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Eerola poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aluksi esittelijä teki asian aineistoon seuraavan muutoksen: ”Kaava-alueen itäosaan lisätään ekologinen yhteys liito-oravan elinalueiden välille”

Keskustelun aikana Louhelainen Nevanlinnan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Karimäkeä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajasta ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Johanna Karimäen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa valitsemalla tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajalla hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Tavoitteena on Jorvin sairaalan laajentaminen ja sairaalan toimintaedellytysten turvaaminen Jorvin sairaalakampusalueella Karvasmäen kaupunginosassa. Alueen rakennusoikeus kasvaa 26 000 kerrosneliömetrin verran.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jorvi - Jorv, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7358, käsittää korttelin 64001 tontit 9, 11 ja 12, 64. kaupunginosassa (Karvasmäki), alue 630205.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta, HUS-kuntayhtymältä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 4.3.2020.

### Alueen nykytila

Jorvin alue sijoittuu Karvasmäen kaupunginosaan, Turuntien ja Kauniaisten välillä kohoavalle mäelle. Alue tunnetaan Jorvin sairaalasta, joka on yksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri -kuntayhtymän suurimmista sairaaloista. Alueen nykytila muodostuu pääasiassa alueelle eri vuosikymmenten aikana toteutettujen sairaalarakennusten kokonaisuudesta sekä sairaalan liikennettä palvelemaan rakennetusta infrastruktuurista.

Mäen päälle rakennetut Jorvin sairaalarakennukset erottuvat näkyvästi ympäröivästä maaseutumaisemasta, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus muodostuu alavien viljeltyjen peltöjen, metsäisten rinteiden sekä vanhojen rakennusten ja pihapiirien maisemasta. Glimsin tila

talomuseoineen on sairaala-alueen vieressä. Tunnettu Bembölen kylä on noin puolen kilometrin päässä sairaalalta luoteeseen. Alueen ympäristöstä tunnetaan myös runsaasti muinaisjäännöksiä merkkeinä varhaisesta asutushistoriasta.

Jorvin sairaala-alue on pääosin HUS-kuntayhtymän omistuksessa. Alueella sijaitsevien Keinumäen koulun ja Espoon sairaalan tontit sekä sairaalakampusta ympärivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueen läheisyyteen sijoittuu kaupan alue (Lommila) sekä valtakunnallisesti merkittävä aksiajoratainen tie (E18) ja maakunnallisesti merkittäviä teitä (Turunväylä, kantatiet 50 ja 110).

Jorvin alueen pohjois- ja länsipuolelle on osoitettu viheryhteystarve sekä Espoonjokilaakson ja Suuren rantatien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Espoonjokilaakson maisema-alueen kulttuuriympäristö sivuaa aluetta luoteispuolelta.

### **Yleiskaava**

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I, Jorvi on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta. Läheisyydessä on virkistysalueita, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä pientalovaltaisia asuntoalueita.

Sairaala-alueen välitön ympäristö on kauttaaltaan merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

### **Asemakaava**

Alueella voimassa oleva asemakaava on Jorvi-Glims, alue 630203, joka on hyväksytty valtuustossa 10.9.2012.

Jorvin sairaala-alue on kokonaisuudessaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 170 000 k-m<sup>2</sup>.

Sairaalan korttelialue rajautuu pohjoisessa, lännessä ja etelässä katualueisiin. Itäpuolella on lähivirkistysaluetta sekä asuinkorttelialueet. Länsipuolella on museorakennusten korttelialue.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 24.2.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 9.3.–7.4.2020. Maaliskuulle 2020 suunniteltu esittelytilaisuus jouduttiin perumaan koronatilanteen vuoksi.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin vain yksi kappale. Mielipiteen allekirjoittajat ottivat kantaa sairaalahankkeen vaikutuksiin Jorvin alueen naapurustossa.

Lausuntoja ja toimielimien kannanottoja saatiin yhteensä kaksi, Caruna Espoo Oy:ltä sekä Espoon kaupunginmuseolta.

OAS-vaiheen suunnitelmia on jatkokehitetty huomioiden saatu palaute. Lisäksi on laadittu selvityksiä mm. Jorvin alueen rakennushistoriasta sekä rakentamisen maisemavaikutuksista.

## **Asemakaavan muutos**

### **Yleisperustelut ja mitoitus**

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa Jorvin sairaalan laajentamisen uudella nykyaikaisella osastorakennuksella. Asemakaava-alueen laajuus on noin 19,04 ha ja rakennusoikeus kokonaisuudessaan 196 000 k-m<sup>2</sup>, josta lisäystä nykytilanteeseen on 26 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa uuden osastorakennuksen lisäksi sairaalan eri osien laajentamisen tai korvaamisen uusilla HUS:n tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti.

Jorvin uusi osastorakennus on suunniteltu rakennettavaksi nykyisen Jorvin sairaalan pääsisäänkäynnin eteläpuolelle siten, että matalimmat sairaalarakennukset puretaan tilan vapauttamiseksi. Avoimella nurmikentällä oleva helikopterikenttä on siirtymässä Jorvin sairaalan katolle, mikä huomioidaan kaavaratkaisussa.

Uuden rakentamisen keskeisimmät vaikutukset ovat uuden, suurikokoisen rakennusosan näkyminen maisemassa sekä rakennusaikaiset haitat ja häiriöt sairaala-alueella sekä lähiympäristössä. Haittojen minimointia tutkitaan rakennussuunnittelun yhteydessä.

### **Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu liikenteellisesti pohjoisesta pääkatutasoiseen Turuntiehen sekä lännestä että etelästä paikalliseen kokoojakatutasoiseen Karvasmäentiehen. Alueella on varsin kattavat kävelyn ja pyöräilyn reitit, joskin suunnittelualueen maastonmuodot luovat haasteita esteettömille reiteille. Turuntie on merkitty pyöräilyn seutureitiksi vuoden 2050 pyöräilyn tavoiteverkossa. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan esteettömät kulut tärkeimpien yhteyksien välillä sekä ottamaan kävely- ja pyöräily-yhteydet huomioon eri suunnista saapuville virroille.

Sairaala-alueen sisällä toimii nykyisellään tärkeä bussien päätepysäkki ja taseauspaikka (Jorvin sairaala). Pysäkkiä liikennöivät linjat 118N (Kamppi-Jorvi), 227 (Leppävaara-Jorvi), 531 (Tiistilä-Jorvi), 542 (Soukka-Jorvi) ja 549 (Tapiola-Jorvi). Lisäksi Turuntiellä aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee pysäkkipari (Jorvi), jota liikennöi linjat 200 (runkolinja Elielinaukio-Espoon keskus) ja 565 (Vantaankoski-Espoon keskus). Helsingin seudun liikenteen mukaan nykyiset järjestelyt suunnittelualueella ovat riittävät, eikä niillä ole tarvetta kaavalliselle parantamiselle. Jorvin sairaalan päätepysäkin linjamäärä ja vuorovälit tulevat pysymään tulevaisuudessa nykyisellään, mutta Turuntien pysäkkiparin tarjontaa on tarkoitus tulevaisuudessa kasvattaa nykyisestä.

Jorvin sairaala-alueella on vilkas linja-autoliikenteen päätepysäkki, jonka toimivuus on huomioitu suunnittelussa. Heti asemakaavaprosessin alussa on käyty neuvotteluja HSL:n kanssa ja sairaalahankkeen kanssa käydyissä neuvotteluissa on pidetty esillä tarpeet joukkoliikenteen toimivuuden

varmistamiseksi. Tiedossa ei ole ristiriitaa suunnitellun uuden rakentamisen ja joukkoliikenteen toimintaedellytysten välillä.

## **Pysäköinti**

Sairaala-alueen pysäköinti on ratkaistu pääosin keskitettynä pysäköintilaitoksena Espoon sairaalan alle. Henkilökunnan autoille on olemassa pysäköintitalo Jorvin sairaalan itäpuolella.

Alueen suunnittelussa sairaalatoiminnoille on varattu pysäköintiä normilla 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueen nykyisten toimintojen mukaisesti asumiselle, päiväkodille ja koululle on määritetty oma pysäköintinorminsa. Suunnitelmissa pysäköinti on esitetty sekä laitoksiin (1 180 kpl) että pihalle (93 kpl). Lopputilanteen 160 000 k-m<sup>2</sup> edellyttää 800 autopaikkaa, joten suunnitelmissa esitetyt yhteensä 1 241 autopaikkaa riittävät hyvin myös muulle kuin sairaalatoiminnoille (mitoitus 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>). Lähimmät yleisen pysäköinnin paikat ovat Karvasmäentiellä alueen eteläpuolella (6 kpl) sekä Glimsintiellä alueen länsipuolella (25 kpl).

Jorvin sairaalan tilojen nykyaikaistaminen kasvattaa sairaalan kokoa merkittävästi, mutta henkilökunta- ja potilasmäärä ei kasva samassa suhteessa. Sairaalan modernisoinnin yhteydessä parannetaan samalla pysäköintimahdollisuuksia. Uuden osastorakennuksen ja Jorvin pääovien yhteyteen on tulossa tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin. Alueen pyöräpysäköintimahdollisuuksia kehitetään uudistuksen yhteydessä mm. uusilla henkilökunnan pyöräpysäköintitiloilla.

## **Melu**

Alueelle on tehty meluselvitys (A-insinöörit 2021), jonka pohjalta asemakaavan melumääräyksiä on tarkistettu ja ajantasaistettu ulkoseinärakenteiden ääneneristävyysvaatimusten sekä leikki- ja ulko-oleskelualueiden osalta. Selvityksessä on otettu liikennemelun lisäksi huomioon myös varavoimakoneiden ja helikopteriliikenteen melutasot.

## **Sopimusneuvottelut**

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

## **Ympäristövaikutusselvitys**

HUS:n vuonna 2021 käynnistetyn nelivuotisen ympäristöohjelman tavoitteena on olla sairaalamaailman edelläkävijä Suomessa. Ohjelman lisäksi HUS:n strategisena tavoitteena on olla ilmastoneutraali vuonna 2030. Uuden osastorakennuksen rakennussuunnittelun edetessä tutkitaan tarkemmin ympäristövaikutuksia ja energiataloudellisuutta.

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavaratkaisu ei aiheuta suoria kustannuksia Espoon kaupungille kunnallistekniikan toteuttamisveloitteen kautta, sillä kaava-alue liittyy jo rakennettuun katu- ja vesihuoltoverkkoon. Maankäyttösopimuksesta Espoon kaupunki saa tuloja. HUS:n jäsenkuntana Espoo kuitenkin osallistuu sairaalahankkeen rahoitukseen.

## **Perittävät maksut MRL 59 §**

Hakija on maksanut 19.3.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakija
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet lausuntojen jättäjille
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut, kannanottopyyntö
- SOTE Tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Kauniaisten kaupunki, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Vammaisasiamies, lausuntopyyntö

### **Päätöshistoria**