



Kaupunkisuunnittelulautakunta

12.05.2021

Kokoustiedot

Aika 12.05.2021 klo 17:30 - 20:25

Paikka Teams

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	
	Eerola Jarno	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Karimäki Johanna	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lintunen Kai	jäsen	
	Louhelainen Kirsi	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Siivola Marjaana	varajäsen	
	Åkerlund Kirsi	varajäsen	
	Palomäki Ulla	varajäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Nikulinen Tuuli	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Partanen Jussi	arkkitehti	17:30-18:05
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	17:30-19:05
	Uusitupa Antti	arkkitehti	17:30-18:40
	Ollus Christian	aluearkkitehti	17:30-20:15
	Kallio Matias YTET	kaavoitusinsinööri	17:30-20:25
	Kuusisto-Hjort Paula	suunnittelupäällikkö	17:30-20:15
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	17:30-20:25
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	17:30-20:15
	Mäkinen Antti O.	projektinjohtaja	17:30-19:05
	Vikkula Pekka	projektinjohtaja	17:30-20:15
Poissa	Kemppi-Virtanen Pirjo		
	Kijärvi Laura		
	Nevanlinna Risto		
	Isotalo Olli		

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jarno Eerola
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.05.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 80		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 81		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 82	1	Ruukinhuhta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 28.4.2021.	7
§ 83	2, 3	Keilaniemi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220838, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 28.4.2021.	21
§ 84	4, 5	Lausunnon antaminen Luonnonsuojelun toimenpiteet -hankkeen ohjelmasta ja selvityksistä, pöydälle 28.4.2021	29
§ 85		Kokouksessa kuultavat selostukset	34
§ 86	6, 7	Nygrannas, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27§), alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa	35
§ 87	8	Hepomäki, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 720605, 87. kaupunginosa Lahnus	61
§ 88	9	Kivenlahdentulli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 412501, 34. kaupunginosa Espoonlahti	67
§ 89	10	Laaksonpesä, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140704, 60. kaupunginosa Laaksolahti	78
§ 90		Päätöksiä ja kirjelmiä	84
§ 91		Viranhaltijoiden päätökset	85

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

12.05.2021

§ 80

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 5.5.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 81

12.05.2021

§ 81

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Jarno Eerola.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021

5852/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 82

§ 82

Ruukinhuhta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 28.4.2021.

Valmistelijat / lisätiedot:
 Partanen Jussi
 Peltola Katariina
 Karhula Anja
 Lahti Kaisa
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Ruukinhuhtan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Ruukinhuhta - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kiviruukin eteläosaan suunnitellaan monipuolinen opisto-, tutkimus- ja toimistokortteli sekä Kiviruukinaukion ja Kiviruukinkadun yhteydet Kivenlahden metrokeskukseen. Alueella on käynnissä Cleantech Garden -niminen hanke, jossa kehitetään bio- ja kiertotalouden osaamiskeskittymää.

Kiviruukinpuiston suojaviheralue muutetaan Kiviruukinaukioksi, josta rakentuu uudistuvan Kiviruukin urbaani sydän ja kytkös Kivenlahden metrokeskukseen.

Korttelin 42004 uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m² ja uusi korttelitehokkuus on $e=1,44$. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ruukinhuhta - Brukssveden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7345, käsittää korttelin 42004 sekä lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut yksityiseltä Espoon koulutus kuntayhtymä Omnian ohjaamalta Cleantech Garden -hankkeelta sekä Espoon kaupungin tonttiyksiköltä. Hankkeella on alueella suunnittelutarvevaraus. Korttelin 42004 pohjoisosan yksityinen maanomistaja on keväällä 2021 hakenut asemakaavan muutosta tavoitteenaan ajoneuvoliittymien ja pysäköintivaateen tarkistaminen kampuskorttelin yhteisessä suunnittelussa. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kiviruukin eteläosassa, Länsiväylän varrella ja Kivenlahden metrokeskuksen pohjoispuolella. Alueella sijaitsee nykytilassa VTT:n Bioruukin tutkimustiloja,

maanvarastoinnin väliaikaiskäytössä olevaa rakentamatonta ja osin puustoista tonttimaata sekä suojaviheraluetta.

Alueelle rakennetaan parhaillaan kahta uudistuvaa pääreittiä Länsiväylän alitse Kivenlahden metrokeskuksesta Kiviruukkiin. Tschetschulininportin alikulku toimii pääasiallisena kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteytenä metrokeskukseen sekä tärkeänä virkistysyhteytenä Kivenlahdesta ja Rantaraitilta Keskuspuistoon. Muutosalueelle tulee uusi katu, Kiviruukinkatu, joka yhdistää Kiviruukin alueen ja Kivenlahden metrokeskuksen liittämällä Länsiväylän. Kivenlahden puolella kadun eteläpää sekä Länsiväylän alikulku ovat parhaillaan rakenteilla.

Alueen eteläpuolella kulkee Länsiväylä ja sen eteläpuolella sijaitsee Kivenlahden metrokeskus, johon suunnittelualue kytkeytyy kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti.

Alueen itäpuolella kulkee Tschetschulininportin kevyen liikenteen yhteys ja sen länsipuolella sijaitsee nykytilassa liikerakennus pysäköintialueineen.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kiviruukin teollisuusaluetta.

Alueen länsipuolella sijaitsee Ruukinmäen kallioalue ja koira-aitaus.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi sekä taajamatoimintojen alueeksi.

Vireillä oleva Uusimaa-kaava 2050, joka korvaisi nykyisen maakuntakaavan, on asetettu täytäntöönpanokieltoon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella hallinto-oikeusprosessin ajaksi. Maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä, täytäntöönpanoon kielletyssä kaavaehdotuksessa alue on osoitettu metroaseman läheisyydessä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Asemakaavan muutoshanke on voimassa olevan maakuntakaavan ja Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksen mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

Yleiskaava

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on kehitettävää teollisuusaluetta (T). Sen itäpuolelle on osoitettu virkistysalue ja virkistysyhteys. Sen läpi on osoitettu uusi maanpäällinen raideyhteys.

Alueella on vireillä Kiviruukin osayleiskaava.

Kaupunginhallituksen 14.1.2019 hyväksymissä Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteissa todetaan mm., että alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita myös ilmastotyötä edistävälle elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymälle.

Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueen eteläpuolta, metrokeskuksen läheistä aluetta esitetään työpaikka-alueeksi sekä palveluiden ja hallinnon alueeksi (TP/P), jolle voidaan sijoittaa koulu- ja opetustoimintaa, ympäristöhäiriötä tuottamatonta tutkimustoimintaa sekä asumista. Suunnittelualueen pohjoisosaa esitetään työpaikka-alueeksi (TP-1), jolla sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja koetoimintaa. Toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö.

Osayleiskaavaehdotuksessa kaavamuuotosalueen eteläosaan on esitetty puistomaisema- ja vihreänä kehitettävä aukio, joka toimii osana Keskuspuiston ja rantaraitin välistä keskeistä virkistysyhteyttä. Joukkoliikenteen runkoyhteys kulkisi alueen pohjois- ja itä sivuitse ja virkistysalue Ruukintien ja Länsiväylän välissä muutettaisiin aukioksi.

Osayleiskaavaehdotuksessa osalle suunnittelualueetta on merkitty onnettomuusriskien vaikutusalueen suojavyöhyke, jolle ei saa sijoittaa asuinrakennuksia tai muita herkkiä toimintoja. Suojavyöhyke liittyy suunnittelualueen pohjoisosan VTT Bioruukkiin, jolla on ympäristöluvanvaraista, TUKES:in valvomaa kemikaalitoimintaa.

Osayleiskaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä määrätään seuraavaa: Jatkosuunnittelussa ja rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet. Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoitelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin. Ilmastonmuutokseen varautuminen ja ekosysteemipalvelut on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissakin.

Asemakaavan muutos on osayleiskaavaehdotuksen mukainen. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, sillä muutoksen käyttötarkoitukset soveltuvat keskeisellä metron viereisellä sijainnilla teollisuusalueen (T) reunalle, tukevat nykymuotoisia

teollisuuden ja tutkimuksen toimintoja ja kaavamuutos koskee pientä, joskin keskeistä osaa laajasta ja yleispiirteisestä aluevarauksesta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kivenlahden teollisuusalue, muutos.

Korttelin 42004 pohjoispuoli on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT-1). Kaavan mukainen rakennusoikeus on 13 263 k-m² ja se on pääosin toteutunut tutkimus-, laboratorio- ja toimistotiloiksi. Korttelin eteläpuoli on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) korttelialueeksi. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 14 300 k-m². Rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Kortteli 42004 rajautuu Ruukinmestarintien ja Ruukintien katualueisiin, Ruukinmäen lähivirkistysalueeseen sekä Kiviruukinpuiston suojaviheralueeseen. Suojaviheralueelle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kivenlahden Metroasemalle johtavaan Tschetschulininportin alikulkuun. Lähivirkistysalueelle on merkitty koirien ulkoilutusalue, joka on toteutettu pääosin suojaviheralueen puolelle.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on käynnissä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan asuinkerrostalokortteleita. Länsiväylän eteläpuolelle on vastikään lainvoimaistunut Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava, joka mahdollistaa tehokasta ja keskustamaista täydennysrakentamista Länsiväylän varteen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty 15.6.2020 ja se on ollut nähtävillä nimellä Ruukinhuhta asemakaavan muutos. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 25.8.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale ja lausuntoja yksi kappale.

Mielipiteessä vastustettiin usean kerroksen korkuista rakentamista suunnittelualueelle, jonka läheisyydessä sijaitsee matalia pientaloja. Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, ettei asemakaavan muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Saadun palautteen ja viitesuunnittelussa luontevaksi todetun ratkaisun perusteella kaavaehdotuksessa on rajoitettu rakennusten kerroslukua.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa modernin koulutuksen, tutkimuksen ja yritystoiminnan osaamiskeskittymän rakentamisen kortteliin 42004.

Korttelista tavoitellaan kehittyvälle Kiviruukille merkittävää elinvoimatekijää, joka lisää alueen työpaikkaomavaraisuutta Kivenlahden metron välittömässä läheisyydessä. Korttelista on suunniteltu monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus. Katutasosta on suunniteltu aktiivinen ja toiminnallinen muun muassa osoittamalla Kiviruukinaukion laidalle avautuvia liike-, palvelu- ja aulatiloja. Rakennuksista on suunniteltu alueidentiteettiä rakentava maamerkki, keskustakampus. Korttelista on laadittu korttelisuunnitelma (luonnos, APRT Oy 28.4.2021).

Asemakaavan muutoksen pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Aukiosta tulee vehreä ja keskeinen kulkureitti rantaraitilta Keskuspuistoon sekä portti metrokeskuksesta Kiviruukkiin.
- Kiviruukinkadun linjaus Ruukinmestarintielle mahdollistaa kytkeytyneen korttelin osaamiskeskittymälle.
- Korttelin keskelle jää kampuspiha käveltäväksi kohtaamispaikaksi, joka on samalla tulevaisuuden mahdollista laajentumisvaraa osaamiskeskittymälle.
- Uusi rakennusoikeus mahdollistaa 1 100–2 500 työpaikan ja 2 000 + opiskelupaikan sijoittumisen kortteliin.

Asemakaavan muutoksella Kiviruukinaukiosta muodostuu alueen kaupunkimainen, toiminnallisesti monipuolinen sydän, portti Kiviruukkiin etelästä saavuttaessa. Aukion eteläosat toimivat maisemallisena porttina Kiviruukkiin Länsiväylältä ja Tschetschulininportin alikululta katsottaessa. Länsiväylän varrelle sijoittuisi suojaavaa kasvillisuutta. Aukion pohjoisosat, jotka sijaitsevat kauempana liikennemelusta, toimivat kaupunkilaisten olohuoneena sekä tulevan kampuksen oleskelualueena. Aukion kaupunkikuvalliset tavoitteet on esitetty lähiympäristösuunnitelmassa (Näkymä Oy 15.2.2021) sekä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (luonnos, AFRY Oy 28.4.2021).

Länsiväylän alittava Kiviruukinkatu muutosalueen eteläpuolella on rakenteilla. Kiviruukinkadun jatke on suunniteltu osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti siten, että se kiertää korttelin 42004 Ruukinmestarintielle, jolloin korttelista ja keskustatoimintojen alueesta muodostuu yhtenäinen, laajan kampuksen mahdollistava joustava kokonaisuus.

Ruukinmäen koira-aitauksesta osa osoitetaan Kiviruukinkadun katualueeksi. Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen välillä on arvioitu mahdollisuuksia kehittää koira-aitausta nykyisellä sijainnillaan tai siirtää uuteen, keskeisemmin saavutettavaan sijaintiin.

Elinkeinot ja palvelut

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan osaamiskeskittymän sijoittuminen Kiviruukkiin. Osaamiskeskittymän kehittyminen on Kiviruukin elinkeinojen uudistumiselle ja työpaikkaomavaraisuudelle veturi, jolla on mittavaa vaikutusta myös Kiviruukin ja Kivenlahden metrokeskuksen alueen elinkeinokehitykselle. Kaavamuutos on laadittu siten, että se mahdollistaa joustavan ja hyvin kytkeytyneen toteuman osaamiskeskittymälle.

Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä laaditussa Metrokäytävän elinkeinoselvityksessä (Kaupunkisuunnittelukeskus 2020) on tunnistettu erityinen tarve kasvattaa metron länsipäänteen ja läntisen Espoon työpaikkaomavaraisuutta. Suunnittelualueelle sijoittuvalla osaamiskeskittymällä on merkittävä rooli tavoitteen saavuttamisessa.

Palveluiden ja elinkeinojen vaikutuksia on arvioitu mm. Metrokäytävän elinkeinoselvityksen, Cleantech Garden -konseptin palvelumuotoilun ja korttelisuunnitelman avulla.

Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen työpaikkarakentamisen, joka vaihtelee tiheydeltään: toimistotyöpaikan tilavaade poikkeaa esimerkiksi tutkimuslaboratorion työpaikan tilavaateesta, mutta molemmat olisivat osaamiskeskittymässä tavoitteellisia.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamien uusien suunnittelualueelle sijoittuvien työpaikkojen määräksi voidaan kokonaisuudessaan arvioida 1 100 - 2 500 työpaikkaa sekä 2 000 + opiskelupaikkaa.

Ensimmäisessä toteutusvaiheessa vuosina 2022 - 2025 Cleantech Garden -hankkeen tavoitteena on rakentaa C-1 -korttelialueelle ammatillisten, aikuislukion ja työväenopiston opintojen keskus, noin 18 000 k-m², 250 työntekijää ja 2 000 opiskelijaa sekä yksi toimistotalo, noin 6 000 k-m², 400 työntekijää. Samanaikaisesti VTT Bioruukin tavoitteena on rakentaa TT-1 -korttelialueen itäpuolelle uusi tutkimuslaitoksen siipi.

Toisessa toteutusvaiheessa, vuoteen 2030 mennessä Cleantech Garden -hankkeen tavoitteena on rakentaa loput toimitilaluonteisen rakennusoikeuden enimmäismäärästä kysynnän mukaisesti toimisto- tai tutkimustyöpaikkoina sekä kulttuurin, palveluiden ja kaupan työpaikkoina. Toimisto- tai tutkimusrakennuksia toteutuisi tavoitteellisesti yksi vuodessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakentamisen lisäksi kulttuuri-, palvelu- ja liiketilaa kampuksen yhteyteen yhteensä 15 600 k-m². Tästä 1 000 k-m² osa määrätään toteutettavaksi Kiviruukinaukion puoleiselle rakennusalan sivulle kivijalkaliiketilaksi. Palvelu- ja liiketilojen määrääminen Kiviruukinaukion varrelle vahvistaa tulevan kaupunkitilan elävyyttä ja avaa kampusta kaupunkilaisille.

TT-1 -korttelialueen kaavamuutoksen tavoitteiden ja nykymuotoisena kehittyvän toiminnan perusteella työpaikkamäärän arvioksi on toimijan kanssa arvioitu noin 80 - 100 työpaikkaa.

Ilmastonmuutoksen hillintä, siihen varautuminen ja energiatalous

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu mm. Kiviruukin osayleiskaavan energiaselvitystä ja arvioitu alueen tavoitteita suhteessa korttelisuunnitelmaan ja kaavaratkaisuun.

Bio- ja kiertotalouden Cleantech Garden-hankkeen tavoitteiden mukainen osaamiskeskittymä mahdollistaisi ilmastonmuutoksen hillinnän ja energiatalouden tutkimusta ja siten vaikuttaisi yhteiskunnallisella tasolla ilmastonmuutoksen hillinnän ja energiatalouden tavoitteisiin.

Energiatalouden lähtökohdat:

Energiataloutta on tarkasteltu kaavan valmistelun yhteydessä Kiviruukin energiaselvityksen lähtökohdista.

Alueen rakennukset voidaan liittää kaukolämpöön. Kaukolämmön on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä, joten kaukolämmön voidaan katsoa edistävän uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Kaukolämpöverkostoa voidaan käyttää myös mahdollisen alueella syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen siirtämällä hukkalämpöä verkostoon.

Toinen päälämmitysmuoto ainakin osalle alueen rakennuksista voisi olla maalämpö. Alueen savikerros tosin vaikeuttaa maalämpökaivojen toteutusta. Maalämpö on kasvihuonekaasupäästöjen kannalta hyvä ratkaisu, ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Maalämpöjärjestelmällä on mahdollista kattaa myös kesäaikaista jäähdytystarvetta maakylmän avulla. Maalämpö- ja maakylmä voidaan toteuttaa joko kiinteistökohtaisena tai alueellisena.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Alueen rakennusten laajat kattopinnat sopivat tähän hyvin. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä huomioidaan yhtenä kaavoituksessa yhteensovittettavana tekijänä. Massoittelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllilämmöltä suojautuminen kesällä. Passiivisia auringolta suojautumisen keinoja ovat esimerkiksi rakennuksen massoittelu ja sijoittelu, suojaavat rakennusosat, kasvillisuus sekä erikoislasit ikkunoissa.

Rakennusten lämmön ja viilennyksen tarve voidaan kattaa myös erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin voidaan yhdistää esimerkiksi kaukolämpöä, maalämpöä ja maakyhmää, muita lämpöpumppuja sekä aurinkolämpöä hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa tapauskohtaisen ja tilannekohtaisen optimoinnin.

Asemakaavan muutoksen energiaratkaisut:

Asemakaavaan liittyvässä korttelisuunnittelussa on tutkittu massoittelu, joka mahdollistaisi hyvin aurinkoenergian hyödyntämisen. Asemakaavan rakentamistapaa koskevissa määräyksissä on mahdollistettu aurinkoenergian luontevat tuotantomahdollisuudet sekä yllämmöltä suojautuminen rakentein. Asemakaavan yleismääräyksissä on ohjattu jatkosuunnittelua energiatalouden teemoissa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Massoittelussa on huomioitu passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Toiminnot sijoittuvat tiiviisti ja energiataloudellisesti siten, että korttelin 42004 lounaispuolelta on toteutettavissa yhtenäinen ja energiatehokas kytkeytyneen kampuksen kokonaisuus. Osaamiskeskittymän keskeisin osuus rakentuu valopihan ympärille siten, että muodostuu yhtenä rakennuksena toimiva massa. Tämä asemakaavan muutoksen mahdollistama ratkaisu on hyvä lähtökohta energiatehokkaalle suunnittelulle ja ylijäämäenergian hyödyntämiselle. Korttelin rakennusten laajat kattopinnat olisivat oivallisia aurinkosähkön ja -lämmön tuotantopintoja. Kortteliin 42004 ja sen ympäristöön on mahdollista suunnitella alueellisia tai korttelikohtaisia jäähdytys- ja viilennysratkaisuja. Korttelisuunnitelman yhteydessä on pohdittu mahdollisena ratkaisuna muun muassa aurinkopaneelein verhoitua Länsiväylän puoleista julkisivua, mikä suojaisi eteläjulkisivua lämmöltä. Tämän tyyppisten ratkaisujen luontevaa rakentamista on edesautettu rakentamistapaa koskevissa määräyksissä.

Ilmastonmuutokseen varautuminen:

Kaavassa varaudutaan ilmastonmuutokseen turvaamalla suunnittelussa keskeiset tulvareitit. Hulevesitulvia ehkäistään viivyttämällä kaavamuuotosalueella hulevesiä ja istuttamalla hulevesiä imevää kasvillisuutta. Luonnon monimuotoisuutta tuetaan toteuttamalla osa korttelialueen kattopinnasta viherkattorakenteena. Lisäksi rakentamistapaa ohjaavissa määräyksissä on mahdollistettu viherseinien toteuttaminen luontevalla tavalla.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,1 hehtaaria. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on 65 263 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m². Uusi aluetehokkuus on e=1,06.

Korttelin 42004 pinta-ala on 4,5 ha. Uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m² ja uusi korttelitehokkuus on e=1,44. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m².

Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta 14 300 k-m² muutetaan keskustatoimintojen alueen rakennusoikeudeksi.

C-1

Korttelialueelle saa rakentaa oppilaitos-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Keskustatoimintojen korttelialueen rakennusoikeus on 52 000 k-m².

Tästä rakennusoikeudesta saa toteuttaa opistotiloiksi 30 - 65 % (enintään 33 800 k-m²), toimisto- ja tutkimustiloiksi 30 - 65 % (enintään 33 800 k-m²) sekä kulttuuri-, palvelu- ja liiketiloiksi enintään 30 % (15 400 k-m²). Tämän lisäksi sallitaan rakennusoikeuden lisäksi mm. pysäköintilaitosten toteuttaminen metron liityntäpysäköinnin, korttelin ja lähialueen käyttöön. Asumista ei sallita. Rakennusoikeudesta 1 000 k-m² tulee toteuttaa kivijalkaliiketiloina tulevan Kiviruukinaukion laidalle.

Rakennusoikeuden jako eri käyttötarkoitusten välille on arvioitu siten, että keskustatoimintojen kokonaisuus olisi tulevaisuuden tarpeisiin joustava, vastaisi osaamiskeskittymän tavoitteita ja täydentäisi hyvin Kivenlahden metrokeskuksen erimuotoista kauppaa painottuvaa käyttötarkoitusta.

Asuminen on suljettu pois, sillä sen suhde ympäristöhäiriöihin ja vaiheittain kehittyvän klusterin toimintoihin on arvioitu haastavaksi. Kautotulevaisuudessa alueen muuttuessa asumista voidaan tarkastella kehittyneistä lähtökohdista, mutta lyhyellä aikajänteellä asuminen on liian haastava ja joustamaton maankäyttömuoto perusteltavaksi tässä kaavamuutoksessa.

Korttelialueen tehokkuus (C-1) on e=2,51.

TT-1

Tämä teollisuusrakennusten korttelialue on otettu mukaan asemakaavan muutosalueeseen Kiviruukinkadun katualuevarauksen sekä korttelin kampuspihan yhteensovittamisen vuoksi. Samalla on tarkistettu

pysäköintiin ja liittymäjärjestelyihin liittyvät kaavamääräykset ja merkinnät. Muutoin kaavamuutos on laadittu ajantasakaavan mukaisena.

Teollisuusrakennusten korttelialueen (TT-1) rakennusoikeus 13 263 k-m² säilyy ajantasakaavan mukaisena, mutta mahdollisuus kiinteistönhoidon henkilöstön asumiseen poistetaan. Korttelialuetta muutetaan hieman Kiviruukinkadun katualueeksi.

Korttelialueen tehokkuus (TT-1) on $e=0,54$.

Muut alueet

Lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta muutetaan katualueeksi, puistoksi ja aukioksi. Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Alueen luonteesta tavoitellaan vehreää ja viihtyisää, sillä alue muodostaa osan Kivenlahden rantaraitin ja Keskuspuiston välistä virkistysyhteyttä. Aukion asemakaavamääräys on kävelylle ja pyöräilylle varattu katu, jolle saa toteuttaa ulko-oleskelualueita vain, kun melun ohjearvot täyttyvät. Aukiota voidaan kehittää oleskelutoiminnoille, kun meluntorjunta kehittyy viereisten tonttien rakentumisen ja meluntorjuntarakenteiden avulla.

Liikenne

Alueen katuverkko muuttuu asemakaavamuutoksessa. Muutosalueelle tulee uusi katu, Kiviruukinkatu, joka yhdistää Kiviruukin alueen ja Kivenlahden metrokeskuksen alittamalla Länsiväylän. Kivenlahden puolella kadun eteläpää sekä Länsiväylän alikulku ovat parhaillaan rakenteilla. Ajoyhteydet katuverkosta korttelialueille ovat sekä Kiviruukinkadulta että Ruukintieltä palvelen yhteisesti molempien tonttien liikennettä. Ruukinmestarintien nykyinen tonttiliittymä säilyy. Kiviruukinaukion itäreunalla on raitiotievaraus.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

- toimistotilat 1 ap/75 k-m²
- liiketilat 1 ap/100 k-m²
- kulttuuritoiminta 1 ap / 200 k-m²
- opetustoiminta 1 ap/ 200 k-m²
- tutkimus- ja kehitystoiminta 1 ap/130 k-m²

Asemakaava-alueella varaudutaan Kivenlahden metroasemaan liittyvien 200 liityntäpysäköintipaikan rakentamiselle. Yleistä pysäköintiä tulee Ruukinmestarintielle 12 autopaikkaa.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä.

Pyöräpaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

- toimistotilat 1 pp/80 k-m²
- liiketilat 1 pp/50 k-m²
- kulttuuritoiminta 1 pp / 50 k-m²
- opetustoiminta 1 pp/50 k-m²
- tutkimus ja kehitystoiminta 1 pp/100 k-m²

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen aiheuttama melu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Ilmanlaadun osalta HSY:n ilmalaatuvyöhykkeiden minimietäisyys ympäröiviin katuihin täyttyy. Asemakaavassa on annettu määräyksiä tuloilman otosta ja suodatuksesta liittyen Länsiväylän huonoon ilmanlaatuun sekä kemikaalitoiminnan riskeihin korttelissa 42004.

VTT Bioruukin ammoniakkin käsittelystä ja muusta kemikaalitoiminnasta aiheutuu osalle korttelia 42004 onnettomuusriski. Kohde on turvallisuus- ja kemikaaliviraston valvonnassa ja konsultointivyöhyke kattaa lähes koko kaavamuutosalueen. Maankäyttö on yhteensovitettu riskeihin osoittamalla herkkiä toimintoja rajoittava suojavyöhykealue sekä yleismääräys riskien huomioimisesta. Kemikaalitoiminta on huomioitu myös Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen tasolla.

Asemakaavan muutosalueella on pilaantuneiden maiden valvontakohteita, mikä on huomioitu yleismääräyksissä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Korttelisuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma

Kaavaan liittyen on laadittu korttelisuunnitelma, Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma (luonnokset 2021).

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet kaavamuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Fortum, lausuntopyyntö
- ELY lausuntopyyntö
- TUKES lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Vastineet mielipiteiden jättäneille
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 69

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Ruukinhuhdan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Ruukinhuhta - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

Käsittely

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Hentusen 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 12.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021

Liitteet

- 1 Ruukinhuhta, mielipiteiden ja lausuntojen yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Ruukinhuhta, mielipiteen jättäjän yhteystieto
- Ruukinhuhta, kaavamääräykset
- Ruukinhuhta, kaavakartta
- Ruukinhuhta ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021

6331/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 83

§ 83

Keilaniemi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220838, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 28.4.2021.

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Keilaniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220838,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838.

Käsittely

Asia käsittelyn aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: "...järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajan".

Keskustelun aikana Lintunen Louhelaisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaavamääräyksen C-1 tekstikohta "Korttelialueelle tavoitellaan monipuolista hybridirakentamista." muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Korttelialueelle tavoitellaan monipuolista aluetta elävöittävää hybridirakentamista, johon sisältyy myös asumista." Perustelut: Kaavamääräys ei muutoin turvaa asuintilojen rakentamista."

Lintunen ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kimmo Oilaa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Lintusen kannatettu muutosehdotus kaavamääräyksen (C-1) täydentämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, että voidaanko Oilan valinta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti valinneen Oilan tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Keilaniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220838,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838.

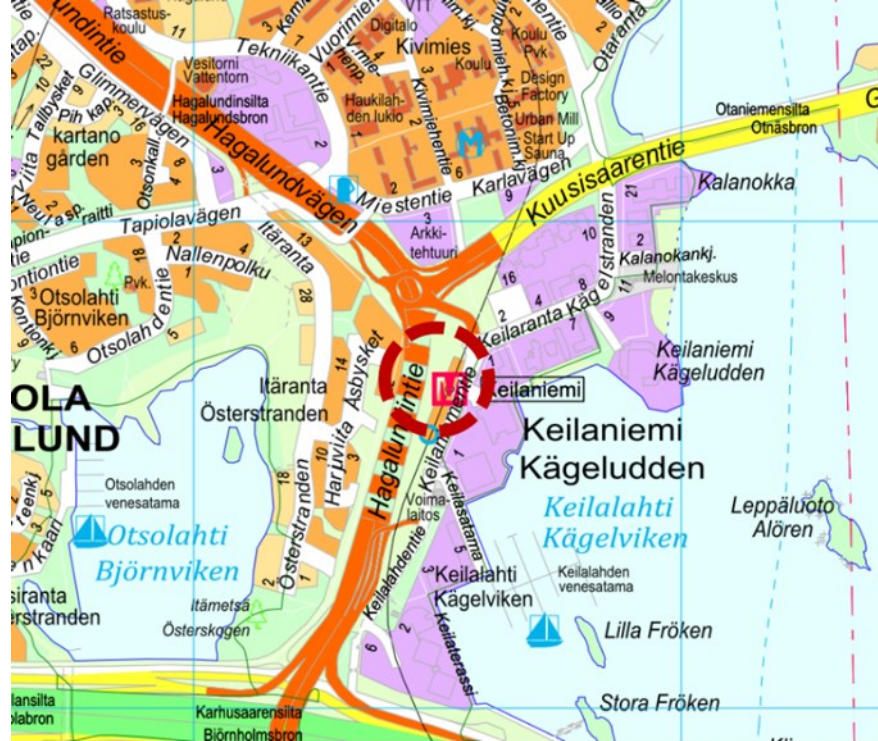
3

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Kimmo Oilan.

Selostus

Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle maamerkkirakennus, joka sopeutuu osaksi Keilaniemen korkean rakentamisen alueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Suunnitelma sijoittuu metroaseman sisäänkäynnin ja rakenteilla olevan pikaraitiotien välittömään läheisyyteen. Rakennuksen ja ympäristön suunnittelussa tavoitellaan erityisesti luontevaa kytkeytymistä katutilaan sekä Keilaniemenpuiston kansitasoon näihin avautuvilla palvelu- ja liiketiloilla. Alueen rakennusoikeus kasvaa 8 700 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaniemi - Kägeludden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7379, käsittää osan korttelista 10065 sekä virkistys- ja katualueita 10 kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220838.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut asemakaavan muutoksen hakijalta, NCC Property Development Oy:ltä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.12.2020.

Alueen nykytila

Keilaniemi on Espoon ja koko pääkaupunkiseudun mittakaavassa merkittävä, kehittyvä asuin- ja työpaikka-alue. Keilaniemi on kehittynyt viime vuosien aikana voimakkaasti. Alueen luonteen määrittelyssä keskeisiä tekijöitä ovat liikenneyhteydet moottoriajoneuvoliikenteen (Länsiväylä, Kehä I) sekä joukkoliikennejärjestelmien (metro ja rakenteilla olevan Raide-Jokeri) osalta. Keilaniemi liittyy toiminnallisesti läheisiin Tapiolan ja Otaniemen alueisiin. Alue on myös luonteeltaan merellinen ja Espoon rantaraitti kulkee Keilaniemen kautta.

Suunnittelualue sijoittuu Keilaniemessä keskeisesti metroaseman ja rakenteilla olevan pikaraitiotien pysäkkien äärelle. Lisäksi suunnittelualue liittyy Keilaniemenpuiston kansirakenteeseen sekä Keilaniementiehen.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) ja vaiheittain uudistuvan maakuntakaavan yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön on osoitettu myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Tapiola-Otaniemi), viheryhteystarve sekä liikennetunneli, moottoriväylä ym. läheisiin moottoriliikenteen väyliin ja metron liittyviä merkintöjä.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) sekä osoitettu kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualueen äärelle on osoitettu maanalainen raide asemineen (metro), kaksiajoratainen päätie tai pääkatu, virkistysyhteyksiä, päävoimansiirtolinja sekä satama-alue (LS).

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungossa (26.6.2020) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa asuinalueeksi (A) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Ympäristöön on osoitettu myös työpaikka-alueita (TP) sekä sekoittuneita työpaikkojen ja asumisen alueita (TP/A). Lisäksi kaavarungossa on osoitettu Keilaniementien varteen avointa kaupunkitilaa sekä metro- ja raitiotielinjaukset.

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on Keilaniemi, alue 220823 (hyväksytty valtuustossa 21.5.2012). Kortteli 10065 on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 7.12.2020. OAS oli nähtävillä 21.12.2020 - 25.1.2021.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä kannettiin huolta Tapiolan ja Keilaniemen välisistä yhteyksistä sekä istutusten tarpeesta ja alueen viihtyisyydestä. Lisäksi esitettiin laadittavaksi havainnollistavaa aineistoa Keilaniemen alueesta sen toteuduttua.

Lausuntoja ja toimielimien kannanottoja saatiin yhteensä neljä kappaletta. Lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin näkökulmia rakentamisen vaikutuksesta metroon, maanalaisiin johtoihin, sähkönjakeluun sekä Keilaniemen maisemalliseen kokonaisuuteen.

OAS-vaiheen suunnitelmia on jatkokehitetty huomioiden saatu palaute.

Asemakaavan muutos

Yleisperustelu ja mitoitus

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa toteutumattoman asuintornin sijaan aiemmin suunniteltua monipuolisemman hybridirakennuksen sijoittumisen keskeiselle paikalle.

Ympäristöstä tavoitellaan kaupunkimaista ja laatutasoltaan korkeaa, metroasemaan ja pikaraitiotiehen kytkeytyvää monipuolista, nykyaikaista ja elävää kaupunkitilaa, joka yhdistelee toiminnallisesti työpaikkoja, palveluita ja asumista. Alueen suunnittelussa tavoitellaan jalankulkuympäristön kehittämistä siten, että edistetään palveluiden syntymistä, kävely-yhteyksiä katu- ja kansitasojen välillä sekä julkisen tilan viihtyisyyttä.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 10065 rakentumattoman tontin 9 lisäksi myös naapuritontteja sekä näihin rajautuvia yleisiä katu- ja puistoalueita. Pohjoisimmalle tontille on rakenteilla toimistorakennus, jonka osalta asemakaavan sisältö tarkistetaan vastaamaan tälle myönnetyn rakennusluvan mukaista ratkaisua. Eteläisimmän tontin osalta asemakaavaratkaisu on pääosin toteava osoittaen alueen asuinkerrostalojen korttelialueeksi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Asuinkerrostalojen korttelialueen sekä Keilaniemenpuiston ja Keilaniementien katualueiden osalta asemakaavaan tehtävät tarkistukset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä.

Suunnitteluratkaisu tarkoittaa yleispiirteisellä suunnittelutasolla (Espoon etäosien yleiskaava sekä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko) esitettyjä ratkaisuja. Korttelin 10065 pääasiallisena käyttötarkoituksena säilyy asuminen, mutta paikan erityisen keskeisen sijainnin myötä toimintojen monipuolisuutta pyritään lisäämään. Lisäksi huomioidaan Otasolmun ja Keilaportin suunnasta aiheutuvat melu- ja päästöhaitat, joita vastaan toimistotilat antavat suojaa muille korttelialueen toiminnoille.

Korttelialueet

AK-1 - Asuinkerrostalojen korttelialue. Osoitetaan nykyisen asemakaavan mukaisesti alueen eteläreunaan. Rakennusoikeutta yhteensä noin 21 300 k-m². Kerrosluku XL (40).

C-1 - Keskustatoimintojen korttelialue. Osoitetaan pohjoisimman pyöreän tornin korvaava hybridirakennus, johon sijoittuu asuin-, toimisto- ja liiketiloja yhteensä noin 27 000 k-m². Kerrosluku XXX (30).

K - Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osoitetaan kaava-alueen pohjoisimman tontin kohdalle, johon on tällä hetkellä rakenteilla Next-nimellä toimistorakennus Fiskars Oyj:n käyttöön. Rakennusoikeutta 10 000 k-m². Kerrosluku IX (9).

Muut alueet

VP-1 - Puisto. Keilaniemenpuiston kaava-alueen kortteleihin rajautuva osa.

katu - Keilaniementien kaava-alueen korttelialueisiin rajautuva osa.

pp/h - Keilaniementieltä ylös Keilaniemenpuiston kansitasolle kuljeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

Mitoitus

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 58 300 k-m², josta lisäystä nykyiseen on noin 8 700 k-m².

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin $e = 2,44$.

Liikenne

Muutokset liikenteellisiin ratkaisuihin ovat vähäisiä. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu vahvasti metron ja pikaraitiotien läheisyyteen. Kävely-yhteyksiä parannetaan edellyttämällä sekä AK-1- että C-1-korttelialueiden kautta julkinen porrasyhteys Keilaniementieltä Keilaniemenpuistoon.

Pysäköinti

Pysäköintitilat toteutetaan nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti maanalaisina tiloina (kannen alle) korttelin 10065 yhteyteen. Pysäköintiratkaisussa hyödynnetään lisäksi Keilaniemen maanalaisen keskuspysäköintiluolan mahdollistamaa pysäköintipaikkojen lisäystä alueella.

Melu

Alueen melutilanne on parantunut Hagalundintien tunneloinnin myötä. Meluntorjunnasta on määrätty asemakaavassa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021

Sopimusneuvottelut

Alue on Espoon kaupungin omistuksessa. Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisu ei aiheuta merkittävästi suoria kustannuksia Espoon kaupungille kunnallistekniikan toteuttamisveloitteen kautta, sillä kaava-alue liittyy jo rakennettuun katu- ja vesihuoltoverkkoon. Rakennusoikeuden lisäys nostaa maan arvoa, mikä lisää odotettavia maanmyyntituloja. Oletettavat kaavataloudelliset vaikutukset ovat näin ollen positiivisia.

Perittävät maksut MRL 59 §

Hakija on maksanut 28.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Espoon Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäjille

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021

kannanotot ja lausunnot on annettu Keilaniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220838,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838.

Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen Louhelaisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 2 Keilaniemi, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 3 Keilaniemi, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Ei julkaista, Keilaniemi, mielipiteen jättäneiden yhteystiedot
Keilaniemi, tapahtumaluettelo ja kaavamääräykset
Keilaniemi, kaavakartta
Keilaniemi, ajantasa-asemakaava
Keilaniemi, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 79

28.04.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 84

12.05.2021

1248/11.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 84

§ 84

Lausunnon antaminen Luonnonsuojelun toimenpiteet -hankkeen ohjelmasta ja selvityksistä, pöydälle 28.4.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusisto-Hjort Paula
Talusen Mirva
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi oheismateriaalina olevan Luonnonsuojelun toimenpiteet -hankkeen ohjelman ja selvitykset, ja toteaa niiden olevan hyvin laaditut, tarpeelliset ja kaupungin tavoitteiden mukaiset. Kaupunkisuunnittelulautakunta korostaa, että alueiden lopulliset rajaukset ja käyttö ratkaistaan kaavoituksella tai luonnonsuojelualueen perustamispäätöksellä.

Käsittely

Oila Äkelundin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "poistetaan: ", ja toteaa niiden olevan hyvin laaditut, tarpeelliset ja kaupungin tavoitteiden mukaiset". Kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävään, tapoihin tai toimivaltaan ei kuulu arvioida tiedoksi merkittävän oheismateriaalin laatimisen tasoa, tarpeellisuutta tai kaupungin tavoitteiden mukaisuutta. Jos kaupungin tavoitteiden mukaisuutta olisi arvioitu, arviointitapa ja analyysin lopputulos pitäisi olla päätöksen esittelyssä ja/tai perusteluissa."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Oilan muutosehdotus JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6 ja puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 84	12.05.2021

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Oila jättää päätöksestä eriävän mielipiteen.

Selostus

Tiivistelmä selostuksesta

Luontokato eli luonnon monimuotoisuuden häviäminen on yksi aikamme suurimmista ongelmista. Espoossa siihen voidaan vastata paikallisella tasolla, turvaamalla ja edistämällä Espoon omia luontoarvoja.

Luonnonsuojelun toimenpiteet eli LuonTo on laaja, Espoo Tarinaan pohjautuva hanke, jota on valmisteltu vuosina 2018 - 2021. Hankkeen tavoitteena oli selvittää ja määrittää keinoja, joilla tuetaan olemassa olevia suojelukohteita ja täydennetään luonnonsuojeluverkostoa alueellisesti ja laadullisesti.

Hankkeen tuotoksina valmistuivat Espoon ekologisten yhteyksien nykytilaselvitys, Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma ja sen selvitysosa sekä Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Lisäksi vuonna 2020 toteutettiin asukkaille suunnattu viestintäkampanja ”Lumoudu kaupunkiluonnosta”.

Taustaa

Luonnon monimuotoisuuden väheneminen jatkuu maailmanlaajuisesti ja on ilmastonmuutoksen ohella aikamme suurimpia ongelmia. Monimuotoinen luonto turvaa toimivat ekosysteemit, jotka osaltaan mahdollistavat myös ilmastonmuutoksen tasapainottamisen. Ilman näitä toimivia luonnonjärjestelmiä myös ihmisten hyvinvointi ja lopulta elämän edellytykset ovat vaakaalaudalla. Vaikka luonnon monimuotoisuuden uhat ja tärkeät ratkaisut ovat globaaleja, tehdään käytännön toimenpiteet lopulta paikallistasolla.

Espoo kasvaa ja rakentuu kiihtyvällä vauhdilla, ja tiiviitä rakentamisen alueita ohjataan myös aiemmin luonnontilaisille alueille. Luonnon ydinalueiden arvokeskittymien ja ekologisten yhteyksien selvittäminen ja säilyttäminen kehittyvässä kaupunkirakenteessa on elintärkeää, jotta voidaan turvata luonnon monimuotoisuus ja toimivat ekosysteemit. Samalla edistetään niiden ihmisille tarjoamia virkistys- ja terveysvaikutuksia sekä muita elintärkeitä ekosysteemipalveluja. Suojeluverkoston lisäksi tarvitaan kaupungin koko toiminnan läpäiseviä käytäntöjä, joilla luonnon monimuotoisuus huomioidaan laajemmin

kaikkialla. Monimuotoisuutta voidaan monin paikoin myös edistää ja kehittää.

Luonnonsuojelun toimenpiteet -hankkeen tavoitteet

Luonnonsuojelun toimenpiteet eli LuonTo on laaja, Espoo Tarinaan pohjautuva hanke, joka aloitettiin vuonna 2018. Espoo Tarinan mukaisena tavoitteena on selvittää ja määrittää keinoja, joilla tuetaan olemassa olevia suojelukohteita ja täydennetään luonnonsuojeluverkostoa alueellisesti ja laadullisesti. Espoolaisten asuin ympäristön halutaan olevan viihtyisä ja luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus halutaan säilyttää. Metsät, pellot ja kulttuurimaisema on tavoitteena huomioida Espoon kaupunkikehityksessä myös jatkossa.

Hankkeen tavoitteena on luonnon arvojen ja monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen paikallisesti Espoon alueella, noudattaen kansainvälisiä ja valtakunnallisia velvoitteita ja tavoitteita sekä toteuttaen Espoo Tarinaa. Espoon luonnon arvot ja erityispiirteet halutaan säilyttää ja vahvistaa pitkällä aikavälillä, ja luonnon tuottamia toimivia ekosysteemipalveluita turvata ja parantaa.

LuonTo- projektin osa-alueet ovat Ekologisen verkoston nykytilaselvitys (EVN), Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma sekä Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Lisäksi hankkeeseen kuului Lumo2020 -viestintäkampanja; Lumoudu kaupunkiluonnosta, jossa viestittiin asukkaille luonnon monimuotoisuuden merkityksestä ja mahdollisuuksista vaikuttaa sen edistämiseen.

Ekologisen verkoston nykytilaselvityksen tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva Espoon ekologisen verkoston nykytilasta, löytää luonnon arvokeskittymiä ja päivittää ekologisten yhteyksien tilanne.

Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman tavoitteena on selvittää ja esittää luonnonsuojeluverkoston täydentämiskohteet, sekä muut luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävät luontokohteet, joiden arvot Espoossa tulisi turvata.

Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -osion tavoitteena on koota kaupungin käytännöt luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi ja edistämiseksi suojeluverkoston ulkopuolella.

Hankkeen lopputuotokset ja tulokset

Luonnonsuojelun toimenpiteet- hankkeessa tehtiin laajaa selvitystyötä, aineiston koontia, analyysia, kyselyjä ja viestintää. Hanke tehtiin yhteistyössä ympäristökeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen kesken. Päävalmistelijana oli

ympäristökeskus. Projektin lopputuotokset ja tärkeimmät tulokset esitetään tässä tiiviisti osa-alueittain.

Ekologisen verkoston nykytilaselvityksessä saatiin kokonaiskuva siitä, mitä tunnettuja luontoarvoja Espoossa on ja missä ne sijaitsevat. Analyysien pohjalta määriteltiin Espoon tärkeimmät ekologiset ydinalueet ja niiden väliset yhteydet. Työn lopputuotoksena on loppuraportti sekä paikkatietoaineistot arvoalueista ja ekologisista yhteyksistä. Maankäytön suunnittelua varten ekologisille yhteyksille tehtiin ohjeistus.

Selvitys muodostaa lähtötason, jonka parantumista tai huonontumista voidaan jatkossa seurata. Tulokarttojen arvoalueet, merkittävät ekologiset yhteydet sekä niiden heikkenemiskohdat suositellaan ottamaan huomioon maakäytön suunnittelussa. Ekoyhteyksien heikentäminen ja vahvistaminen ovat riippuvaisia maankäytön toimenpiteistä.

Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelmassa ja sen selvitysosassa esitetään luonnonsuojeluverkoston tärkeimmät täydennyskohteet Espoossa, sekä muut luontoarvoiltaan keskeiset kohteet. Lisäksi tarjotaan keinoja turvata niiden keskeiset arvot ja toiminnot ohjelmassa kehitetyn luokituksen avulla. Työ tuo kaavoitukseen ja tarkempaan suunnitteluun taustatietoa, jotta luontoarvot voidaan ottaa Espoossa entistä paremmin kokonaisuutena huomioon. Toimenpiteet on ajoitettu seuraavan kymmenen vuoden ajalle, vuoteen 2030. Työ on luonteeltaan joustava, päivittyvä dokumentti, jota voidaan muokata lisätiedon myötä.

Lopputuotoksena on raportti, johon kuuluu toimenpideohjelma sekä selvitysosio. Kaikista tarkastelluista kohteista esitetään tiedot ja rajausesitykset kohdekorteilla. Ohjelman kohteista on lisäksi paikkatietoaineistot. Alueiden lopulliset rajaukset ja niille soveltuvat toiminnot ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä tai luonnonsuojelualueen perustamispäätöksessä. Toimenpiteiden suunnittelun yhteydessä huomioidaan myös muut intressit, kuten virkistyskäytön ja harrastustoiminnan tarpeet.

Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -osiossa koottiin yhteen luonnon monimuotoisuuteen vaikuttavia ajanmukaisia käytännön ohjeistuksia ja työkaluja sekä tavoitteita ja kehittämisideoita. Painopiste oli kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen toiminnassa.

Osion lopputuotos on koontiraportti, joka kertoo kaupungin tekemästä työstä, mutta myös edistää kaupungin yksiköiden yhteistyötä, tiedonvälitystä ja viestintää. Samalla halutaan sujuvoittaa suunnitelmallista työtä luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	33/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 84	12.05.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 79

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi oheismateriaalina olevan Luonnonsuojelun toimenpiteet -hankkeen ohjelman ja selvitykset, ja toteaa niiden olevan hyvin laaditut, tarpeelliset ja kaupungin tavoitteiden mukaiset. Kaupunkisuunnittelulautakunta korostaa, että alueiden lopulliset rajaukset ja käyttö ratkaistaan kaavoituksella tai luonnonsuojelualueen perustamispäätöksellä.

Käsittely Keskustelun aikana Oila Kemppi-Virtasen 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 12.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

4 Äänestystulosraportti § 84
5 20210512ERIÄVÄ MIELIPIDE_Oila

Oheismateriaali

Ekologisen verkoston nykytilaselvitys
Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi
Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma ja selvitys

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 85

12.05.2021

§ 85

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee selostuksen tiedoksi

- Ilmastonmuutoksen huomioonottamisen kaavoituksessa, Paula Kuusisto-Hjort

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 86

12.05.2021

5829/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 86

§ 86

Nygrannas, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27§), alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Ollus Christian
Kallio Matias YTET
Hanttu Marno
Peltola Katariina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

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

4

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

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 26.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Alueelle suunnitellaan viihtyisää ja luonnonläheistä asuinalueita, jonka rakennukset ovat puutarhakaupunginomaisia matalia kerrostaloja ja pientaloja. Alue sijaitsee Suurpeltoa vastapäätä Kehä II:n itäpuolella Nygrannaksen alueella. Alueelle on suunniteltu rakennusoikeutta yhteensä noin 90 000 k-m², josta noin 78 000 k-m² on asumista. Asemakaavoituksella varmistetaan, että alueella säilyvät tärkeät luonto- ja virkistyskohteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuspäätöksessä ohjeistettiin harkittavaksi alueen jakamista osiin sekä edellytettiin mm. tarkempia korttelisuunnitelmia, uuden rakentamisen parempaa sovittamista olemassa olevaan rakennuskantaan, asukasmäärätavoitteen vähentämistä sekä alueen keskiosaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita. Lisäksi lautakunta päätti mm. maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, luontokohteiden huomioimisesta ja kokoojakadun linjauksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Nygrannaksen asemakaava-alue on jaettu kolmeen osaan, jotka ovat pohjoisosa (Möilimäki), keskiosa (Nygrannas) ja eteläosa (Lukukallio). Keskiosaan Nygrannaksen alueelle laaditaan ensimmäisenä asemakaava. Keskiosaan on laadittu korttelisuunnitelma (Tommila Arkkitehdit Oy), jossa on huomioitu lautakunnan palautuspäätös. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu rakentamisen tyyliä ja laatua. Keskiosan alueen identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Alueelle on suunniteltu puutarhakaupunginomaisia matalia kerrostaloja ja pientaloja. Suunnitelma sisältää laajan virkistysalueen ja Kehä II:n ylittävän yhdistetyn viher- ja jalankulkusillan yhdistämään alueen Suurpeltoon ja sitä kautta keskuspuistoon. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakentaminen on nyt matalampaa ja väljempää erityisesti nykyisen pientaloalueen puolella.

Nauhamaiset kerrostalot on puolestaan sijoitettu Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta melulta. Pienmaanomistajien alueelle on nyt suunniteltu pääasiassa noppamaisia neljäkerroksisia kerrostaloja, joita voidaan toteuttaa puurakenteisina.

Virkistysalueiden laajuudesta (noin kolmasosa suunnittelualueesta) johtuen korttelitehokkuus on keskimäärin noin $e=0.7$. Lisäksi alueen sijainti Kehä II:n varressa, maakuntakaavojen tiivistämistavoitteet ja kaavatalous puoltavat tiiviimpää rakentamista. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 10 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä, kun palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän.

Alueen luontoselvitystä on päivitetty ja suunnittelussa on huomioitu liito-oravien ydinalueet kulkureitteineen ja sammalesiintymät. Alueet kaavoitetaan VL/s-merkinnällä.

Alueen liikenteen suuntautumista nykyiseen ja tulevaan katuverkkoon on tutkittu. Suunnittelualueelta ei esitetä ajoneuvoliikenteen yhteyksien avaamista olemassa olevalle pientaloalueelle, jotta olemassa olevan alueen liikennemäärät eivät kasva ja lisää häiriöitä. Kokoojakatu Kranninpelto (aiemmin nimellä Ristitie) on linjattu lautakunnan palautuspäätöksen mukaisesti kulkemaan uuden asuinalueen läpi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nygrannas, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7157, käsittää korttelit 26190-26195, osan kortteleista 26007 ja 26161 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueet 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700.

Aloite ja vireilletulo

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

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Nygrannaksen alueella ja se rajautuu lännessä Kehä II:een ja idässä se rajautuu Mankkaan pientaloalueeseen. Nygrannaksen alueen keskellä on alava laakso, jossa sijaitsee vanhoja peltoja. Aluetta reunustavat metsäiset selänneet ja alueella on myös merkitystä virkistysalueena. Alueelta on tunnistettu mm. liito-oravan elinympäristöä. Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Alueelta laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella todettiin, että Dåvitsbyn historiallisen ajan asuinpaikalla on arkeologista perintöä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 41 ha. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja rakentamista on hajanaisesti. Alueella asuu noin 30 asukasta, eikä alueella ole työpaikkoja.

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja alueelle on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve. Kehä II:n varsi on osoitettu tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena. Kehä II:n länsipuolella kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja Kehä II:n varsi on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

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

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka keskeiset tavoitteet toteutuvat Nygrannaksen asemakaavassa. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena. Espoon yleiskaavojen työpaikka-aluevarausten riittävyttä ja mitoitusta arvioidaan Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050 -raportissa (FCG 2017). Selvitystyön tavoitteena on arvioida tarvittava työpaikkakerrosala vuosina 2030 ja 2050 huomioiden varautuminen noin 180 000 - 190 000 työpaikkaan ja 408 000 asukkaaseen vuonna 2050. Nygrannaksen työpaikka-alueita on selvityksessä arvioitu osana Kehä II:n vyöhykettä, joka ulottuu Niittykummusta Karamalmille asti. Vyöhykkeen työpaikka-alueilla asumisen arvioidaan korvaavan ison osan toimistotyypisistä aluevarauksista. Toimistotyöpaikoissa on tapahtunut murros, jonka johdosta tilatarve on pienentynyt merkittävästi, ja toisaalta työpaikat haluavat sijoittua lähelle toisiaan hyvien liikenneyhteyksien ääreen, jolloin erilliset pienet työpaikka-alueet eivät ole vetovoimaisia.

Yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Kaavoitusprosessin alkuvaiheessa rakentamisalueita vähennettiin virkistysalueiden laajentamiseksi. Yleiskaavassa uusista rakentamiseen osoitetuista alueista osia asemakaavoitetaan virkistyskäyttöön. Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tiiviillä rakentamistavalla virkistysaluetta ja luontoa voidaan säilyttää enemmän. Alueen kaupunkirakenteellinen sijainti Kehä II:n vieressä, kaavan tavoitteet, palvelut, joukkoliikenne, liikenneyhteydet, asuntotuotantotavoitteet ja kaavatalous puoltavat alueen tiiviimpää rakentamista. Alueelle on suunniteltu puutarhakaupunginomaisia matalia kerrostaloja ja pientaloja. Korttelitehokkuus on keskimäärin noin $e=0.7$ ja kaavan aluetehokkuus on noin $e=0.2$. Suurin sallittu kerrosten lukumäärä on enintään neljä.

Nygrannaksen asemakaavaehdotus toteuttaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa, jossa Kehä II:n varsi on osoitettu tiivistettävänä alueena sekä Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa

suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Laajemman Nygrannaksen alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 24.8.2015. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 6.10.2015 mennessä. Mielipiteitä saatiin 46 ja lausuntoja saatiin yksi. Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Taavinkylän koulussa 8.9.2015. Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota alueen rakentamisen tehokkuuteen, määrään ja korkeuteen sekä oltiin huolissaan siitä, että Mankkaan luonne muuttuu. Mielipiteissä toivottiin pääasiassa vain pientalorakentamista tai virkistysalueita sekä useassa mielipiteessä katsottiin, että rakentaminen pitäisi sijoittaa Kehä II:n toiselle puolelle Suurpeltoon. Lisäksi huomautettiin mm. liikenteen lisääntymisestä, koulumetsästä, virkistysalueista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Toisaalta Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui kunnallisteknisistä tarpeista ja jätehuollosta.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä jätettiin yksi. Mielipiteessä kiinnitettiin huomiota olemassa olevan pientaloalueen viereen tulevaan rakentamiseen ja niiden väliin jäävään alueeseen sekä huomautettiin, että uuden asuinalueen liikennettä ei tulisi sallia Nygrannaksentielle.

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä jätettiin yksi. Mielipiteessä ilmoitettiin, että tontin tulisi olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

Nähtävillä olon jälkeen alkuperäinen Nygrannaksen kaava-alue jaettiin kolmeen osaan ja Nygrannaksen keskiosan alue erotettiin omaksi asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotukseen liitettiin Taavinkylä I:n (alunumero 240607) ja Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutokset.

Nygrannaksen kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 palautuspäätös. Alueen selvityksiä on päivitetty ja alueelle on laadittu korttelisuunnitelma sekä suunnitelma vihersillan rakentamiseksi Kehä II:n yli. Nygrannaksen

keskiosan identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakentaminen on nyt matalampaa ja väljempää erityisesti nykyisen pientaloalueen puolella. Nauhamaiset kerrostalot on puolestaan sijoitettu Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta melulta. Pienmaanomistajien alueelle on nyt suunniteltu pääasiassa noppamaisia neljäkerroksisia kerrostaloja, joita voidaan toteuttaa puurakenteisina. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 10 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä, kun palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet 10.6.2015. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi sekä yhdyskuntataloudellisesti kestävä kaupunkirakenteen muodostamiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät tavoitteet ja palautuspäätös on nyt huomioitu kaavan valmistelussa.

Asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Nygrannaksen asemakaavaehdotus toteuttaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa, jossa Kehä II:n varsi on osoitettu tiivistettävänä alueena sekä Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat puutarhakaupunginomaisia matalia kerrostaloja ja pientaloja. Alue sijaitsee hyvin saavutettavissa Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojakatu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher- ja jalankulkusilta yhdistää aluetta Suurpeltoon ja sitä kautta keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan

tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotiki sekä palvelu- ja liikekortteli. Ympäristön olemassa oleva asutus on huomioitu siten, että rakentaminen on matalampaa olemassa olevan pientaloalueen puolella ja uudisrakennukset sijoittuvat kauemmas olemassa olevista taloista. Asemakaavoituksella varmistetaan alueen virkistys- ja ekologiset yhteydet sekä säilytetään tärkeät luontokohteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Rakennusoikeutta on suunniteltu yhteensä noin 90 000 k-m², josta noin 78 000 k-m² on asumista, mikä vastaa noin 1 560 asukasta (50 k-m²/asukas). Rakennusoikeudesta noin 55 000 k-m² on kerrostaloja ja noin 23 000 k-m² on pientaloja. Kaava-alueen kokonaistehokkuus on noin e=0.2.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kehä II:n puolelle sijoittuu nauhamaisia asuinkerrostalokortteleita (korttelit 26190-26193), jotka suojaavat aluetta Kehä II:n liikenteen häiriöiltä. Suunnittelualueen keskelle virkistysalueen reunalle kortteliin 26195 sijoittuu pistetaloja. Kerrostalot ovat enintään neljäkerroksisia. Nauhakortteleiden pysäköintipaikat on osoitettu pihakansien alle ja pistetalojen pysäköintiä voidaan sijoittaa myös osittain maan päälle. Rakennukset on sijoitettu siten, että alueen merkittävimmät luontoarvot voidaan säilyttää (sammaleisiintymä ja liito-oravan elinympäristöt kulkureitteineen). Asuinkerrostalot mahdollistavat suuremman tonttitehokkuuden, jolloin virkistysalueita säilyy enemmän ja ne reunustavatkin kauttaaltaan korttelialueita niiden ulkolaidoilla. Kaavamääräyksissä edellytetään korkealaatuista ja viimeisteltyä rakentamista. Rakennusten kerrosten lukumäärät tulee olla vaihtelevia ja massoittelem tulla monimuotoista. Kortteleissa 26194 ja 26195 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP)

Suunnittelualueen korkeimmille kohdille kortteliin 26194 sijoittuu townhouse-tyyppisiä pientaloja, jotka sijoittuvat rinteeseen saarekkeina. Näiden välissä on yhteiskäyttöiset AH-alueet, jotka palvelevat oleskelu- ja leikkialueina. Rinteeseen kaavoitetaan lisäksi uusi jalankulkuyhteys Ryijypolku, joka kulkee Taavinkylän koululta Kehä II:n ylittävälle vihersillalle. Lisäksi suunnittelualueen keskiosaan laajan virkistysalueen varteen sijoittuu myös uusi pientalokortteli 26190.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueelta 26161 poistetaan tarpeettomaksi jäänyt maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dävitsbyn kylämäelle. Rakennukset suojellaan ja pihapiiri rakennuksineen kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueella mahdollistetaan tarvittavien lähipalveluiden rakentaminen. Suunnittelualueen koillisosaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm. puistopalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka.

Palvelu- ja liikerakennusten korttelialue (P)

Suunnittelualueen keskiosaan kortteliin 26195 mahdollistetaan palvelu- ja liikerakennusten korttelialue, joka voi toimia esimerkiksi liikepaikkana. Korttelialue sijoittuu toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle.

Liikenne

Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojkatu, joka on suunniteltu bussiliikenteelle "pistona" kiertoliittymään, mutta myös jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle. Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankkaan pientaloalueelle. Kehä II:n liikennealuetta on hieman muutettu, jotta Kranninpelto -kokoojkatu saadaan Lukusolmusta rakennettua katualueelle. Vihersilta ja itä-länsi -suuntainen kevyen liikenteen reitti yhdistää Mankkaan ja Suurpellon sekä Keskuspuiston. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen seutureitti.

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

Yleiset pysäköintipaikat yhteensä noin 110 ap (90 000 k-m²) sijoittuvat pääasiassa uusien katujen varsille.

Asemakaavan pysäköintimääräyksen 1 § mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

Virkistysalueet

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

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset

Alueesta on laadittu päivitetty luontoselvitys vuonna 2019. Liito-oravan elinympäristöt suojellaan kaavassa s-1 -merkinnällä ja uhanalainen Taavinsuon sammaleesiintymä sijoittuu VL-1/s -alueelle.

Suunnittelualueesta on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2020. Alueella sijaitsee osa Dåvitsbyn keskiaikaista kylämäkeä. Muinaisjäännösalueet on merkitty kaavaehdotukseen sm-merkinnöillä. Muinaisjäännökset pyritään suurelta osin säilyttämään ja niihin kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Alueesta on laadittu maisematarkastelu ja suppea rakennushistoriallinen selvitys. Kaavassa suojellaan tärkeimmät rakennukset.

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

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

Korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Sivistystoimi, tilat ja alueet -yksikkö, kannanottopyyntö
- Sosiaali- ja terveystoimi, tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia Finland Oyj, lausuntopyyntö
- DNA Oyj, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne HSL, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat pyytäneet vastausta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2013 § 55

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

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

1.2

Alueen liikenneratkaisuihin huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet, että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Lisääntynyt maankäyttö edellyttää Kehä II:lle rinnakkaisen yhdyskadun rakentamista. Sen avulla luodaan alueelle tehokas ja turvallinen liikennejärjestelmä, joka varmistaa sekä kaava-alueelta että lähialueilta pääsyn pohjoisessa Klovinpellontien ja Nihtinsillan kautta esim. Kehä II:lle tai Turunväylälle, etelässä Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien kautta esim. Kehä II:lle. Samoin varmistuu yhteys

Kehä II:sen uudelle ylitykselle, jonka kautta päästään Kehä II:n länsipuolella rakennettaville palveluille. Tärkeätä on myös rinnakkaistien avulla varmistaa, että liiallista liikennepainetta ei suuntaudu nykyisten asuinalueiden katuverkostoihin.

1.3

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 9.4.2013 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.4.2013 § 62

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

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

1.2

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

1.3

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia palautettiin yksimielisesti valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.5.2015 § 79

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

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

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

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

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

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

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

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

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

2. Liikenne

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

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

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

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

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

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

2

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

Käsittely

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 27.5.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

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

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

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

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

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

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

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

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

2. Liikenne

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

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu

ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

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

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

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

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

2

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

Käsittely

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

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

Päätös

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 97

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

- 1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.
- 1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.
- 1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.
- 1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.
- 1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.
- 1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.
- 1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.
- 1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologisiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

2. Liikenne

- 2.1. Alueen liikenneratkaisuissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.
- 2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.
- 2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraitina.

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

- 3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

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

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

2

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

Käsittely

Esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että päätösklemmit muutetaan kuulumaan seuraavasti:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

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

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

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

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

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

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

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset.

Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

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

2. Liikenne

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

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

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

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

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

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

5

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

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Liikenne

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

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

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

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

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

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

5

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2018 § 67

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus ja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2018 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja sekä Partanen ehdottivat asian palauttamista valmisteluun.

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

1) Palautuksen aikana harkitaan alueen jakamista useammiksi asemakaavoiksi, jotta nopeimmin valmistuvat osa-alueet eivät jää odottamaan suunnittelutyötä, maankäyttösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.

2) Ennen lautakunnan seuraavaa käsittelyä, alueen eri osista laaditaan tarkemmat korttelisuunnitelmat, joiden avulla tutkitaan ja ohjeistetaan rakentamisen laatua ja tyyliä siten, että alueen eri osilla on selvät omat identiteettinsä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkastellaan missä tilanteissa eri kortteleissa on syytä osoittaa täsmälliset rakennuspaikat, missä ei ja missä soveltuvampi käytäntö olisi osoittaa nuolimerkinnällä raja, jota vasten rakennus tulee sijoittaa kiinni.

3) Kaikki uudet rakentamiseen tarkoitettavat, olemassa olevan rakennuskannan lähellä sijaitsevat korttelit, tarkastellaan uudelleen vielä sovittaen rakennusmassat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi.

- 4) Asukasmäärätavoitetta vähennetään lautakunnan esittämien muutosten mukaisesti siten, että kaavaan jäävien asutusalueiden tehokkuutta ei nosteta.
- 5) Jatkosuunnittelussa varmistetaan, ettei pienmaaomistajien tonteille sijoiteta pelkästään parkkitilaa vaan maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.
- 6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.
- 7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamisvaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.
- 8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.
- 9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Keskiosa

- 10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.
- 11) Ristitie -nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteuksen ja Kranilantien uuden risteuksen väliltä asuinkortteleiden länsipuolelta.

Eteläosa

- 12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.
- 13) Lukukallio -niminen tie poistetaan suunnitelmista.
- 14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186 käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoon.
- 15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

Lintunen ehdotti Louhelaisen palautusehdotusta muutettavan niin, että ehdotuksesta poistetaan eteläosaa koskevat muutokset. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Lintusen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin muutosehdotuksin:

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

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

osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.

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

9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

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

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

12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.

13) Lukukallio -niminen tie poistetaan suunnitelmista.

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

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

Liitteet

- 6 Nygrannas, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 7 Nygrannas, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Nygrannas mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Nygrannas, kaavamääräykset
- Nygrannas, kaavakartta
- Nygrannas, ajantasa-asemakaava
- Nygrannas, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	60/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	16.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 87	12.05.2021

5152/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 87

§ 87

Hepomäki, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 720605, 87. kaupunginosa Lahnus

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Pasanen Markus
Sillanpää Minna-Maija
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Hepomäki, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 720605,

2

hyväksyy 16.12.2020 päivätyn Hepomäki, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7348, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

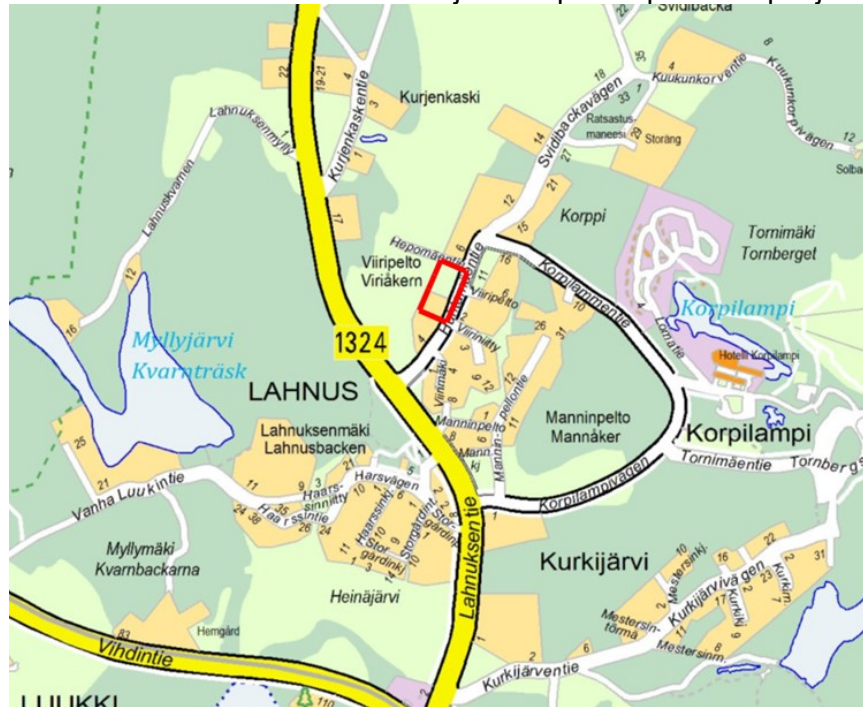
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta korottamalla tiivistää alueen rakentamista. Kaava-alueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, mutta alueen tehokkuusluku kasvaa.

Suunnittelualue sisälsi alun perin kaikki korttelin neljä tonttia, joista kaksi eteläisintä on rakennettuja. Niissä sijaitsee vuosina 1971 ja 2001 rakennetut pientalot. Kaksi pohjoisinta tonttia on rakentamattomia. Ennen kaavaehdotuksen laadintaa eteläisin tontti jäi pois hankkeesta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 186 m² ja rakennustehokkuus e=0.15, joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m². Tontilla oli aiemmin

rakennustehokkuus $e=0.05$, joka vastaa rakennusoikeutta 559 k-m^2 , joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella $1\,119 \text{ k-m}^2$.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepomäki, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, piirustusnumero 7348, kortteli 87011, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistöjen omistajilta. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 20.10.2017.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 22.2.2019.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on puustoista pientaloaluetta peltoalueen laidalla. Alue on omakotitalokortteleiden ja virkistyskäyttöön tarkoitettujen puustoisten viheralueiden ympäröimä. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisesta Hepomäentiehen ja idästä Huhtamäentiehen.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella sijaitsee erillispientalokortteleita. Alueen länsipuolella on pelto.

Eteläisimmällä tontilla (nro 2) on vuonna 2001 valmistunut omakotitalo. Suunnittelualueen pohjoisosan tontit 4 ja 5 ovat rakentamattomia. Ne sijaitsevat pienellä mäenkumpareella, jolla kasvaa harvaa sekapuustoa.

Kulku alueelle tapahtuu Lahnuksentieltä erkanevan Huhtamäentien kautta. Pysäköinti on järjestetty tonteilla. Lahnuksentieltä kantautuu vähäistä liikennemelua suunnittelualueen lounaiskulmaan. Alue kuuluu lentomelualueeseen.

Kohde sijaitsee kokonaisuudessaan Lahnuksen vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Alueesta noin 100 metrin päässä luoteeseen sijaitsee Lahnuksen vedenottamo, joka toimii varavedenottamona.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä on suunnittelualue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille.

Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pääasiassa pientalovaltaisena asuinalueena huomioiden alueen nykyinen rakenne.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Lahnus-Korpilampi, alue 720600 (lainvoimainen 29.12.1993). Tontti on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jossa tontin täyttä 1 200 m² kohti saa rakentaa yhden asunnon. Alueella on tehokkuusluku e=0.05 ja sille saa rakentaa enintään 1-kerroksisen rakennuksen, josta enintään ½ ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää kerroksen yläpuolella.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 16.12.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.1.-9.2.2021. Kaavaehdotuksesta neljä lausuntoa.

Saapuneissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota pohjaveden laadun ja puhtauden turvaamiseen. Tarkennettavia asioita olivat mm. öljysäiliöiden

sijoitettavuus ja tarkistettavuus, maalämpöjärjestelmien kieltäminen sekä pohjaveden pinnan ja maanpinnan välinen minietäisyys. Lisäksi täsmennyksiä toivottiin kaavamerkintöihin sekä rakennusalan ja istutettavan alueen sijoittamiseen.

Annettujen lausuntojen ja muiden tarkastelujen perusteella kaavakarttaa tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen:

- Pohjavesialueen tulkitun vedenjakajalinjan itäpuolella ollut r-1 rakennusala poistettiin ja rakennusalan raja määritettiin siten, että se on kaava-alueen pohjoisosassa kuusi metriä vedenjakajalinjan itäpuolella ja eteläosassa kymmenen metriä vedenjakajalinjan itäpuolella. Rakennusala huomioi jo olemassa olevan asuinrakennuksen.
- Kaava-alueen länsiosa sekä kahden metrin vyöhyke Huhtamäentien reunassa osoitettiin istutettavan tai luonnonmukaisesti kasvullisena pidettävänä alueen osana.
- Tonttiliittymien määrää ja sijaintia muutettiin siten, että ne paremmin vastaavat maanomistajien suunnitelmia.

Kaavamääräystä päivitettiin Pohjaveden (6 §) osalta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella kaava-alueella säilyy erillistalojen korttelialueen merkintä (AO), mutta alueen tehokkuusluku nousee tasolle $e=0.15$ ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2.

Alueella suoritettujen pohjavesi- ja maatulkuuotausselvitysten perusteella kaava-alueen rakennusala muuttuu hieman. Sillä varmistetaan, ettei rakentamisella vaaranneta alueen länsiosaan ulottuvaa Lahnuksen varavedenottamon pohjavesialuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 186 m².

Rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.15$, joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m².

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 119 k-m².

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Lahnusentien sekä Huhtamäentien ajoneuvoliikenteen nyky- ja ennusteliikennemäärät ovat vähäisiä ja näin ollen liikennemelusta ja ilmanlaadusta ei aiheudu häiriötä suunnittelualueelle.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 19.3.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 169

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Hepomäki, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720605,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.2.2019 päivätyn Hepomäki, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7348, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	65/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	16.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 87	12.05.2021

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

8 Hepomäki, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Hepomäki, kaavamääräykset
Hepomäki, kaavakartta
Hepomäki, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	66/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 171	16.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 88	12.05.2021

5827/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 88

§ 88

Kivenlahdentulli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 412501, 34. kaupunginosa Espoonlahti

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Kivenlahdentulli asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 412501,

2

hyväksyy 16.12.2020 päivätyn Kivenlahdentulli asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7341, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412501

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 6 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa liikuntatoiminnalle osoitettuja tiloja korttelissa. Lisäksi kaavamuutoksella tarkastetaan vähäisessä määrin korttelin muita käyttötarkoituksia. Korttelin 34006 rakennusoikeutta nostetaan ottamalla kellaritiloja käyttöön

pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloina. Lisäksi korttelin rakennusaloja laajennetaan vastaamaan paremmin nykyisiä tavoitteita. Samalla muutoksella mahdollistetaan vuorottaispysäköinnin toteuttaminen kortteliin.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 5 500 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö sekä K-Sky Sports Oy ja Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti 10.8.2020 päivätyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.8.2020

Alueen nykytila

Suunnittelualueena on Länsiväylän ja Vanhan Jorvasentien väliselle alueelle sijoittuva kortteli 34006. Alue on osa Kivenlahden metrokeskuksen aluekokonaisuutta. Kortteli 34006 on nykytilassa kahta pienehköä talusrakennusta lukuun ottamatta rakentamatonta osin puustoista kalliomaastoa, ja toimii länsiosaltaan tällä hetkellä länsimetron rakennustyömaana.

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. Alueen pohjoispuolella kulkee moottoriväylä.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Ympäristöön on osoitettu liityntäpysäköintipaikka sekä joukkoliikenteen vaihtopaikka.

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 pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu kulkeväksi metron linjaus.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi yhdyskuntateknisen huollon laitosalueeksi (ET). Alueen koillispuolelta kulkee maanalainen raide. Alueen itäpuolelle on merkitty joukkoliikenteen varikkoalue (jl).

Asemakaava

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (Kivenlahden metrokeskus, 412500) kortteli 34006 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin (KTY-1). Kortteliin on merkitty kaksi rakennusala.

Korttelin itäosan rakennusalalle on merkitty ala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden lisäksi (Ipa-1). Rakennusalalle on osoitettu rakennuksen kattorakenteen korkeus merkinnöillä, jotka määrittelevät rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräisen korkeusaseman. Rakennusoikeutta itäosan rakennusalalle on osoitettu 7 000 k-m².

Korttelin 34006 lounaispuolelle on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin (kl-1). Alalle on merkitty suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi XXII ja rakennusoikeutta 12 000 k-m².

Korttelin pohjoispuoli on asemakaavassa osoitettu puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Pohjoispuolelle on merkitty myös rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon (vm). Korttelin keskiosiin on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa metroon liittyviä ilmanvaihto- ja paineentasauskuiluja sekä hätäpoistumistien maanalaisista tiloista (map-1).

Korttelin eteläosaan on asemakaavassa merkitty ajoyhteys metron huolto- ja pelastus-ajoliikenteelle sekä hotellin huolto- ja saattoliikenteelle (ajo-1). Alueelle tulee varata tilaa metron huoltoajoneuvon pysäköinnille. Alueelle saa rakentaa pysäköintilaitoksen ajoluiskan.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava. Siinä suunnittelualue on merkitty metroaseman laituritasoa, lippuhallia ja sisäänkäyntihallia varten varatuksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Rakennusalalle saa sijoittaa myös maanpinnalle johtavat sisäänkäynnit, aseman ja ratatunnelin vaatimat tilat, laitteet ja yhteydet tarvittavine rakennuksineen ja rakennelmineen (ma-LMA/p). Lisäksi alue on osoitettu pysäköintilaitosta varten varatuksi maanalaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Rakennusalalle saa sijoittaa myös maanpintaan johtavat kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut (ma-py(-19.75)/p). Laituritason likimääräiseksi korkeusasemaksi on ilmoitettu -22.75.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.8.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 7.9.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginmuseon mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Caruna Oy pyytää, että puistomuuntamoille varataan tarvittava maa-alue kiinteistöltä. Puistomuuntamoina käytetään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 16.12.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.1.-9.2.2021 Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Helsingin seudun liikenteeltä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, HSY:ltä sekä Caruna Espoo Oy:ltä.

Caruna Espoo Oy:llä ja HSY:llä ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus ja Väylävirasto lausuivat alueen liityntäpysäköinnin merkittävydestä ja tarpeellisuudesta alueella. Molemmat tahot painottavat, että asemakaavanmuutosalueelle tulee toteuttaa alueelle edellytetyt liityntäpysäköintipaikat. Lisäksi ELY-keskus kiinnitti huomiota laadukkaan jalankulunympäristön toteutumiseen. ELY-keskus myös huomio kaavam muutoksen poikkeamisen Espoon eteläosien yleiskaavasta. ELY-keskus kiinnittää lausunnossaan myös huomiota alueen sijoittumiseen erittäin voimakkaan melun alueelle sekä esitti ilmanlaadun huomioimisesta kiinteistöllä. Helsingin seudun liikenne (HSL) toteaa alueen bussilinjaverkostosta sekä julkisesta liikenteestä. HSL esitti lausunnossaan, että asemakaava-alueen ympäristön alueelle tehdään sujuvuustarkastelu sekä liikenne-ennuste vuoteen 2030 asti. Myös HSL painottaa liityntäpysäköinnin merkittävyttä alueella. Länsi-uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että alueelle tulee varmistaa tarvittavat toimet kuten pelastusteiden suunnittelu sekä pelastusajoneuvojen esteetön pääsy hyökkäysreittien välittömään läheisyyteen pelastustoiminnan turvaamiseksi.

Lausuntojen myötä neuvoteltiin yhdessä Väyläviraston kanssa ja keskustelun pohjalta liityntäpysäköinnin kaavamääräystä tarkennettiin, jotta liityntäpysäköinnin toteutuminen varmistuu. Kaavamääräyksiä on täydennetty hotelli-/toimistorakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksilla liikennemelua vastaan. Ilmanlaadun osalta kaavaan on lisätty kaavamääräys tuloilman suodattamisesta ja otto paikoista. Kaava-aineistoon on lisätty kaavio eri kulkumuotojen liikkumisesta korttelissa ja sen ympäristössä. Kaavaselostukseen on avattu kaavam muutoksen suhdetta yleiskaavaan. Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että kaavan mukaiselle aukiolle tulee varata tilaa palovesiasemien toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan korttelin rakennusoikeuden nostoa, rakennusalojen laajentamista sekä uudelleensijoittelua ja vuorottaispysäköinnin mahdollistamista suunnittelualueelle.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 5 500 k-m² kokonaislukemaan 24 500 k-m². Rakennusoikeuden nosto tapahtuu ottamalla kellaritiloja käyttöön pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina korttelin liikuntakeskukselle kohdistetulla rakennusosalalla. Samalla kaavalla mahdollistetaan itäosan rakennusalan toimintojen sijoittuminen rinnakkain, niin että pysäköintilaitoksen korkeusasemien määräykset poistuvat. Myös rakennusalan kattoa ja julkisivua koskevat määräykset sovitetaan yhteen hankkeen kanssa. Rakennusala laajenee neljä metriä pohjoiseen länsiväylän suuntaan ja kaksi metriä länteen.

Asemakaavanmuutoksella korttelin 34006 lounaispuolen hotellitoiminnalle osoitettua rakennusala laajennetaan pohjoiseen neljä kerroksisena.

Kaava-alueella ei ole suojeltavia tai säilyttämistä edellyttäviä luontoarvoja. Korttelin pohjoisosa on osoitettu puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi. Läntisen ja itäisen rakennusalan väliin asettava alueen osa on osoitettu aukiomaiseksi alueen osaksi, jolle on annettu kaupunkikuvallista laatua turvaavia määreitä. Korttelialuetta koskevat erilliset tuulisuus-, pohjavesi- ja hulevesimääräykset. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä, minkä lisäksi liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen itäosan liikuntakeskukselle tarkoitettua rakennusala on kasvatettu metrin verran länteen ja kolme metriä pohjoiseen. Myös pysäköintilaitokselle osoitettua rakennusala on kasvatettu kolme metriä pohjoiseen. Rakennusalanmuutoksella alueen pohjoisosaan sijoittuvat liikuntakeskuksen ja pysäköintilaitoksen muuntamot sekä muu tekninen laitteisto saadaan sijoitettua osaksi rakennusala. Muutokset eivät edellytä uudestaan nähtäville asettamista.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaavalla mahdollistetaan liikuntakeskuksen ja pysäköintitalon sijoittaminen vierekkäin siten, että pysäköintitalo sijoittuu itään Kiviruukinkadun puolelle ja liikuntatilat pysäköintitalon länsipuolelle.

Korttelialueen itäpuolelle suunnittelualan ulkopuolelle rakentuu Kiviruukinkatu niminen alueellinen kokoojakatu. Kiviruukinkatu tarjoaa uuden ajoneuvoliikenteen ja jalankulun sekä pyöräilyn yhteyden Länsiväylän pohjoispuolelle Kiviruukin alueelle. Lisäksi alueelle on rakentumassa itä-länsi-suuntainen Höyrylaivantie niminen alueellinen kokoojakatu.

Korttelialueelle on kaksi ajoneuvoliittymää. Pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymä on sijoitettu Kiviruukinkadun puolelle ja se sijoittuu Hyörylaivantien ja Kiviruukinkadun väliseen risteykseen. Risteyksestä on suunniteltu valo-ohjattu. Pysäköintilaitokseen on yksi sisäänajokaista ja pysäköintilaitoksesta ulos on kaksi ajokaistaa. Yhteensä pysäköintilaitokseen on suunniteltu noin 700 pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat Länsimetron liityntäpysäköintiä, liikuntakeskusta sekä hotelli-, tai toimitilatoimintaa sisältävää rakennusta.

Vanhan Jorvaksentien puolella on myös oma ajoliittymänsä, joka on toteutettu Vanhan Jorvaksentien lyhyiden liittymäväliden ja suurten liikennemäärien vuoksi suuntaisliittymänä. Tämä liittymä palvelee hotelli-, ja/tai toimitilatoimintaa sisältävän rakennuksen saattoliikennettä, huoltoajoa sekä pelastustoimintaa. Lisäksi ajoliittymän kautta tapahtuu nyt rakenteilla olevan Länsimetron tekniikkakuilun huoltoajo tulevaisuudessa.

Jalankulku ja pyöräily

Vanhan Jorvaksen tien pohjoisreunaan on suunniteltu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka palvelee koko korttelia. Korttelin itälaitaan on suunniteltu eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie sekä suojatie, joka johtaa Höyrylaivantien itäpuolelle.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelialueen pysäköinti on sijoitettu korttelialueen itälaitaan sijoittuvaan noin 700 autopaikan pysäköintitaloon. Samassa pysäköintitalossa on Länsimetron liityntäpysäköintipaikkoja, liikuntakeskuksen pysäköintipaikkoja sekä hotelli-, tai toimitilatoimintaa sisältävän rakennuksen pysäköintipaikkoja.

Kaavamuutoksen pysäköintimääräykset

Liityntäpysäköinnin mahdollistaessa alueen kaikki pysäköintipaikat voivat olla alueellisessa vuorottaiskäytössä.

Liityntäpysäköinnin tarvittava priorisointi tulee mahdollistaa pysäköinninhallintajärjestelmällä.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus asemakaava-alueella:

- toimitilat 1 ap/500 k-m²
- hotelli 1 ap/500 k-m²
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 ap/500 k-m²

Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 700 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten.

Kaavan pysäköintiratkaisu perustuu vuorottaispysäköintiin, jossa liityntäpysäköintiin on mahdollista osoittaa 700 autopaikkaa. Muille toiminnoille autopaikkamääräys on 1 ap/500 k-m².

Tämä tarkoittaa, että mikäli rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan, on liikuntakeskuksen vähimmäisautopaikkamäärä 24 autopaikkaa ja hotelli- tai toimitilatoimintaa sisältävän rakennuksen vähimmäisautopaikkavaatimus 28 autopaikkaa. Lisäksi liityntäpysäköintiin on mahdollista osoittaa 700 autopaikkaa.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan enintään 700 liityntäpysäköintipaikan sijoittaminen kaava-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Liityntäpysäköintipaikkojen sijoittaminen Kivenlahden metrokeskuksen alueella ratkaistaan kuitenkin kokonaisuutena, eikä kaikkia esitettyä 700 liityntäpysäköintipaikkaa välttämättä sijoiteta Kivenlahdentullin kaava-alueelle vaan pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa metrokeskuksen alueella myös muualle keskeiselle sijainnille lähelle metron sisäänkäyntiä.

Metron jatkeen liityntäpysäköinnistä on laadittu kysyntäennuste, jonka mukaan vuoden 2030 tilanteessa liityntäpysäköintipaikkoja on Kivenlahden alueella 700 liityntäpysäköinnin kysynnän ollessa 304 pysäköintipaikkaa. Ennusteen vastatessa todellista kysyntää olisi pysäköintilaitoksessa päivittäin lähes 400 pysäköintipaikkaa käyttämättömänä. Tämä vastaa 55 % pysäköintilaitoksen kokonaiskapasiteetista.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen liityntäpysäköinnin seurannan perusteella voidaan todeta, että liityntäpysäköinnin kysynnässä ei tapahdu juurikaan päivittäistä heilahtelua, vaan kysyntä on viikonloppujen ja lomakausien aiheuttamaa kysynnän laskua lukuun ottamatta hyvin tasaista päivästä toiseen. Tämä helpottaa liityntäpysäköinnin kysynnän arviointia sekä lyhyellä, että pitkällä aikajänteellä. Suurimmillaan liityntäpysäköinnin kysyntä on päiväsaikaan ja vastaavasti pienimmillään illalla sekä yöllä.

Pysäköintilaitoksen hallinnoinnista vastaa Kivenlahden pysäköintiyhtiö Oy, joka on kokonaisuudessaan Länsimetro Oy:n omistama. Pysäköintilaitokseen mahdollistetaan 700 liityntäpysäköintipaikan sijoittaminen. Kaavassa mahdollistetaan liityntäpysäköinniltä ylijäävien pysäköintipaikkojen kapasiteetin hyödyntäminen muuhun toimintaan. Pysäköintipaikkoja voidaan vuokrata toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla muuhun kaupalliseen pysäköintitoimintaan. Lisäksi ylimääräistä pysäköintikapasiteettia voidaan hyödyntää muuhun maksulliseen pysäköintikäyttöön.

Liityntäpysäköinnin kysynnän kasvaessa tulee varmistaa pysäköinninhallintajärjestelmällä, että liityntäpysäköinti käyttöön on aina saatavilla vähintään kysyntää vastaava määrä pysäköintipaikkoja.

Tilanteeseen, jossa liityntäpysäköinnin kysyntä kasvaa ja kapasiteettia tarvitaan odotettua enemmän liityntäpysäköinti käyttöön, tulee varautua.

Vastaavasti muuhun käyttöön voidaan osoittaa vähemmän pysäköintipaikkoja, mikäli liityntäpysäköinnin kysyntä on ennustettua suurempaa. Tämä voi johtaa muiden toimintojen kohdalla pysäköintipaikkojen niukkuuteen. Käyttäjille jää mahdollisuus etsiä vaihtoehtoisia pysäköintipaikkoja ympäristöstä tai käyttää kestäviä kulkumuotoja saapuessaan korttelialueelle. Liityntäpysäköintipaikkojen kysynnän ollessa hyvin ennakoitua on muiden pysäköijien mahdollista oppia tunnistamaan ajankohdat, jolloin pysäköintilaitoksessa on erityisen vähän pysäköintipaikkoja tarjolla muille kuin liityntäpysäköijille.

Korttelialueelle tulee rakentaa polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti:

- hotelli 1 pp/300 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.
- toimitilat 1 pp/50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 pp/100 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaavamuutoksen pyöräpaikat on järjestetty osittain ulkotiloihin katettuina tai kattamattomina. Lisäksi rakennuksiin varataan tilaa mahdollisia pyöräpysäköintitiloja varten.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen. Hankkeen sijoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle kuitenkin lisää joukkoliikenteen käyttöä ja mahdollistaa joukkoliikennejärjestelmän kehittämisen sekä mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käyttämiseen liikkumisessa. Länsimetron jatkeen valmistuttua hanke tukeutuu vahvasti metroaseman ja Kivenlahden kasvavan kaupunkikeskuksen läheisyyteen.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 10.8.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 171

16.12.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 88

12.05.2021

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajanjälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnanjäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 171

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Kivenlahdentulli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412501,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.12.2020 päivätyn Kivenlahdentulli asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7341, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412501

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 9 Kivenlahdentulli, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Kivenlahdentulli, kaavamääräykset

Kivenlahdentulli, kaavakartta

Kivenlahdentulli, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	76/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 89	12.05.2021

81/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 89

§ 89

Laaksonpesä, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140704, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Sillanpää Minna-Maija
Kinnunen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Laaksonpesä, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140704,

2

hyväksyy 3.2.2021 päivätyn Laaksonpesä asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7354, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140704.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinrakennuskäyttöön. Tontilla on 1962 valmistunut rakennus, jossa toimi päiväkotikoti Laaksonpesä aina vuoteen 2018 asti. Tällä hetkellä rakennus on tyhjiillään.

Hankkeella on suunnitelmassa rakentaa tontille kaksi paritaloa. Tontille kohdistuu melua Laaksolahdentieltä, joka tulee huomioida suunnittelussa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 20

03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

12.05.2021

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 382 m² ja sen rakennustehokkuus on $e=0.20$, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 296 k-m². Rakennusoikeus laskee tontilla 149 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksonpesä asemakaavan muutoksen hyväksyminen, piirustusnumero 7354, kortteli 60058, 60. kaupunginosassa Laaksojahti, alue 140704.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 23.10.2018.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.3.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella on 1962 valmistunut liikerakennus, jossa on poikkeamisluvalla toiminut päiväkoti Laaksonpesä. Alueella on lisäksi pieni varastorakennus. Päiväkoti lopetti toimintansa vuonna 2018. Tontilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualueella olevan tontin pinta-ala on 1 482 m². Suunnittelualueetta ympäröi kahdelta sivulta katu, itäpuolella Kahdeksas huvilatie ja eteläpuolella Laaksojärvientie. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on

pientaloaluetta. Suunnittelualueen lähiympäristö on tiivistä pientalovaltaista asuinalueetta tehokkuudella $e=0.20\dots0.30$.

Suunnittelualueelta on lähimmälle puistoalueelle, Harjurinteelle, matkaa vain noin 100 metriä. Lähin leikkipaikka sijaitsee Kuttulammenpuistossa 700 metrin päässä. Lähin koulu (Jupperin koulu) sijaitsee noin 400 metrin ja lähin päiväkotikiukaan noin 300 metrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee suunnittelualueelta noin 100 metrin päässä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa ja hallinto-oikeus on päättänyt täytäntöönpanosta. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Laaksolahti I, alue 140700 (lainvoimainen 4.3.1977). Tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL23), jolle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Korttelialueelle on rakennettava kaksi autopaikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti ja yksi autopaikka kutakin liiketilän 50 k-m² kohti.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 3.2.2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.2.-23.3.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa. Saapuneissa kannanotoissa ja lausunnoissa ei löytynyt huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella entinen liikerakennusten korttelialue (AL23) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennustehokkuus on $e=0.20$ ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku II (kaksi).

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 482 m².
Rakennustehokkuus on $e=0.20$, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 296 k-m².
Rakennusoikeus laskee tontilla 149 k-m².

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelun alueen Laaksoahdentien puoleiseen reunaan kantautuu ohjearvot ylittävää tieliikenteen melua. Tehdyn meluselvityksen (Vahanen 2020) perustella voidaan asemapiirroksessa suunnitellut rakennukset ja niiden piha-alueen suojata selvityksessä esitetyn meluaitamallin V2 mukaisesti niin, että melutason ohjearvot eivät ylitä.

Kiinteistö sijaitsee lentomelualueella. Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyyden vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Kaavamuutos itsessään ei aiheuta ympäristöön merkittävästi nykytilannetta suurempaa ympäristön häiriötä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutos ei liity maankäytösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 3.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote: hakija

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	80/85
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 89	12.05.2021

- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRL 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 20

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Laaksonpesä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 140704,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Laaksonpesä asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7354, 60. kaupunginosassa Laaksolehti, alue 140704,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

10 Laaksonpesä, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Laaksonpesä, kaavamääräykset
Laaksonpesä, kaavakartta
Laaksonpesä, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 90

12.05.2021

§ 90

Päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15
Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa
toimistorakennushanketta koskeva suunnitteluvaraus, SRV Yhtiöt Oyj

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 38
Alueen varaaminen Laajalahdesta liikuntapaikkahankkeen suunnittelua
varten, kortteli 17053

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 61
Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja
toteuttamista varten

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Päätös EKY 3.5.2021 §61

Pohjois-Tapiola, alueen varaus

Päätös EKY 11.1.2021 §15

Keilaniemi, alueen varaus

Päätös EKY 1.3.2021 §38

Laajalahti, alueen varaus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 91

12.05.2021

§ 91

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Yleiset asiat § 1/2021

Kaupunkisuunnittelukeskus 7377/02.05.02/2021

Kaupunkisuunnittelujohtaja 30.04.2021

Osallistumispäätös: Kaavan tuottaminen vakioidun tietomallin mukaisena -hankkeeseen

Hankinta-asiat § 1/2021

Kaupunkisuunnittelukeskus 7634/02.08.00/2021

Liikennesuunnittelupäällikkö 04.05.2021

Liikennelaskentasilukoiden asennus -hankinta

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Osallistumispäätös Kaavan tuottaminen vakioidun tietomallin mukaisena -hankkeeseen

Liikennelaskentasilukoiden asennus -hankinta

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 90, § 91

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 87, § 88, § 89

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

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

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

Valituksen saa tehdä

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

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

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

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

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.