

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 124

§ 124

## **Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, 31. kaupunginosa Kaitaa (Kh-Kv-asia), pöydälle 9.6.2021**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hannusrannan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 441416,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.5.2020 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441416,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:m mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 2 000 euroa, eli yhteensä 14 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Donner Kivekkään kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun aikana Saramäki Lintusen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kerroskukuja alennetaan Hannusranta-kadun länsipuolella siten, että järveä lähimpänä sijaitsevat rakennukset ovat korkeintaan 4-kerroksisia (nyt 6-kerroksisia) ja kadun reunalla olevat

rakennukset ovat korkeintaan 5-kerroksisia (nyt 8-kerroksisia). Hannusranta-kadun itäpuolella kerroslukuja alennetaan siten, että rakennukset ovat korkeintaan 6-kerroksisia (nyt 8-kerroksisia)."

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

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevan pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi. Alueen ominaispiirteinä on tehokkaan kaupunkimaisen rakentamisen ja luonnonläheisyyden luonteva yhdistäminen. Alueen suunnittelussa on huomioitu Hannusjärven suojelun ja Bondaksensuon erityiskysymykset, huomioimalla hulevesien hallinta kokonaisvaltaisesti ja jättämällä Hannusjärven rantavyöhyke sekä Bondaksensuon alue rakentamisen ulkopuolelle. Lähivirkistys- ja puistoalueet sekä Hannusjärvi luovat alueelle ainutlaatuisen identiteetin ja oivalliset virkistysmahdollisuudet. Hannusjärven rantapuisto toimii virkistyksen lisäksi ekologisena yhteytenä ja liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena latvusyhteytenä. Alueen suunnittelussa on kehitetty ja luotu edellytyksiä jalankulun ja polkupyöräilyn kehittämiseksi tulevaisuudessa. Rakennusten kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja palveluita Kaitaantien ja Hannusrannan aukion varrella, tukien Kaitaan metroaseman ympäristön palveluiden ja paikalliskeskuksen muodostumista.

Asemakaava-alueen nykyinen kerrosala on 4 254 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa kerrosala kasvaa 69 896 k-m<sup>2</sup>:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 74 150 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 71 600 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hannusranta - Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7278, käsittää korttelit 31086, 31088 ja muodostuvan uuden korttelin 31157 sekä katu- ja puistoaluetta, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416.

Hannusjärven tilan ja myös sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on laadittu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma Kaupunkitekniikan keskuksen ja Kaupunkisuunnittelukeskuksen yhteisenä tilaustyönä (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmaa hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa ja siinä suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja viety myös sitovina kaavamääräyksiin. Selvityksen laadinnan ohjauksessa on ollut mukana kaupungin sisäinen laaja ohjausryhmä ja myös Hannusjärven suojelu ry, joka on tehnyt talkootyönä järven kunnossapitoa 1990-luvulta alkaen. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Hannusjärven nykyisen tilan säilyttämiseksi tai parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet; sekä näiden arvioidut kustannukset, aikataulut ja vastuutahot. Varsinaisen Hannusjärven lisäksi työssä on arvioitu kaavoituksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia ympäröiviin virkistysalueisiin sekä esitetty myös niiden osalta toteutettavaksi suositeltuja toimenpiteitä.

### **Aloite ja vireilletulo**

Asemakaavan muutosta on 9.5.2017 hakenut Pohjola-rakennus Uusimaa Oy, alueen maanomistajien myöntämällä valtakirjalla. Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 27.9.2017.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.12.2018.

## **Alueen nykytila**

Hannusrannan asemakaavan muutosalue Hannusranta-kadun varrella on nykyisin pääasiassa rakennettua pientaloaluetta. Hannusranta-kadun länsipuolella rakentaminen on tehokkaampaa kuin rannan puolella, jossa tontit ovat väljempiä ja jatkuvat suureksi osaksi metsäisinä Hannusjärven rantaan saakka. Alueen pohjoisosan kosteikkoalue ja järvenranta ovat osa laajempaa Hannusmetsän metsäistä luonnonmukaisen kaltaista virkistysaluetta.

## **Maanomistus**

Alueen maanomistus kortteleiden 31086 ja 31088 osalta yksityisessä omistuksessa. Nykyiset katu- ja puistoalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

## **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Asemakaavan muutos vastaa Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin. Kaava edistää toimivien yhdyskuntien ja kestävästi liikuttamista ja luo edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Asemakaavan muutos vastaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteeseen ja varmistaa luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisen.

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

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

Vireillä olevassa Uusimaa 2050-kaavassa Hannusrannan kaava-alue kuuluu koko Länsimetron linjauksen ympäristön kattavaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Alueella on voimassa Kaitaa-livisniemi osayleiskaava (840300), joka sai lainvoiman keväällä 2019. Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kehitettävä asuntoalue (A2) -merkinnällä: Alueen kehittäminen kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi tutkitaan asemakaavalla. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa työskentely- ja palvelutiloja sekä pieniä liiketiloja.

Osayleiskaavassa on lisäksi huomioitu virkistys- ja liito-oravan yhteysreitit. Asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat: Alueella on voimassa kaksi maanpäällistä asemakaavaa:

- Hannusjärvi (441400), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO2), korttelin 31088 sekä virkistys- ja katualuetta. Asemakaavan kerrosala on 3 254 k-m<sup>2</sup>.
- Hannusjärvi (441410), joka on tullut lainvoimaiseksi 14.2.1996. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO). Asuinrakentamisen kerrosala on 1 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavaehdotuksen nähtävillä olo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 21.9.-20.10.2020. Nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 24 muistutusta, joissa oli kirjattuna myös useiden henkilöiden antamia yhteisiä muistutuksia. Muistutuksia saatiin kattavasti kaava-alueen sisältä ja naapurustosta sekä laajemmin Espoonlahden suuralueelta. Lausuntoja saatiin 10, joiden sisällöt on huomioitu asemakaavamerkinnöissä ja selostuksessa.

Useassa muistutuksessa kaavaratkaisua ja kaupunkimaista tehokasta rakentamista metroaseman välittömässä läheisyydessä pidettiin hyvänä. Rantapuiston jättäminen luonnontilaiseksi vyöhykkeeksi Hannusjärven ja asuinalueen välillä, alueen luontoarvojen huomioimista ja jalankulun ja polkupyöräilyn edistämistä pidettiin useassa muistutuksessa hyvänä. Hannusjärven valuma-alueen hulevesien hallinnan tärkeys ja rakentamisen vaikutuksista järven tilaan tuotiin esille useassa muistutuksessa.

Yksittäisissä muistutuksissa mainittiin mm. toive vaiheittaisesta rakentamisesta, rakentamisen haittavaikutuksista alueen ulkopuolelle jääville pienkiinteistöille sekä vaikutuksesta Hannusjärven maisemaan.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen tarkistuksia merkintöihin ja määräyksiin liittyen puisto- ja virkistysalueisiin, suojelualueisiin, ekologiin yhteyksiin, tulvariskiin, pohjaveteen ja hulevesimääräyksiin. Rakentamisaikaiset järjestelyt ja puuston suojausveloitteet on lisätty kaavamääräyksiin. Pysäköintilaitoksen palomääräystä on tarkistettu. Päiväkodin kerrosalaa on kasvatettu 1 000 k-m<sup>2</sup>:iin ja sille on osoitettu oma pihaluokka korttelissa 31157.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Hannusjärven rantavyöhyke muutetaan puistoksi. Rantapuisto toimii myös ekologisena yhteysalueena ja osana alueen hulevesien hallinnan kokonaisuutta.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 7,8 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 74 150 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 4 254 k-m<sup>2</sup>:stä 69 896 k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 71 600 k-m<sup>2</sup>, kivijalkakerroksen liiketiloja 1 400 k-m<sup>2</sup> ja varaus 1 000 k-m<sup>2</sup> kivijalkapäiväkodille. Liiketiloista 1 000 k-m<sup>2</sup> on määrätty ja 400 k-m<sup>2</sup> on toteutuksen mahdollistavaa. Tämä mahdollistaa varmistamaan alueen palveluiden monipuolisuuden ja supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan toteuttamisen. Kaitaantien varteen, VP-1-alueelle on jätetty varaus pienelle kahvila- ja ravintolatoiminnan mahdollistavalle rakennukselle (150 k-m<sup>2</sup>). Kaava-alueen liiketilojen kerrosalan mitoitus vastaa hyvin Länsimetron jatkeelta laaditun kaupallisen selvityksen

(Espoon kaupunki, Ramboll, 2017) tavoitteita. Lisäksi alueelle on mahdollistettu 1 000 k-m<sup>2</sup> päiväkodille varattavaa kerrosalaa. Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä ek = 1,5...2,6. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin ea=0.95.

## **Korttelialueet**

### **AK- ja AP- korttelialueet**

Hannusrannan asemakaava-alue jakautuu kahteen suurkortteliin Hannusranta-kadun molemmin puolin. Hannusranta-kadun länsipuoliset AK-korttelialueet muodostavat kaupunkimaisesta tehokkuudesta huolimatta luontevan Hannusjärven rantapuistoon rajautuvan luonnonläheisen asuinkorttelin. Rakennusten kerrosluku vaihtelee 2-8-kerroksen välillä siten, että matalimmat kaksikerroksiset osat sijoittuvat lähimmäksi Hannusjärveä ja Hannusmetsä-katua. Alueen reunoilla rakennusten kerrosluku porrastuu 2-4-6 kerroksen välillä siten, että kerrosluvut kasvavat korttelin sisäosiin mentäessä. Alueelle sijoittuu kivijalkapäiväkodin varaus sekä Kaitaantien puoleiseen osaan kivijalkapalveluita, jotka tukevat Kaitaan metroaseman ympäristön kehittämistä toimivaksi paikalliskeskukseksi.

Hannusranta-kadun itäpuolinen AK- korttelialue muodostaa noin puolet tulevasta suurkorttelista, jonka itäisen osan kaavoitusta (Seurakuntayhtymän maanomistus) ei ole vielä aloitettu. Korttelin eteläisin, Kaitaantien puoleinen osa on tehokkainta ja sinne sijoittuu myös suurin osa asemakaava-alueen kivijalkapalveluista sekä varaus supermarket-kokoluokan päivittäistavaran kaupalle.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit.

### **LPA-korttelialueet**

Hannusranta-kadun molemmin puolin sijoittuu aluepysäköintilaitokset, joihin sijoitetaan kaava-alueen kaikki tarvittavat asukasautopaikat. Rakennukset sijoittuvat osaksi asuinkortteleita ja niiden yhteyteen on mahdollista järjestää myös polkupyöräpysäköintiä ja asukkaiden yhteistiloja.

LPA-korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit.

### **VP-1-alue**

Hannusjärven itä- ja pohjoisrannalle sijoittuu laaja puistovyöhyke, joka toimii sekä asukkaiden virkistysalueena, että paikallisesti tärkeänä ekologisen yhteytenä ja liito-oravan latvusyhteytenä livisniemenkallion ja Hannusmetsän ydinalueiden välillä. Lisäksi puistoalueen korttelialueiden puoleisiin reunoihin voidaan toteuttaa osana alueellista hulevesien hallintaa hulevesikosteikot. Puistoaluetta kehitetään luonnonmukaisena luontoarvot huomioiden. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021).

## **VL/s-alue**

Hannusjärven pohjois- ja koillisrannalle sijoittuu laaja lähivirkistysalue, jolle sijoittuu Bondaksensuon kosteikko ja joka toimii osana asukkaiden virkistysaluekokonaisuutta, että on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä. Bondaksensuon alue toimii myös osaltaan osana Hannusrannan alueellista hulevesienhallintaa. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää suotuisana. Alueen kaakkoiskulman puoleiseen reunaan voidaan toteuttaa hulevesikosteikko. Bondaksensuonojan uoma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja sen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys. Lähivirkistysaluetta kehitetään luonnonmukaisena luontoarvot huomioiden. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021).

## **Liikenne ja pysäköinti**

Hannusranta on alueen ainoa ajoneuvoliikenteen katu ja se säilyy pääosin nykyisellä paikallaan. Asukaspysäköinti sijoittuu kahteen laitokseen kadun molemmin puolin. Kadun varrella on runsaasti yleistä pysäköintiä, joka palvelee alueella vierailuvia, palveluiden käyttäjiä ja Hannusmetsän ulkoilijoita. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät ja itäreunalla pyörätie, joka jatkuu pohjoiseen Järvisillan kautta Nöykkiöön. Alueen pohjoisosassa oleva Hannusmetsä -katu muutetaan jalankulku- ja pyörätieksi. Nykyisille kiinteistöille sallitaan tonteille ajo. Lisäksi alueen sisälle muodostetaan korttelin sisäisiä jalankulkuyhteyksiä, joilla pyritään monipuolistamaan luontevia yhteyksiä luontoon sekä metroasemalle ja palveluihin.

Hannusranta-kadulle varataan kivijalkaliiketiloja palveleva huoltotasku. Mikäli alueelle rakentuu suurempi päivittäistavarakauppa, hoidetaan sen huoltoliikenne pihakannen alaisena järjestelyinä korttelissa.

Autopaikkoja on rakennettava:

- 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> julkisten palveluiden kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Asemakaava mahdollistaa yhteiskäyttöautojärjestelmän käyttämisen alueella. Autopaikkojen lukumäärästä voidaan vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautoa kohden ja vähennys voi olla enintään 10 % asemakaavan mukaisesta kokonaisautopaikkatarpeesta.

Lisäksi alueelle toteutetaan yleistä kadunvarsipysäköintiä 1 yap/1 500 k-m<sup>2</sup> asumisen kerrosalaa, joka tarkoittaa 52 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:

- 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1 pp/250 k-m<sup>2</sup> julkisten palveluiden kerrosalaa
- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset polkupyöräpaikat tulee olla säältä suojassa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyöräpysäköintiin tulee olla riittävästi tilaa myös ulkotiloissa.

## **Julkiset palvelut**

Alueelle ei sijoitu kaupungin omia julkisia palveluita mutta asemakaava mahdollistaa lähtökohtaisesti yksityiselle palveluntuottajalle soveltuvan keskisuuren kivijalkapäiväkodin sijoittumisen alueelle täydentämään alueen kasvavaa päiväkotitarvetta.

### **Kaupunkikuva ja rakennukset, raitit ja torialueet**

Asemakaavan muutos Kaitaantien pohjoispuolella täydentää Kaitaan metroaseman lähiympäristön kaupunkirakennetta metroaseman 300 metrin ydinvyöhykkeellä.

Määräyksissä rakennusten julkisivuja ja alueen kaupunkikuvaa on edellytetty korkealuokkaiseksi. Alueen tärkeimpiä kaupunkikuvallisia kohokohtia ja kaupunkikuvan kannalta haasteellisia paikkoja, kuten liittymistä Kaitaantielle ja pysäköintilaitosten julkisivuja, on sisällytetty kaavamääräyksiin. Kaitaantien puoleisen 12-kerroksisen rakennuksen yhteydessä julkisivumääräystä on tarkennettu siten, että rakennuksesta tavoitellaan maamerkkimäistä keskivistä, jolla voidaan tukea koko metrokeskuksen ympäristön näkyvyyttä. Alueen julkisivuissa on pyrkimys luonnonläheiseen väri- ja materiaalimaailmaan. Mittakaavan vaihtelua on haettu myös määräämällä viereisten tonttien/rakennusalojen rakennuksissa keskinäistä variointia ja julkisivujäsentelyn erilaista käsittelyä. Alueen massoitteellista ominaispiirrettä tavoitellaan käyttämällä yhtenäistä kattomuotoa (harjakatto). Lähimpänä Kaitaantietä rakennusten peruskerrosluku on kahdeksan. Pohjoisosassa rakennusten korkeudet ovat matalampia. Paikka paikoin matalammat rakennusosat rytmittävät korkeampia. Rakentamisen mittakaava ja kerrosluvut pienenevät sekä Hannusjärven suuntaan, että pohjoiseen mentäessä.

Kaitaantien puolella kahdeksankerroksiset rakennusmassat täydentävät Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alueen massoitteellisuutta ja tekevät kadun molemmista puolista yhtenäiset, vahvastaen ja eheyttäen Kaitaan metrokeskuksen kaupunkirakenteen muodostumista. Kaitaantien ja Hannusranta-kadun eteläpäähän, enimmillään noin 150 metrin etäisyydelle metroasemasta sijoittuu runsaasti kivijalkaliiketiloihin. Alueelle mahdollistetaan myös supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittuminen.

Hannusranta-kadun varrelle sijoittuu kolme aukiomaista kaupunkitilaa: Hannusrannanaukio on Kaitaantien varrella oleva väljä aukiotila, jonka ympärille sijoittuvat alueen kivijalkapalvelut. Hannusranta-kadun keskelle sijoittuu shared space-tyyppinen aukiotila (Raitu), jossa kadun suuntaiset jalankulku- ja pyörätiet risteävät korttelirakenteeseen sijoittuvat Hannusjärven rantaan johtavat raitit. Alueen pohjoisosassa, Hannusmetsä-kadun yhteydessä on kaupunkitila, jossa rakennettu keskustavyöhyke vaihettuu vähitellen Hannusmetsään.

Hannusjärvelle johtava Hannusjärvenkuja on yleistä aluetta ja toteutetaan puistomaisena. Hannusjärvenpuistossa yhteys kulkee korttelin 31086 ulkoreunaa ja hulevesikosteikkaa myötäillen. Tavoitteena on säilyttää ja kehittää nykyistä kosteapohjaista rantametsää luonnonmukaisena ja toteuttaa puistovyöhykkeelle sijoittuva virkistysyhteys luontopolkumaisena. Korttelissa 31088 on edellytetty yhtenäisen jalankulku-yhteyden toteuttaminen korttelin itäreunalla.

### **Luontoarvot ja kulttuurimaisema**



Asemakaava-alueella on luontoympäristön suojelukohteita. Järven ja uusien asuinkortteleiden väliin jää leveä, pääasiassa luonnonmukaisena kehitettävä Hannusjärven itäreunan puistovyöhyke (VP-1). Alueen kautta kulkee alueellinen liito-oravan latvusyhteys (eko-1) Hannusmetsän ja livisniemenkallion ydinalueiden välillä. Alue toimii muutenkin osana paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä. Alueellisen hulevesienhallinnan kannalta tärkeät hulevesikosteikot (hu-1) on sijoitettu siten, että liito-oravien latvusyhteys säilyy. Rakentaminen jää järveltä katsoessa pääasiassa rantapuiston ja sen puuston taakse, niin että rakennukset eivät juurikaan erotu alueen suurmaisemassa. Puistoaluetta kehitetään luonnonmukaisena ja luontoarvot on huomioitu sitä koskevissa määräyksissä.

Asemakaavassa Bondaksensuon metsä- ja kosteikkoalue on merkitty VL/s-merkinnällä, joka sisältää alueen luonnon monimuotoisuutta ja kosteikkoa säilyttävän määräyksen. Tämä korvaa aikaisemman kaavavaiheen erillisen luo-1-merkinnän. VL/s-alue toimii osana asukkaiden virkistyskokonaisuutta, mutta on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä. Bondaksensuon alue toimii myös osaltaan osana Hannusrannan alueellista hulevesienhallinnan kokonaisuutta. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää suotuisana. Alueen kaakkoiskulman puoleiseen reunaan voidaan toteuttaa hulevesikosteikko. Bondaksensuonojan oma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (s-1) ja sen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys (eko-1). Lähivirkistysaluetta kehitetään luonnonmukaisena ja luontoarvot on huomioitu sitä koskevissa määräyksissä.

Hannusjärven tilan ja sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi myös kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Kaupunkitekniikan keskuksen toimesta tilattu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja tärkeimpiä kaavallisia asioita on viety myös kaavamääräyksiin. Suunnitelmaa käytetään myös alueen jatkosuunnittelussa.

## **Hannusjärven suojelu**

Hannusjärvi on pieni ja rehevä järvi, jonka valuma-alue on suhteellisen pieni. Hannusrannan asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Hannusjärven valuma-alueelle. Hannusjärven perustilaselvityksen (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2020) mukaan järven ulkoinen ravinne- ja kiintoainekuormitus ylittää järven sietokyvyn. Kunnallisteknisen suunnittelun ja korttelisuunnittelun yhteydessä on laadittu kaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma (AFRY/Pöyry).

Hannusjärven tilan ja sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi myös kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on lisäksi kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen toimesta teetetty Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä edellyttämällä ja ne toteuttamalla pystytään vähentämään merkittävästi Hannusjärveen saapuvan kiintoaine- ja ravinnekuormituksen määrää. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa todetaan, että siinä suositeltujen toimenpiteiden toteutuessa kaavan mukainen rakentaminen ja sen myötä

lisääntyvä kuormitus eivät vaaranna missään rakentamisen vaiheessa Hannusjärven tilaa. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa tullaan hyödyntämään myös alueen jatkosuunnittelussa.

Hoito- ja käyttösuunnitelman tietoja on hyödynnetty kaavaprosessin aikana ja tärkeimpiä suositeltuja toimenpiteitä on viety myös sitovina kaavamääräyksiin, siltä osin kuin suositukset ovat kaavassa määrättäviä asioita. Kaava-alueen hulevesien hallinnasta on määrätty huomattavasti perustasoa kattavammin Hannusjärven suojelun tähden. Hulevesien hallinnan päätavoitteina ovat maksimivirtaamien hillitseminen ja hulevesien laadullinen käsittely. Hulevesien hallintarakenteiden tulee olla toiminnassa jo rakentamisen aikana ja hulevesien hallinta- ja viivytysveloitteet koskevat myös rakentamisaikaisia hulevesiä.

### **Kortteleiden yhteisjärjestelyt**

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja nostopaikat sekä hulevesien hallinta- ja viivytysratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä.

### **Melu**

Alueelle kohdistuu jonkin verran Kaitaantien liikennemelua. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys vuoden 2040 liikennemäärillä. Meluarvot Kaitaantien puoleisilla asuinrakennusten julkisivuilla vaihtelevat enimmillään 61 - 64 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

### **Ilmanlaatu**

Ilmanlaadun osalta asumisen minimietäisyys seitsemän metriä täyttyy kaikkien asuinrakennusten osalta. Ilmanlaatu on huomioitu kaavassa niillä julkisivuilla, joilla on kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Näihin ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta. Päiväkotivaraus sijoittuu ilmanlaadun suositusalueen sisäpuolelle riittävän etäällä Kaitaantiestä.

### **Tuulisuus**

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty Kaitaantien varren 12-kerroksisen rakennuksen osalta. Alue ei ole Kaitaantien liikennemelun ja ilmanlaadun kannalta otollista pidempiaikaiselle oleskelulle, mutta tarkastelulla on varmistettu alueen riittävä mukavuusluokka, koska alueille sijoittuu liike- ja myymälätiloja ja mahdollista lyhyempiaikaista oleskelua. Laadukkaan jalankulkuympäristön varmistamiseksi rakennuksen ulokkeen ja arkadina alaiset jalankulkuilat parantavat tilannetta. Tarvittaessa rakennusten läheisyydessä tuulisuuteen voidaan varautua esimerkiksi katoksin.

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty Hannusjärven perustilaselvitys (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2020), Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2021) sekä kattava kunnallistekninen yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma (Espoon

kaupunki, Åfry/Pöyry, 2020). Asemakaavan rinnalle laaditaan korttelisuunnitelma (Inaro, 2021).

### **Toteutus ja vaiheistus**

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Ennen alueen rakentamista tulee alueen hulevesien hallinta- ja suodatusrakenteet olla rakennettuja.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Sopimustarve**

Kaavamutokseen liittyy maankäytösopimuksen tekeminen.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Hakijat, liitteitä
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia, lausuntopyyntö
- DNA Oyj, lausuntopyyntö
- SITO/Kaupunginmuseo
- TYT/Kaupunkitekniiikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2018 § 212

#### **Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

1.1

Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita voidaan jättää rakentamatta.

1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

### 1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

### 1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan kokonaisuudessa keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

## 2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asekaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kestävän kehityksen kysymyksiä liittyen ilmastonmuutoksen torjuntaan hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa vahvalla ja kestäväällä tavalla. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

### 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille.

### 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

### 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

## Käsittely

Lintunen puheenjohtajan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä.

Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 28.11.2018 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.11.2018 § 220

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

1.1

Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita voidaan jättää rakentamatta.

1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan kokonaisuudessa keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asekaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kestävän kehityksen kysymyksiä liittyen ilmastomuutoksen torjuntaan hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa vahvalla ja kestäväällä tavalla. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

## 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

## 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille.

## 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

## 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

## Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Asia palautetaan valmisteluun siten, että Hannusrannan asemakaavoituksen tavoitteissa ja lähtökohdissa otetaan paremmin huomioon Kaitaa-livisniemi osayleiskaava ja sen laatimisen lähtökohdat.”  
Perustelut: Esittelijän ehdotus perustuu hyvin tehokkaaseen ja kaupunkimaiseen rakentamiseen lähtökohtiin. Hannusrannan kokonaistarkastelualueella Kaitaa-livisniemi osayleiskaava ohjaa kuitenkin Kaitaantien pohjoispuolista tehokkaampaa rakentamista pääosin A1-c ja A1-alueille, joille ehdotettu Hannusrannan asemakaavoituksen alue ei ulotu. Kaitaa-liivisniemi osayleiskaavassa Hannusrannan alue on A2-merkitty kehitettävä asuntoalue. A2-alueet tukeutuvat laajalti olemassa olevaan pientaloasutukseen ja luonnonläheisyyteen, mikä tulee huomioida myös asemakaavoituksen tavoitteissa ja lähtökohdissa. Lautakunta kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa selvittämään myös alueen asukkaiden näkemyksiä asemakaavoituksen lähtökohdiksi osayleiskaavan pohjalta.

Partanen Karhun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Muutos 1. Kohdassa 1.1. oleva ilmaus ”voidaan jättää” muutetaan muotoon ”jätetään”.

Muutos 2. Kohdan 1.2. loppuun lisätään lause:” Bondaksenkallion (Bondasberget) lakialueet jätetään virkistysalueiksi.”

Muutos 3. Kohta 1.4. muutetaan muotoon: ”Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa maanalaisena. Mahdolliset pysäköintirakennukset sovitetaan osaksi kaupunkikuvaa ja maisemaa siten, etteivät hallitse liikaa kaupunkitilaa. Pysäköintirakennusten alimmaisista kerroksista elävöitetään ja aukotetaan sekä kadunvarteen rajautuvien pysäköintirakennuksiin tutkitaan toteutettavaksi myös liike- ja palvelutiloja umpinaisen katujulkisivun välttämiseksi. Pysäköintilaitosten kattokerrokset ovat osa kerrostaloasunnoista avautuvaa näkymää ja siksi ne tulee suunnitella osana muuta julkisivumaailmaa. Kattoja voidaan hyödyntää asukkaiden

yhteisinä oleskelutiloina sekä hulevesien käsittelyssä. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö."

Perustelu: Pysäköintilaitokset eivät saa olla liian hallitseva osa uutta aluetta. Hannusjärven suojelun näkökulmasta hulevesien hallinta alueella on erityisen tärkeää.

Muutos 4. Kohta 2.1 muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kaava-alue suunnitellaan hiilivapaaksi. Alueen kiinteistöjen energijärjestelmät suunnitellaan toteuttamaan kestävän kehityksen periaatteita, hyödyntäen uusiutuvan ja paikallisen energian, kuten maalämmön, käyttöä. Lisäksi aurinkopaneeleita käytetään energian tuottamiseen sekä kiinteistöjen sähkötarpeeseen. Rakennusten massoittelulla luodaan hyvät pienilmasto-olosuhteet, jolla ehkäistään rakennusten ylikuumentumista ja minimoidaan viilennystarvetta. Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä läheisimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terassoida korkeammiksi poisjärven mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa."

Perustelu: Energiakirjauslisäykset on poimittu selostustekstistä ja olisi selkeämpää, jos ne olisivat suoraan tavoitteissa. Kerrosalaan ei ole hyvä lukittautua tässä vaiheessa vaan mieluummin määritellä sanallisesti, että minkälaista ympäristöä alueelle halutaan.

Muutos 5. Kohta 2.3 muutetaan muotoon: "Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman (mainittu Kaitaalivisniemi osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa 2.6.2016)."

Perustelu: Tavoite rantavyöhykkeestä puistona kannattaa nostaa selostusosasta myös tavoitteisiin.

Muutos 6. Lisätään uusi kohta: "Lautakunnalle tuodaan rakennusten massoittelusta useita eri vaihtoehtoja."

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Partanen, Oila, Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Kemppe-Virtanen; Nevanlinna, Saramäki ja Kopra. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Donner ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatettu muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi

kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen ehdotetut muutokset.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tehdyillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti,  
Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1.  
hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

1.1  
Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita jätetään rakentamatta.

1.2  
Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen. Bondaksenkallion (Bondasberget) lakialueet jätetään virkistysalueiksi.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

1.3  
Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

1.4  
Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa maanalaisena. Mahdolliset pysäköintirakennukset sovitetaan osaksi kaupunkikuvaa ja maisemaa siten, etteivät hallitse liikaa kaupunkitilaa. Pysäköintirakennusten alimmaisista kerroksista elävöitetään ja aukotetaan sekä kadunvarteen rajautuvien pysäköintirakennuksiin tutkitaan toteutettavaksi myös liike- ja palvelutiloja umpinaisen katujulkisivun välttämiseksi. Pysäköintilaitosten kattokerrokset ovat osa kerrostaloasunnoista avautuvaa näkymää ja siksi ne tulee suunnitella osana muuta julkisivumaailmaa. Kattoja voidaan hyödyntää asukkaiden yhteisinä oleskelutiloina sekä hulevesien käsittelyssä. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

2  
hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asemakaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1  
Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kaava-alue suunnitellaan hiilivapaaksi.



Alueen kiinteistöjen energiajärjestelmät suunnitellaan toteuttamaan kestävän kehityksen periaatteita, hyödyntäen uusiutuvan ja paikallisen energian, kuten maalämmön, käyttöä. Lisäksi aurinkopaneeleita käytetään energian tuottamiseen sekä kiinteistöjen sähköntarpeeseen. Rakennusten massoittelulla luodaan hyvät pienilmasto-olosuhteet, jolla ehkäistään rakennusten ylikuumentumista ja minimoidaan viilennystarvetta. Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä läheisimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terassoida korkeammiksi pois päin järveä mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

## 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

## 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman (mainittu Kaitaa- Iivisniemi osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa 2.6.2016).

## 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja Iivisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

## 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

## 3

Lautakunnalle tuodaan rakennusten massoittelusta useita eri vaihtoehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2020 § 80

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.5.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs 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:

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 85

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.5.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Louhelainen Karimäen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavasti: "1. Massoittelua muutetaan siten, että kaavaehdotuksen pohjoisimpia rakennusmassoja siirretään etäämmäksi Bondaksensuosta. Samalla tutkitaan mahdollisuus hieman laskea kerros(korkeuksia)lukua.

Perustelut: Kaavamääräyksissä tähdennetään Bondaksensuon merkitystä alueen hulevesien hallinnassa. Kuitenkin lähimmät rakennusmassat on kaavaehdotuksessa sijoitettu Bondaksensuon välittömään läheisyyteen, mikä suurella todennäköisyydellä voi aiheuttaa välittömiä haittoja mm. suoluonnon vesitalouteen, ja siten vaikeuttaa alueen hulevesien hallintaa, sekä välillisiä haittoja lisäämällä maaston kulumista. Tästä syystä näitä rakennusmassoja on siirrettävä etäämmäksi Bondaksensuosta.

2. Lisätään uusi päätöskohta, jolla välitetään kaupunkitekniikan keskukselle sekä tekniselle lautakunnalle kaupunkisuunnittelulautakunnan tahto, että Hannusjärven pitkäaikaiseen kunnostukseen osoitetaan riittävä rahoitus.

Perustelut: Hannusjärven ympäristössä tapahtuva tuleva rakentaminen aiheuttaa väistämättä negatiivisia vaikutuksia järven tilaan, joka on entuudestaan heikko.

3. Lisätään uusi päätöskohta: Lautakunnalle tuodaan selvitys Hannusjärven ympäristön virkistysalueista ja kaavoituksen ja rakentamisen vaikutuksista niihin sekä mahdollisista suojelualueista. Tässä työssä huomioidaan myös Bondaksensuo.

Perustelut: Luontoselvitysten perusteella Hannusjärven ympäristöstä Hannusmetsästä on paikannettu merkittäviä luontoarvoja. Näiden turvaaminen suojelumerkinnöin on ensisijaisen tärkeää alueella tapahtuvan kaavoittamisen johtaessa rakentamisen tiivistymiseen ja luontoalueiden menettämiseen. Kaavoitustyöllä ja rakentamisella on myös vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön, ja näistä olisi tärkeää saada kokonaiskäsitys.”

Keskustelun palautuksesta: päätyttyä 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 Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen ja Donner. EI äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Louhelainen, Siivola, Saramäki ja Karhu. Lintunen äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää ja puheenjohtajan äänen ratkaistessa, päättäneen palauttaa asian valmisteluun palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

1. Massoittelua muutetaan siten, että kaavaehdotuksen pohjoisimpia rakennusmassoja siirretään etäämmäksi Bondaksensuosta. Samalla tutkitaan mahdollisuus hieman laskea kerroskorkeuksia.
2. Lisätään uusi päätöskohta, jolla välitetään kaupunkitekniikan keskukselle sekä tekniselle lautakunnalle kaupunkisuunnittelulautakunnan tahto, että Hannusjärven pitkäaikaiseen kunnostukseen osoitetaan riittävä rahoitus.
3. Lisätään uusi päätöskohta: Lautakunnalle tuodaan selvitys Hannusjärven ympäristön virkistysalueista ja kaavoituksen ja rakentamisen vaikutuksista niihin sekä mahdollisista suojelualueista. Tässä työssä huomioidaan myös Bondaksensuo.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.09.2020 § 111

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 112

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hannusrannan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 441416,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.5.2020 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441416,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:m mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulkujen loppuosan 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 2 000 euroa, eli yhteensä 14 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely** Keskustelun aikana Nevanlinna Lintusen 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 kokoukseen.