



Kaupunkisuunnittelulautakunta

30.09.2021

## Kokoustiedot

Aika 30.09.2021 klo 18:30 - 21:50

Paikka Teams

## Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Elolahti Auli	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Rehnfors Ari	varajäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	(poissa § 143 klo 19:20-20:56)
	Pirhonen Antti	varajäsen	(paikalla §143 klo 19:20-20:55)
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Elo Tiina	kaupunginhallituksen edustaja	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Savolainen Anne M	asuntopäällikkö	(18:30-19:20)
	Mäkelä Solja Aulikki	rakennuslupapäällikkö	(18:30-19:20)
	Pesonen Janika	kaavoitusinsinööri	(18:30-19:25)
	Granberg Hannu	suunnitteluinsinööri	(18:30-19:45)
	Ruokonen Miika	kaavoitusinsinööri	(18:30-20:55)
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	(18:30-20:55)

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Auli Elohahti  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 06.10.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 140		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 141		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 142	1 - 3	Kattilalaakso I, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420214, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-asia), pöydälle 16.9.2021	7
§ 143	4 - 6	Hepokorvenkallio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä (Kh-Kv asia)	19
§ 144	7, 8	Koivu-Mankkaa, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210806 16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola (Kh-asia)	39
§ 145	9, 10	Lasihytti, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila	45
§ 146	11, 12	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2022–2024	62
§ 147		Päätöksiä ja kirjelmiä	67

§ 140

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.9.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/66

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 141

30.09.2021

§ 141

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Auli Elolahti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

5129/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 142

§ 142

**Kattilalaakso I, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420214, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-asia), pöydälle 16.9.2021**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Kattilalaakso I asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 420214,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.11.2020 päivätyn ja 31.8.2021 muutetun Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 767 euroa, eli yhteensä 3 167 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Vehmanen Järvisen kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten pykälä 11 "Huoneistojakauma ja asuntojen keskipinta-ala", jonka pääsisältö on "Asuntohankkeen asunnoista enintään 30 % saa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

olla yhden asuinhuoneen asuntoja. Hankkeen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m<sup>2</sup>."

Edelleen Järvinen Sammallahten kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: "Muutetaan kaavamääräysten 1 § kohta "Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: - erillispientalot 2 ap / asunto - kerrostalot 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto - palvelu-, toimisto- ja työtilat 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>" muotoon "Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: - erillispientalot 2 ap / asunto - kerrostalot 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,75 ap / asunto - palvelu-, toimisto- ja työtilat 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>."

Lisäksi Sammallahti Lindholmin kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräyksestä kohta: "Julkisivuissa tulee käyttää pääosin punatiiltä materiaalina"."

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Vehmanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi Vehmasen muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Järvinen ja Sammallahti ovat tehneet kannatetut muutosehdotukset, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen äänestysjärjestyksestä, siten että kummastakin ehdotuksesta äänestetään erikseen ja äänestykset suoritetaan niin, että esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja muutosehdotusta kannattavat äänestävät Ei.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta, äänestivät Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja Ei ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen Järvisen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahten muutosehdotusta, äänestivät Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja Ei ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan, hyväksyneen Sammallahten muutosehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla kerrostalojen sijoittaminen nykyiselle pääosin rakentamattomalle asuinpientalojen korttelialueelle Kattilalaaksossa Tiilikulman ja Tiiliskivenpolun välisellä alueella. Kaavamuutoksella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta, sekä poistetaan asuntojen enimmäismäärän rajoitus.

Nykyinen rakennuskanta säilytetään rakennusoikeuksineen ja rakentamattomalla alueella (5 285 m<sup>2</sup>) rakennusoikeutta nostetaan 2 879 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen korttelitehokkuus on 0.7.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:





Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, käsittää osan korttelia 42146, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 3.1.2018.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 4.12.2017.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alueella on nykytilassa neljä tonttia, joista yhdellä sijaitsee kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista pientaloa. Muut kolme tonttia ovat rakentamatonta osin puustoista niitty ympäristöä. Tonttien eteläpuolella on kapea puustoinen suojaviheralue, jolla on Tiiliskivenpolku-niminen ulkoilureitti. Heti suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on Kiviruukin teollisuusaluetta. Muilla puolilla suunnittelualuetta on pientalovaltaista asuinalueita, itäpuolen pientalotonttien takana on Sammalvuoren laaja metsäinen virkistysalue.

Alue liittyy liikenneverkkoon Tiilikulma nimisen tonttikadun, Kattilalaaksontie nimisen tonttikadun ja Ruukintie nimisen alueellisen kokoojakadun kautta.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Asunto Oy Kattilalaakson omistuksessa. Ympäröivät katu- ja viheralueet sekä pohjoispuolen tontin omistaa Espoon kaupunki.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueen itä- ja eteläpuolille on osoitettu kehitettävää tiivis- ja matala- asuntoaluetta (A2).

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

Alueella on vireillä Kiviruukin osayleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet 14.1.2019 ja hyväksynyt sen luonnoksena nähtävillä 4.3.2020. Kaupunginhallitus hyväksyi Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä 11.1.2021.

Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelu alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jonka alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty liito-oravan yhteystarve, joka on alueen ekologista verkostoa ja virkistysverkostoa täydentävä viheryhteys. Lisäksi siihen on merkitty jalankulku- ja pyöräilyreitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavaan tukeutuva ja osayleiskaavan tavoitteita huomioiva.

Alueella on voimassa Kattilalaakso I-III asemakaava (lainvoimainen 12.3.1997), jossa suunnittelualan on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Korttelialueella on osoitettu neljä asuntoa suurimmaksi sallituksi lukumääräksi rakennusosalalla ja kerroslukumääräksi on osoitettu kaksi (II). Tontin tehokkuudeksi on osoitettu  $e=0.30$ , joka tarkoittaa rakennusoikeudessa 2 167 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueella Tontin itä- ja eteläreuna on osoitettu puilla ja pensaille istutettavan alueen osaksi. Tiiliskivenpolku on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRL 27 § mukaisesti 8.3. - 7.4.2021. välisenä aikana. Nähtävilläolon aikana jätettiin 113 muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa. Muistutuksissa oli yhteensä 133 allekirjoittajaa.

Eniten palautetta annettiin liian korkeasta rakentamisesta sekä asuntojen suuresta määrästä ja liian pienestä keskipinta-alasta. Korkeiden kerrostalojen ei nähty sopivan Kattilalaakson pientaloalueen luonteeseen. Korkeiden rakennusten nähtiin myös varjostavan viereisiä pientaloja. Alue halutaan säilytettävän pientaloalueena. Vantaan Kartanonkosken aluetta pidettiin malliesimerkkinä viihtyisästä asuinalueesta. Myös liikennejärjestelmästä ja pysäköinnin riittävyydestä annettiin palautetta. Muistutuksissa huomautettiin, että Kiviruukin osayleiskaavan tulisi ohjata asemakaavoitusta. Lisäksi palautetta annettiin muun muassa luontoon ja ympäristöön liittyen, alueen palveluita koskien, huomautettiin liian ahneesta rakentamisesta ja oltiin huolissaan maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumisesta sekä rakentamisen vaikutuksesta tonttien arvoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

Myönteisissä palautteissa esitettyä kaavaehdotusta pidettiin muun muassa hyvänä, kannatettavana ja edistettävänä kokonaisuutena.

Muistutusten perusteella kaavamääräyksiin lisättiin huoneistojakaumaa ja keskipinta-alaan koskeva määräys. Lisäksi kaavakarttaan merkittiin rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Lausuntojen perusteella kaavakarttaan lisättiin olemassa olevan vesijohdon johtovarausalue. VL-1-alueen määräystä on täsmennetty paikallisen ekologisen yhteyden osalta. Kaavaselostukseen on tehty tarkistuksia.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Alue osoitetaan asemakaavassa asuinkerrostalojen (AK) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitetaan pinta-alaltaan 1 940 m<sup>2</sup> suuruinen tontti, jolla on olemassa olevia rakennuksia. Olemassa olevat rakennukset osoitetaan kaksi kerroksisiksi (II) ja korttelin rakennusoikeus säilyy entisellään 582 kerrosneliössä.

Erillispientalojen alueella enintään 15 % kaavan merkitystä rakennusoikeudesta voidaan käyttää yksikerroksisiin, erillisiin tai asuinrakennukseen kytkettyihin varasto-, säilytys-, tai autotallitilojen rakentamiseen (var15 %). Lisäksi määräyksissä (§) on mahdollistettu enintään 25 % rakennusoikeudesta asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Uuden rakentamisen yhteydessä myös erillispientalojen korttelialueita koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset.

Erillispientalojen korttelialueelle on rakennusoikeutta jäljellä, ja se on tarkoitus käyttää kahden uuden asunnon rakentamiseen tulevaisuudessa. Palvelu-, toimisto- ja työtilamahdollisuus halutaan pitää vaihtoehtoisena ratkaisuna asuntojen rakentamisen ohella.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 5 285 m<sup>2</sup> ja korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 4 464 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle sallitaan enintään neljäkerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Rakennusala on sijoitettu tontin etelä- ja itäreunaan ympäröivä pientaloalue ja tontin maastonmuodot huomioiden.

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma (Optiplan). Suunnitelma käsittää AK-korttelin kortteli- ja pihasuunnitelman sekä koko kaava-alueen koskevan hulevesien hallintasuunnitelman

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

Viitesuunnitelman mukaan alueelle rakennetaan kaksi neljäkerroksista kerrostaloa. Maantasokerroksissa sijaitsevat muutaman asunnon lisäksi asumiseen tarvittavat aputilat ja pysäköintiä. Pihalla on osoitettu maantasopysäköinti (p) ja tarvittavat pihatoiminnot istutuksineen. Suojatut lähileikki- ja oleskelualueet (le) sijoittuvat rakennusmassojen väliin avautuen etelään sekä pihalle. Suurempi vihreä leikkialue sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Leikki- ja oleskelualueiden riittävä koko (460 m<sup>2</sup>) varmistetaan kaavamääräyksellä. Piha-alueita koskee tarkemmat määräykset (§), joilla varmistetaan, että pihan ilme tulee vihreäksi ja viihtyisäksi. Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa pääosin puilla ja pensailla. Mahdollisista kerrostalotontin jaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Lisäksi kerrostalojen aputiloissa yhteistilamääräyksillä on pyritty määrittämään asukkaiden yhteistilat niin, että ne sijoitetaan keskeisesti paikalle, jossa ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille.

Varastotilat ja asukkaiden yhteistilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Lisäksi kerrostalojen jäte- ja kiinteistöhuollon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä väestösuojatilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja voi sijoittaa annetun kerrosluvun ylä- tai alapuolelle niin ettei se vaikuta rakennuksen korkeuteen merkittävästi.

Pysäköinti on sijoitettu osin eteläisen rakennuksen massan alle, osin viherkattoisiin autokatoksiin ja osin kattamattomille pihapaikoille. (§) Maantasopysäköinti ei saa muodostaa laajoja yhtenäisiä kenttiä ja alue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin tai pergoloin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin. Pysäköimispaikat tulee joko toteuttaa pinnoitteiltaan läpäisevinä tai ne tulee kattaa autokatoksiin, joihin toteutetaan viherkatto. Jalankulun ja pyöräilyn reittien tulee erottua pintamateriaaleiltaan.

Rakennusten julkisivumateriaali on viitesuunnitelmassa punaisenkirjavaa tiililaattaa ja parvekkeita muutamaa eri tyyppiä julkisivusta ja suunnasta riippuen. Viitesuunnitelman kattomuoto on korkeahko aumakatto, mikä mahdollistaa tarvittaessa IV-konehuoneen sijoittamisen sen alle. Kattomuotoa toistuu viereisen palvelutalon katossa. Määräyksissä julkisivussa on määrätty käytettävän pääosin punatiiltä materiaalina ja kattomuoto tulee nousta kulmassa räystäslinjan yläpuolelle. Lisäksi ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Viitesuunnitelmassa ulokeparvekkeet työntyvät rakennusalarajojen ulkopuolelle. Rakennusjärjestys ei salli yli 1,2 metrin ylitystä, mutta

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

asemakaavassa yli 1,2 metrin ylitykset mahdollistetaan kaavamääräyksin. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on huomioitu, että Kattilalaaksonkadun puoleiset parvekkeiden tasot halutaan sijoittaa vähintään kadun tasolle, etteivät ne jää rinteeseen takia kadun tasoon nähden kuoppaan.

Kerrostalokorttelialueen tonttijärjestelyjä on helpotettu erilaisin yhteisjärjestely- ja palomuurimääräyksin (§). Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi-, melu- ja sulfidisavimääräykset.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. AK-korttelin alueelle on hu-merkinnällä osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, säiliön tai muun rakenteen.

AK-korttelialueen reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueiksi ja tontin eteläreunaan on osoitettu noin seitsemän metrin levyinen puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jossa alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä sekä pehmentää korttelin rajautumista lähivirkistysalueeseen.

Suunnittelualueen eteläreunassa on kapea lähivirkistysalue (VL-1), jonka pinta-ala on 1 336 m<sup>2</sup>. Alue toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Virkistysalueen puusto yhdessä tonttien puuston kanssa toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä ja paikallista ekologista yhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Virkistysalueen läpi on osoitettu itä-länsisuunnassa sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

- Kattilalaakson I meluselvitys, Ramboll, 10/2020
- Espoon Saunalahden korttelin 42146 liito-oravaselvitys, Faunatica, 2017
- Kivenlahden Kiviruokin alueen liito-oravaselvitys, Enviro, 2018,
- Kattilalaakso I viitesuunnitelma, Sweco Architects Oy, 8/2021

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavasta ei aiheudu kuluja kaupungille.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 28.12.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 2 400 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 767 euroa, yhteensä 3 167 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Ote: Caruna Oy

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 159

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: ”Esitän, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi 5- kerroksisen talon madaltamiseksi.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska palautusehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen hyväksytyksi.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 153

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Oila Karimäen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 2.12.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 33

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2021 § 137

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Kattilalaakso I asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 420214,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.11.2020 päivätyn ja 31.8.2021 muutetun Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	30.09.2021

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 767 euroa, eli yhteensä 3 167 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### 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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 30.9.2021 pidettävään kokoukseen.

### Liitteet

- 1 Kattilalaakso I, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 2 Kattilalaakso I, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §142

### Oheismateriaali

Ei julkaista, Kattilalaakso I, muistuttajien yhteystiedot  
 Kattilalaakso I, kaavamääräykset  
 Kattilalaakso I, kaavakartta  
 Kattilalaakso I, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

5995/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 143

§ 143

**Hepokorvenkallio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä (Kh-Kv asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Ruokonen Miika  
 Vuorinen Kati  
 Ollus Christian  
 Peltola Katariina  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihe 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hepokorvenkallion asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 633300,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.2.2021 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

ilmoittaa asemakaavan hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 13 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely**

Sammallahti poistui kokouksesta esteellisenä ja paikalle saapui varajäsen Pirhonen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”Uusi päätöskohta 4: Hiilinielujen ja luontoarvojen menettämisen kompensaatina kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi selvityksen kompensatiorahankkeesta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelun alueen tai -alueiden sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaaisesti datakeskushankkeen seuraavien päätösvaiheiden yhteydessä.

Perustelut: Datakeskuksen rakentaminen on perustellusti herättänyt huolta luontoarvojen menettämisestä, ja hankkeen toteutuessa menetetään melko laajoja luontoalueita sekä hiilinieluja. Tätä voidaan tasata osoittamalla suojelun alueeksi menetettävää aluetta suurempi luontoalue hyvien kompensatiorahankkeiden mukaisesti.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan, hyväksyneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hepokorvenkallion asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuotosten ehdotuksesta, alue 633300,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.2.2021 päivätyin ja 9.6.2021 muutetun Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

3

ilmoittaa asemakaavan hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 13 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä,

4

hiilinielujen ja luontoarvojen menettämisen kompensaatona kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi selvityksen kompensatiorahankkeesta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelualan tai -alueiden sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaaisesti datakeskushankkeen seuraavien päätösvaiheiden yhteydessä.

## Selostus

Hepokorvenkallion asemakaava mahdollistaa datakeskuksen ja sen vaatimien toimintojen sijoittamisen Hepokorven alueelle.

Datakeskushanke perustuu kaupungin ja Fortumin vuonna 2017 tekemään yhteiseen sitoumukseen Espoon kaukolämmön muuttamisesta hiilineutraaliksi 2020-luvulla sekä kaupungin ja Fortumin tammikuussa 2020 allekirjoittamaan sopimukseen yhteisestä kehittämistyöstä. Hepokorven datakeskushanke on yksi merkittävimmistä hankkeista hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamiseen Espoossa. Digitalisaation lisääntyessä, yhä useampi liiketoiminta perustuu dataan ja datakeskustoiminta on yksi nopeinten kasvavista toimialoista. Datakeskusten tietokoneissa sähkö muuttuu lämmöksi, jota voidaan hyödyntää kaukolämpöverkon kautta rakennusten lämmitykseen. Kaupunkialueella datakeskuksen hukkalämpöjen hyödyntäminen on yksi ekologisimmista tavoista tuottaa kaukolämpöverkkoon hiilineutraalia energiaa.

Asemakaavassa on varattu kaksi T-1 korttelialuetta datakeskuksen toimintoja varten ja se mahdollistaa sähköteholtaan suuren kokoluokan (>100 MW) datakeskuksen sijoittumisen alueelle. Datakeskuksen hukkalämmöllä voidaan tuottaa 80 000 loppukäyttäjän tarvitsema lämmitystarve ja korvata iso osa nyt käytössä olevasta kivihiihlikapasiteetista. Kaukolämmön tuottaminen hiilineutraalisti on yksi Espoon tärkeimmistä ilmastotoista. Hepokorven alueelta kaukolämpöverkkoon liittyminen on helppoa ja kaukolämmön piirissä sijaitsee lähes koko Espoo. Espoon lisäksi kaukolämpöverkkoon kuuluvat myös Kirkkonummi ja Kauniainen. Ilmastotavoitteiden lisäksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

datakeskushankkeen tavoitteena on saada merkittävä taloudellinen investointi Espooseen.

Kehä III:n ja Hepokorventien kulmaan on kaavoitettu ET-korttelialue kantaverkon sähköasemalle, jonka kautta johdetaan sähköä datakeskukselle. Datakeskuksen lisäksi sähköasema palvelee kantaverkon sähkönsiirtotarpeita myös laajemmin koko Espooseen.

Pääkaupunkiseudun sähkönsyötön varmistamiseksi pitkälle tulevaisuuteen Kehä III:n varrelle on tarvetta uudelle sähköasemalle ja asemakaavatyön aikana yhdessä kantaverkkoyhtiö Fingridin kanssa on päädytty siihen, että Hepokorpi on tälle paras sijoituspaikka. Fingrid on tehnyt tiivistä yhteistyötä alueen suunnittelusta yhdessä kaupungin kanssa.

Kehä III:n varrelle on varattu T-2 korttelialue Fortumin lämpöpumppulaitosta varten. Lämpöpumppulaitoksen kautta on tarkoitus johtaa datakeskuksen tuottama hukkalämpö kaukolämpöverkkoon.

Asemakaavassa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot ja ekologisten yhteyksien kannalta merkittävimmät viheryhteydet. Alueelta laaditun Natura-vaikutusten arvion mukaan (Keiron 2020), Hepokorvenkallion asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Lieventämistoimenpiteiden toteuttamisesta on määrätty kaavamääräyksissä. Suunnittelun aikana on myös selvitetty, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöskohteita.

Kaavan rakentamisalueiden alle jää kuitenkin osa EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajin, lahokaviosammaleen elinympäristöalueesta. Viime vuosina uhanalaiseksi luokitellun lajin selvitysmetodit ovat kehittyneet ja sen seurauksena oletetaan, että laji on huomattavasti aiemmin arvioitua yleisempi ja pelkästään Espoon alueella on viime vuosina tehty yli 500 havaintoa lajista. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista. Kaavaratkaisu ei vaaranna lahokaviosammaleen suojelutason säilymistä. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei kohdistu lahokaviosammaleen säilymiselle tärkeille esiintymispaikoille.

Ilman poikkeamista lahokaviosammaleen suojelusta, hanketta olisi mahdollista sovittaa alueelle sen muiden reunaehtojen vuoksi. Jos rakentamisalue pienentyy lahokaviosammaleen suojelun seurauksena, alueelle ei ole enää mahdollista toteuttaa sähköteholtaan 100 MW:n kokoluokan datakeskusta, joka on toimijan vähimmäisvaatimuksena. Espoon Hepokorven hanke on osa isompaa hanketta, johon kuuluu kaksi muuta aluetta pääkaupunkiseudun läheisyydessä ja joita tullaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

rakentamaan samanaikaisesti. Ilman Hepokorvenkallion asemakaavaa datakeskuskokonaisuutta ei ole mahdollista toteuttaa.

Yleispoikkeamista on mahdollista käyttää, mikäli ei voida välttää rauhoitettujen kasvien häiritsemistä ilman merkittäviä taloudellisia lisäkustannuksia. Lahokaviosammaleen huomioiminen käytännössä estäisi koko datakeskushankkeen, sillä rakentamisvolyymit eivät tällöin mahtuisi Hepokorvenkallion kaava-alueelle. Hankkeen rakentamatta jättäminen hankaloittaisi merkittävästi hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamista Espoossa ja aiheuttaisi merkittäviä lisäkustannuksia. Arvion mukaan, vaikutus nk. "datalämmön" hyödyntämisestä olisi Espoon ja Kirkkonummen lämmitysjärjestelmässä CO<sub>2</sub>-päästöjen vähenemänä noin 0,43 MtCO<sub>2</sub> per vuosi. Vertailulukuna tarkastelussa voidaan käyttää Espoon kaupungin päästöjä vuodelta 2019, jotka olivat 1,09 MtCO<sub>2</sub> (Espoon kaupunki, 2020). Tällöin 100 MW:n sähkötehon datakeskus kykenee kompensoimaan Espoon CO<sub>2</sub>-taseesta pois noin 40 %. Mikäli lahokaviosammaleen asettumalle alueelle ei voitaisi rakentaa, menettäisi kaupunki myös maanmyyntituloja muutamia kymmeniä miljoonia euroja ja lisäksi yritystoiminnan tuomat taloudelliset hyödyt. Iso datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät.

Suunnittelun lähtökohdaksi on otettu sekä latuverkoston ja ulkoiluyhteyksien säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta. Alueelle on myös suunniteltu uusia ulkoilureittejä ja jalankulun- sekä pyöräilyn yhteyksiä. Asemakaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitu myös tarkasti lähialueen asutus.

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,8 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,76 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää ja alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata (VL-1/s). Kehä III:n liikennealueen läheisyydessä sijaitsevia virkistysalueita (VL-2/s) koskevat samat määräykset, mutta niille ei saa sijoittaa liikennemelman takia herkkiä toimintoja.

Kokonaiskerrosala on 199 855 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 189 523 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman rakennusoikeudesta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31  
 § 41  
 § 143

18.02.2021  
 03.03.2021  
 30.09.2021

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 199 855 k m<sup>2</sup>. Alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja kolme talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 500 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvaramuksen 16.9.2019 Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) datakeskushankkeen suunnittelua varten noin 35 ha:n alueelle. Suunnitteluvaramusta jatkettiin samoilla ehdoilla 7.9.2020 ja sitä täydennettiin tontinluovutusperiaatteilla 12.4.2021. Suunnitteluvaramus on voimassa vuoden 2021 loppuun asti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepokorvenkallio - Hästkärrensberget, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muotosehdotus, piirustusnumero 7301, Katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueet, muodostuu uudet korttelit 65002-65005, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300.

**Aloite ja vireilletulo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

Asemakaavaa on 14.10.2019 hakenut korttelin Fortum Power & Heat Oy yhdessä kaupungin tonttiyksikön kanssa.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.8.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella Hepokorven ja Tollinmäen välisellä alueella. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Hepokorventie, joka liittyy Kehä III:n liikenneväylään eritasoliittymän kautta. Lännestä suunnittelualue rajautuu etelä-pohjoissuuntaiseen ekologiseen yhteyteen ja Tollinmäen asuinalueeseen. Pohjoisesta alue rajautuu Oittaaan hiihtolatuihin ja virkistysalueeseen ja etelästä Kehä III:n liikennealueeseen. Suunnittelualue on tällä hetkellä lähes kokonaan luonnontilaista metsää tai peltoa.

Pohjoinen osa suunnittelualueesta on viljeltyä peltoaluetta, joka on maaperältään pääosin pehmeää savimaata. Pohjoisemmalla alueella sijaitsee myös yksi asuinrakennus ja muutamia talousrakennuksia.

Eteläinen alue on pääosin vaihtelevaa havumetsää, jossa sijaitsee erikokoisia kalliokumpareita ja notkoja. Alueen läheisyydessä kulkee Oittaaan ulkoilureitit, jotka toimivat talvisin hiihtolatuina. Alueen eteläpuolella sijaitseva Kehä III on vilkkaasti liikennöity moottoriliikennetie, jolla kulkee yli 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen keskivaiheilla sijaitsee Kehä III:n alittava ulkoilureitille rakennettu alikulkutunneli, sekä puustoinen liito-oravayhteys. Alikulkutunnelista ei nykytilanteessa ole reittejä suunnittelualueen suuntaan. Itä-länsisuunnassa aluetta halkovat 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtolinjat.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi kulkee maakuntakaavan mukainen etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Lisäksi alueen läpi kulkee 400 kV:n voimajohtovaraus, joka on toteutunut alueelle.

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 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuussa 2021, kun kaikki alueen kunnat olisivat kuuluttaneet hallituksen päätöksestä. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

välipäätöksellään 21.1.2021 kielsi valtuuston päätöksen kaavoista tehtyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä kaavassa alue on osoitettu osittain taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja alueeksi, jota ohjaavat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Alueen länsipuolelle on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan mukainen viheryhteystarve ja alueen läpi on osoitettu kantaverkon 400 kV:n voimajohtovaraus.

Maakuntakaavassa todetaan, että taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita. Maakuntakaavan yleismääräyksissä todetaan, että ilmaston kannalta kestävään energijärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Alueen läpi on suunniteltu uusi katuyhteys. Katuyhteys on suunniteltu Kunnarlantieltä Järvenperän liittymään (Hepokorventie), sekä kulkemaan Kehä III:n ali Kuninkaantielle. Lisäksi alueen läpi kulkevalle voimalinjalle on osoitettu varaus. Alueen länsipuolelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen virkistysyhteystarve Kehä III:n ja Oittaaan ulkoilukeskuksen välille. Datakeskuksen toimintoja suunnitellaan yleiskaavan mukaisille teollisuuden ja varastoinnin alueille.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 7.6.2021. Valtuuston hyväksymässä yleiskaavassa alue on osoitettu elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi, jota kehitetään yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan yhteydessä tehdään tarkistuksia Kehä III:n tiealueeseen, jonka takia muutetaan Pellaksenmäen kaavaa (hyväksytty 7.9.2009) ja Pihlajarinne I A kaavamutosta (hyväksytty 14.9.1993).

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31
§ 41
§ 143

18.02.2021
03.03.2021
30.09.2021

## Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 27.3.2020.

### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.3. - 20.4.2021. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 29.3.2021. Etätilaisuuden videotallenne oli katsottavissa hankesivuilla koko nähtävilläolon ajan.

Kaavaehdotuksesta saapui 14 muistutusta, joista yksi oli yhteismuistutus, jossa oli 47 allekirjoittajaa. Muistutuksia saatiin useilta eri luontojärjestöiltä, sekä lähialueen asukkailta. Lähes kaikki saapuneet muistutukset vastustivat hanketta tai vähintään pitivät hanketta liian suurena alueelle. Useassa muistutuksessa oltiin sitä mieltä, että Hepokorpi on väärä sijoituspaikka datakeskuksella. Muistutusten pääpaino kohdistui alueen luontoarvoihin, Oittaaan virkistysarvoihin, maisemavaikutuksiin, Natura-alueeseen, hulevesiin sekä pysäköintiin.

Muistutusten lisäksi kaavaehdotuksesta saapui yhdeksän lausuntoa ja kolme kannanottoa. lausunnoissa ja kannanotoissa esitettiin muutostarpeita sähköasematontin kokoon ja sitä koskeviin kaavamääräyksiin, alueella sijaitsevan pumppaamon tilanvaraukseen, hulevesimääräyksiin ja valaistusta koskeviin määräyksiin. Lisäksi lausunnoissa pyydettiin tarkentamaan alueella laadittua ilmastovaikutusten arviointia ja tätä koskevaa vaikutusten arviointi myös kaavaselostuksessa.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen sähköasemalle varattua ET-korttelialuetta laajennettiin voimajohtoalueen suuntaan. Sähköaseman rakentaminen edellyttää sähköasemaan kuuluvia rakenteita, pylväsjärjestelyjä ja aitausta nykyisen voimajohtolinjan ympärille. Alue aidataan yhtenä kokonaisuutena tulevan sähköaseman kanssa. Aidattavan alueen koko on määritetty yhdessä voimajohtoyhtiö Fingridin kanssa. Alueella sijaitseva HSY:n pumppaamo on esitetty kaavassa ET-alueena ehdotusvaiheen ohjeellisen rakennusalan sijaan. Hepokorventien varteen on tutkittu lisää yleisiä pysäköintipaikkoja ja osa tiealueesta (LT) muutettiin kaupungin hallinnoimaksi katualueeksi. Suunnittelualueelle mahdollistettiin poikkeustilanteen huoltoajo (h) Hepokorvenportin kautta tilanteessa, jossa Hepokorvenkaari ei ole käytettävissä. Pieni osa korttelista 65002 muutettiin viheralueeksi ja sille osalle suunniteltiin uusi haara ulkoilureittiä, josta myös mahdollinen huoltoajo kulkee. Kehä III:n liikennealueen läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet muutettiin VL-2/s alueiksi, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. Kaavamääräyksiä on täydennetty hulevesi-, melu- ja valaistusmääräysten osalta. Ilmastovaikutusten arviointia ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

hankkeen ilmastovaikutuksia on tarkennettu kaavaselostukseen maisemavaikutusten arvioinnin lisäksi.

## **Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

### **Korttelialueet**

Asemakaavassa alueelle on esitetty kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1), jotka mahdollistavat datakeskustoimintojen sijoittamisen alueelle. Kaavan mukaisesti korttelialueet voidaan toteuttaa myös muuhun teollisuus- ja varastorakentamiseen.

Pohjoinen korttelialue on kooltaan 167 791 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun e=0,60 mukaan.

Eteläisempi korttelialue on kooltaan 111 754 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvun e=0,80 mukaan. Eteläisen korttelialueen tehokkuusluku on suurempi sen takia, että alueella ei ole rakentamista rajoittavia tekijöitä, toisin kuin pohjoisella korttelialueella. Osa pohjoisesta korttelialueesta sijoittuu alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueelle (va), jolle ei ole mahdollista sijoittaa rakentamista.

T-1 korttelialueiden rakentamiskorkeus on rajattu kaavassa ylimmän vesikattokorkeuden mukaan. Ylin rakentamiskorkeus mahdollistaa datakeskusrakennusten toteuttamisen kahteen tasoon, mutta ei kuitenkaan heikennä vielä merkittävästi alueen maisemallisia vaikutuksia kulttuurimaisema-alueeseen, olemassa olevan asutuksen tai virkistysalueen suuntaan.

Korttelialueen olemassa oleviin metsäalueisiin rajautuville reunoille on osoitettu 10 metriä leveä alueen osa, jonka avokalliot ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Pohjoisemman korttelialueen pohjoisreunalle on osoitettu 15 metriä leveä alueen osa, jolle on istutettava puista tiheä reunavyöhyke. Reunavyöhykkeen tarkoituksena on pienentää hankkeen maisemallisia vaikutuksia erityisesti pohjoispuolen pientaloalueen ja Bodominjärven kulttuurimaisema-alueen suuntaan. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on veloitettu liittämään korttelialueet mahdollisimman luonnollisesti viereisiin viheralueisiin.

Datakeskusrakennusten piha-alueista on myös määrätty asemakaavassa. Asemakaavan tavoitteena on, että datakeskusrakennusten väliin syntyy viihtyisiä laajempia pihakokonaisuuksia, jotka rytmittävät suhteellisen kookkaita teollisuusrakennuksia. Kaavassa on mm. veloitettu istuttamaan rakennusten väliin puu- ja pensasryhmiä sekä istuttamaan alueet, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin. Lisäksi pysäköintialueet

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin, jolla vältetään suurten ja hallitsevien pysäköintikenttien muodostuminen maisemassa.

Kaavassa osoitettu T-2 korttelialue Kehä III:n varrella on suunniteltu ensisijaisesti Fortumin lämpöpumppuyksikön käyttöön. Korttelialueen koko on 12 220 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun e=0,60 mukaan. Teollisuus- ja varastorakentamisen lisäksi korttelialue on mahdollista toteuttaa toimistorakentamiseen tai energiahuoltoa palvelevien laitteiden tai rakennusten käyttöön. Jatkosuunnittelun aikana on mahdollista, että alueelle sijoittuvat lämpöpumput sijoittuvat suoraan datakeskusrakennuksiin, jolloin T-2 korttelialue vapautuu muuhun käyttöön. Tässä tapauksessa alueelle toteutetaan todennäköisesti koko alueen keskitetty toimistorakennus. Korttelialueen rakentamiskorkeutta on ohjattu toteutuvan käyttötarkoituksen perusteella. Alueen toteutuessa teollisuusrakentamiseen, on rakentamisen korkeus rajattu ylimmän vesikattokorkeuden mukaan, jolloin teollisuusrakennuksella ei ole merkittäviä maisemallisia tai kaupunkikuvaa heikentäviä vaikutuksia. Jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen, se on mahdollista toteuttaa viisikerroksisena. Alueen toteutuessa toimistorakentamiseen, sen on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua olla teollisuusrakennusta korkeampi, jolloin rakennus jäsentäisi datakeskuksen korttelialueen kaupunkikuvaa.

ET-korttelialue on varattu Fingridin sähköaseman käyttöön. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja alueen rakentamiskorkeutta on ohjattu vesikaton ylimmän korkeusaseman mukaan, joka mahdollistaa alueelle noin 15 metriä korkean rakennuksen. Alueelle sijoittuva sähköasema on ns. kaasukytkinasema, jolloin se saadaan sijoitettua teknisesti pienempään tilaan ja se on myös kaupunkikuvallisesti laadukkaamman näköinen, verrattuna avoimeen kytkinasemaan. Kaavamääräyksissä on veloitettu, että alueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Asemakaavassa on määrätty myös muiden alueelle sijoittuvien rakennusten kaupunkikuvasta. Alueelle sijoittuvien rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväritykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III:n suuntaan suuntautuvien julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja. Julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Tämä määräys koskee ensisijaisesti Kehä III:n varteen sijoittuvaa lämpöpumppulaitosta.

T-1 ja T-2 korttelialueella rakennusten tulee mittasuhteiltaan muodostaa ympäristöön sopiva kokonaisuus. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisään-vedoin, tai muilla vastaavilla keinoilla. Tarkoituksena

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

on saada muodostettua pienimittakaavaisuutta isoille teollisuusrakennuksille.

T-1 korttelialueilla tulee käyttää korttelialueittain yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Jos korttelialue toteutuu vaiheittain, tulee ensimmäisessä vaiheessa esittää korttelin kokonaissuunnitelma.

### **Viheralueet**

Merkittävä osa asemakaavasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL-1/s). Kehä III:sta lähimpänä sijaitsevat viheralueet, jotka sijoittuvat melutasoltaan yli 55 dB:n alueelle, on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueiksi, joille ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja ja joiden luonne tulee säilyttää metsäisenä (VL-2/s). Koska ympäröivillä virkistysalueilla sijaitsee tärkeitä luontoarvoja sekä ekologisten yhteyksien kannalta keskeisiä kulkureittejä, lähivirkistysalueiden määritelmää on tarkennettu koko alueella: ”Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahokaviosammaleen esiintymisalueet tulee säilyttää. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.”

Virkistysalueille on suunniteltu uusia ulkoilureittejä. Kehä III:lta Oittaa suuntaan on suunniteltu uutta rinnakkaista ulkoilureittiä ja latuyhteyttä (Hepokorvenreitti). Latuyhteys liittyy olemassa oleviin ulkoilureitteihin heti alueen läpi kulkevien voimajohtojen alituksen jälkeen. Ulkoilureitti jatkuu yhtenäisenä reittinä aina Puotismäentien päätyyn asti ja jatkuu sieltä jälleen hiihtoladun rinnakkaisyhteytenä Oittaa ulkoilualueen suuntaan.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva maakunnallinen ekologinen yhteyskäytävä on osoitettu kokonaisuudessa lähivirkistysalueeksi (VL-1/s ja VL-2/s). Kehä III:n ylityspaikalle on lisätty kaavaan merkintä ekologisen yhteyden huomioimisesta (e-2). Alueelle on varattu eritasoyhteys, joka toimii myös ekologisen- ja virkistysyhteytenä. Yhteys voidaan toteuttaa ali- tai ylikulkuna ja se tulee toteuttaa riittävän leveänä.

Suunnittelualueen läpi kulkeva liito-oravien yhteyskäytävä on turvattu asemakaavalla. Datakeskukselle varattujen korttelialueiden väliin on osoitettu noin 120 metriä leveä viherkäytävä (VL-2/s), jolla puiden kaataminen tulee olla hallittua. Liito-oravayhteyttä varten myös Kehä III:n ja uuden Hepokorvenkaaren kohdalle on esitetty kaavassa eko-1 merkintä, jolla varmistetaan, että teiden rakentamisen ja kunnostamisen aikana ympäröivä puusto tulee ottaa huomioon. Liito-oravayhteys on merkattu voimajohtoalueen osalta eko-2-merkinnällä, joka on muutoin sama eko-1-merkinnän kanssa, mutta määräyksen viimeisenä virkkeenä todetaan seuraavaa: ”Voimalinjan rajoittaessa puuston istuttamista ja/tai

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31
§ 41
§ 143

18.02.2021
03.03.2021
30.09.2021

säilyttämistä, yhteyttä tulee tukea rakenteellisin keinoin, kuten liito-oravan hyppytolppien avulla.

Lähivirkistysalueella sijaitsevat laho-kaviosammalten esiintymisalueet on merkitty kaavaa s-1 merkinnällä.

Kehä III:n varteen on varattu suojaviheralue (EV), jolle on tarkoitus toteuttaa viivytyspainanteita yleisten alueiden hulevesien viivyttämiseen. Lisäksi alue toimii pääosiltaan alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueena.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Ajoneuvoliikenteen kulku alueelle tulee tapahtumaan nykytilanteen mukaisesti Kehä III:n liikennealueella sijaitsevan Träskändansolmun eritasoliittymistä. Myös Kehä III:n rinnakkaiskatuna toimiva Matalajärventie ja Lippajärveltä tuleva Auroranportti toimivat kulkuyhteyksinä alueelle.

Asemakaavassa nykyiset tiealueet Hepokuja ja Hepokorventie tullaan muuttamaan kaupungin omistamiksi katualueiksi. Kaavan rinnalla tehdyssä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on suunnittelualueelle osoitettu uutta katua lyhyelle osalle Paciuksentietä Hepokorventien - Puotismäentien väliin, sekä noin 700 metrin pituinen uusi Hepokorvenkaari-niminen katuyhteys datakeskuskorttelin ja Kehä III:n väliin. Hepokorvenkaaren länsiosassa sijaitsevan kääntöpaikan jälkeen katualue loppuu ja ajoyhteys jatkuu sisäisenä yhteytenä eteläisemmälle datakeskuskorttelille.

Alueelle toteutettavan Hepokorvenkaaren varteen toteutetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyy itäpäässään Hepokorventien olemassa olevaan jalankulku- ja pyörätiehen. Jalankulku- ja pyöräteiltä tullaan johtamaan yhteydet rakennuksien pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Kaavatyön yhteydessä on kiinnitetty erityistä huomiota olemassa oleviin ulkoilureitteihin ja niiden säilymiseen sekä uusien reittien suunnitteluun.

Kehä III:n mahdollinen kolmas kaista on huomioitu kasvattamalla Kehä III:n pohjoispuolista tiealueen rajaa koko kaava-alueen matkalta. Uusi raja on mitoitettu Kehä III:n nykyisen ajoradan keskilinjasta 30 metrin päähän. Mitoitus on katsottu ELY-keskuksen viranomaisten kanssa riittäväksi tulevaisuuden tilavarauksille.

Suunnittelualueen pysäköinti tapahtuu tontilla maantasossa ja on hajautettu ympäri suunnittelualuetta rakennusmassojen läheisyyteen. Lisäksi Hepokorvenkaaren alkupäässä on yksi isompi pysäköintialue, joka on tarkoitettu pääasiassa vierailijoiden pysäköintiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

Yleistä pysäköintiä on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan Paciuksentien ja Puotismäentien välisen liittymän läheisyyteen, jossa pysäköintipaikkoja on noin 10 kappaletta. Yleiselle pysäköinnille on katsottu olevan alueella tarvetta, koska Oittaaan ulkoilu- ja hiihtoreitit ovat lähistöllä ja nykytilanteessa autoja on pysäköity teiden varsiin.

Kaavaehdotusvaiheessa esitettyjä yleisen pysäköinnin järjestelyitä pidettiin muistutuksissa riittämättöminä, joten Hepokorventien tulevalle katualueelle on kaavan liitteenä olevassa katukartassa esitetty 20 lisäpaikkaa kadunvarsipysäköintinä. Hepokorventien varressa on jo nykytilanteessa liikennemerkkein osoitettua pysäköintiä ja tulevan kadun mitoitus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin paikallaan pysyttämisen sekä mahdollisen lisäämisen. Myös datakeskuskortteleille johtavan uuden Hepokorvenkaari-kadun mitoitus mahdollistaa tarvittaessa kadunvarsipysäköinnin toteuttamisen. Yleisen pysäköinnin lisääminen edellä mainitusti on todettu kaupunkitekniikan keskuksen ja liikenteenhallinnan mukaan mahdolliseksi.

Alueelle nykyisellään kulkeva linja 225(K) Leppävaaran ja Högnäsin välillä tulee myös tulevaisuudessa olemaan alueen joukkoliikenteen päälinja. Helsingin seudun liikenteen (HSL) arvion mukaan Hepokorvenkallion kaavahankkeen sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Högnäsin alueen nykyisen ja tulevan asukasmäärän yhteenlaskettu määrä ei ole niin suuri, että se aiheuttaisi erityisiä paineita joukkoliikennetarjonnan lisäämiselle.

### **Mitoitus**

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,8 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,76 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää ja alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata (VL-1/s). Kehä III:n liikennealueen läheisyydessä sijaitsevia virkistysalueita (VL-2/s) koskevat samat määräykset, mutta niille ei saa sijoittaa liikennemelun takia herkkiä toimintoja.

Kokonaiskerrosala on 199 855 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 189 523 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman rakennusoikeudesta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 199 855 k m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Hepokorvenkallion kunnallistekniikan rakentamisesta on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka mukaan alueen infran rakentamiskustannukset ovat 2,6 miljoona euroa (alv 0 %).

Maankäytön tulot muodostuvat pääosin kaupungin omistamien maa-alueiden myynnistä hankkeelle, jotka ovat arviolta muutamia kymmeniä miljoonia euroja. Lisäksi alueella on yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tehtävistä maankäyttösopimuksista kertyy tuloja. Alustavan tarkastelun perusteella maanmyynnistä ja maankäyttösopimuksista kertyvillä tuloilla pystytään kattamaan kaupungille hankkeen toteutumisesta aiheutuvat kunnallistekniikan kustannukset. Iso datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät ja se tuo kaupungille runsaasti myös verotuloja. Hankkeen kaavataloudelliset vaikutukset ovat erittäin positiiviset.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.9.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakijat
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 31

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	33/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Käsittely

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

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

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 41

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan päätöskohtaa koskevan lisäsehdotuksen: "Lautakunta päättäneen järjestää asukastilaisuuden ja nimetä sille puheenjohtajan."

Kivekäs Hentusen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni J. Särkijärveä.

Nevanlinna Saramäen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen päätöskohdaksi 4: "Lautakunta päättäneen muuttaa kaavamääräyksiä ja -selostusta siten, että kaavamuutosalueella ei käynnistetä puunkaatoja tai muuta esirakentamista ennen kuin hankkeen toteutumisesta on sitova päätös ja kaava on saanut lainvoiman. Vastaavasti lautakunta päättäneen muuttaa kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta siten, että niissä todetaan selvästi, että rakentamisen osalta kaava sallii vain datakeskushankkeen toteuttamisen, ei mitä tahansa teollisuus- ja varastotoimintaa."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.6): "Kaavakartan korttelia 65003 muokataan siten, että kaavakartta vastaa korttelin länsireunan osalta havainnekuvaa seuraavien kaavamääräysten osalta: "Istutettava alueen osa." "Alueen osa, jolle on istutettava puista tiheä reunavyöhyke." "Alueen osa, jonka avokalliot, lahoaviosammaleen esiintymisalueet ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Avokalliot, lahoaviosammaleen esiintymisalueet ja puusto tulee suojata työmaa-aikana."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen päätöskohdaksi 5: "Lautakunta edellyttää, että hiilinielujen menettämisen kompensaatina kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa kompensatiohankkeen kaavamuutoksen, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelualueen sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaaisesti datakeskushankkeen seuraavan päätösvaiheen yhteydessä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatetut ehdotukset asukastilaisuuden järjestämisestä ja tilaisuuden puheenjohtajasta, joten puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.09.2021

totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen yksimielisesti ehdotuksen asukastilaisuuden järjestämisestä ja valinneen Särkijärven tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua lisäysehdotusta sekä yksi kannatettu muutosehdotus, joista jokaisesta on erikseen äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäysehdotuksia tai muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan lisäysehdotus päätöskohdaksi 4) JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6 ja puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan muutosehdotus 3.6) JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 5 sekä 2 tyhjää ääntä, joten puheenjohtaja totesi lautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan lisäysehdotus päätöskohdaksi 5) JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 4 sekä 2 tyhjää ääntä, joten puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä neljää (4) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä seuraavasti:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/66

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31

18.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 41

03.03.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 143

30.09.2021

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Jouni J. Särkijärven.

Liitteet

4 Hepokorvenkallio, muistutusten yhteenveto ja vastineet

5

Hepokorvenkallio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

6

Äänestystulosraportti §143

Oheismateriaali

Ei julkaista, muistutusten antajien yhteystiedot

Hepokorvenkallio, kaavamääräykset

Hepokorvenkallio, kaavakartta

Hepokorvenkallio, ajantasa-asemakaava

Hepokorvenkallio, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 73	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	30.09.2021

6051/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 144

§ 144

## **Koivu-Mankkaa, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210806 16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rouhiainen Liisa  
Granberg Hannu  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. lausunnot ja muistutukset on annettu Koivu-Mankkaan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210806,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 30.9.2021 muutetun Koivu-Mankkaa - Björkmankans asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7367, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola alue 210806,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaava laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa 1/3 kuulutuskustannuksista 600 euroa eli yhteensä 3 800 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpienalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja. Muutoksessa poistuu liikerakennusten korttelialuetta 500 kerrosneliometriä ja tulee asumista 509 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koivu-Mankkaa - Björkmankans, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7367, käsittää korttelin 16014 tontin 1, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 210806.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 18.11.2020.

### Alueen nykytila

Korttelialueella on 1958 rakennettu myymälärakennus, jossa on toiminut Elannon myymälä, rakennuksessa on myymälä toimintaan liittyvä asunto. Rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan 365 kerrosneliometriä. Rakennuksesta tehdyn kuntotarkastuksen mukaan talo on käytännössä purkukuntoinen. Koivuviidantien puolella tontilla on pensasistutuksia ja suuria mäntyjä. Tontille on liittymä sekä Koivuviidantieltä tontin eteläosassa sekä Mahlakujalta tontin pohjoisosassa. Muutokseen on otettu mukaan osa Koivuviidantietä alueella olevan bussipysäkin kunnostamista

varten. Korttelialue on yksityisomistuksessa ja katualue kaupungin omistuksessa.

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

Suunnittelualue on maankuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja vireillä olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on asuntoaluetta ja Koivuviidantie alueellinen kokoojakatu. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Korttelin 16014 tontilla 1 on voimassa Koivumankkaan asemakaava, joka on tullut voimaan 5.2.1973. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon liiketoiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Koivuviidantiellä on voimassa Visämäki -nimen asemakaava, joka on tullut voimaan 26.9.1977. Voimassa olevassa asemakaavassa Koivuviidantie on katualuetta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus nähtävillä 17.5.–15.6.2021. Kaavan nähtävilläoloaikaa jatkettiin 21.6.2021 saakka, koska hankkeen verkkosivu ei ollut käytettävissä 20–24.5.2021. välisenä aikana.

Nähtävilläoloaikana saatiin yksi muistutus, jossa vastustetaan kaavamutosta.

Lausunnot saatiin Caruna Espoo Oy:ltä ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavanmuutoksesta. Lausuntojen johdosta kaavamääräyksiin tarkistettiin maanalaisia johtoja koskevalla määräyksellä sekä tuloilmanottoa koskevalla määräyksellä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Aleen käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erillispientaloa, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 2 900 neliometriä, josta asuinpientaloaluetta noin 1 695 neliometriä ja katualuetta 1 184 neliometriä. Kokonaiskerrosala on 509 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,30. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee 9 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelmassa laajennetaan katualuetta nykyisen tontin puolelle noin 95 neliometriä, jotta bussipysäkin odotustila saadaan vastaamaan suunnitteluohjeita.

### **Korttelialue**

Koivuviidantien liikenne aiheuttaa melua korttelin itäosaan. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Tuloilmanotto tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain.

Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin.

Korttelialueella olevat suuret männyt tulee säilyttää ja suojata rakennustyön ajaksi.

Alueella autopalkkoja on rakennettava vähintään erillispientaloille kaksi autopaikkaa/asunto, kytketyille pientaloille ja rivitaloille yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi pyöräpaikka 30 asuinkerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Suunnittelualueen liikenne ohjautuu Mahlakujan kautta. Koivuviidantieltä ei sallita tonttiliittymiä.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu Mahlakujalla ja Koivusyrjä-kadulla ajoratapysäköintinä. Laajemmin tarkasteltuna alueella on laskentaohjeen, yksi autopaikka 1 000 kerrosneliometriä nähden, hieman liian vähän yleistä pysäköintiä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä yleisiä pysäköintipaikkoja on kuitenkin runsaasti.

### **Sopimusneuvottelut**

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 73	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	30.09.2021

### Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutokseen on tehty rakennuksen kuntotutkimus, liikennemeluselvelytys ja ilmanlaatuselvitys.

### Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 600 euroa, yhteensä 3 800 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 73

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koivu- Mankaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210806,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Koivu- Mankkaa - Björkmankans asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7367, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 210806,

3

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/66
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 73	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	30.09.2021

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

- 7 Koivu-Mankkaa, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 8 Koivu-Mankkaa, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

Ei julkaista, Koivu-Mankkaa, muistuttajien yhteystiedot  
Koivu-Mankkaa, kaavakartta ja kaavamääräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/66

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

30.09.2021

1662/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 145

§ 145

**Lasihytti, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila**

Valmistelijat / lisätiedot:

Sahlsten Sonja

Nuotio Johanna

Hanttu Marno

Peltola Katariina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös**

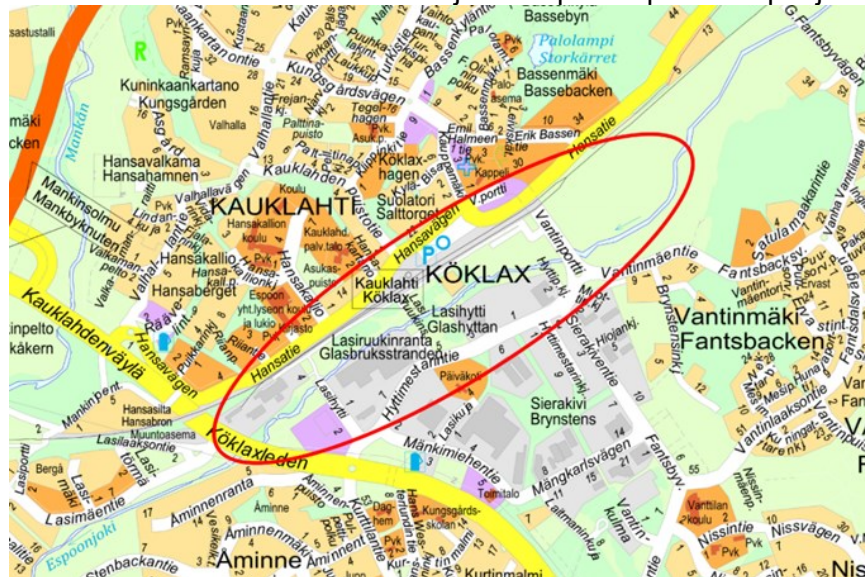
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 13.10.2021 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavalla luodaan edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistetaan Kauklahten asemanseudun monipuolinen kehittyminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja luodaan edellytykset kaupunkiradan ulottamiselle Kauklahteen asti. Asemakaavalla varataan tilat riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen ekologisen yhteyden turvaaminen sekä Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklahten alueen asukkaille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48,2 ha ja kokonaiskerrosala on 206 565 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa aluetehokkuutena  $e=0,42$ . Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurauksena 131 779 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lasihytti - Glashyttan, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7362, liikenne-, katu-, virkistys-, vesi-, ja erityisalueet, muodostuu uudet korttelit 43122-43143 ja 44134-44135, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400.

## Aloite ja vireilletulo

Alueen suunnittelu lähti käyntiin vuonna 2017 maanomistajien aloitteesta kehittää alueelle yleiskaavan mukaista kaupunkimaista rakentamista.

Alueen maanomistajilta saatiin asemakaavan muutoshakemukset 1.11.2017–12.9.2018 välisenä aikana. Kaavamuutosta hakivat Kiinteistö Oy Lasikuja 2, Kiinteistö Oy Hyttipojantalo, VR-Yhtymä Oy, Oy Anglo-Invest Ab, Kesko Oyj, Jokirantakiinteistöt Oy ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö alueen maanomistajina. Suunnittelun aikana kaavamuutoshakemukset saatiin vielä Senaatti-kiinteistöiltä ja Kiinteistö Oy Lasihytti 9:ltä.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.4.2019.

### **Alueen nykytila**

Alueella on Espoon kaupungin, Väyläviraston, Senaatti-kiinteistöjen, VR-Yhtymän ja useamman kiinteistöosakeyhtiön maanomistusta. Espoonjoen vesialueet ovat yhteisomistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Kauklahteen Rantaradan tuntumaan, sen molemmille puolille. Pääosa alueesta sijoittuu Kauklahten aseman eteläpuolelle rautatien ja Hyttimestarintien väliselle alueelle. Alue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pääasiassa teollisuusalueena. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi radan pohjoispuolella Kauklahten asema ympäristöineen sekä radan eteläpuolella Vantinportti-kadun itäpuolista peltoaluetta.

Radan eteläpuolella rakennuskanta koostuu 1950–2010-lukujen välillä rakennetuista teollisuus- ja varastohalleista. Teollisuusalueen merkittävimpiä rakennuksia ovat Lumenen vanhat tehdasrakennukset ja Kauklahten vanha lasitehdas, jossa toimii nykyisin Kuusakoski Oy:n kierrätyskeskus. Kauklahten lasitehdas, Lumenen kiinteistöllä sijaitseva Slev Oy:n kaarihalli sekä aseman läheisyydessä sijaitseva, nykyiselläänkin asuinkäytössä oleva pumppuasemanhoitajan asunto ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Radan pohjoispuolella Kauklahten asema ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueeseen. RKY-alueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvot on turvattava.

Aseman ja Vantinportin tuntumassa radan etelä- ja pohjoispuolelle on toteutettu liityntäpysäköintialueita.

Suunnittelualueen koillisosa Vantinportin itäpuolella on avointa, maisemallisesti merkittävää aluetta, joka on viljelykäytössä.

Espoonjoki kulkee suunnittelualueen läpi, ja Espoonjokilaakso kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisema-alueeseen. Maisemaltaan avointa koillisosaa lukuun ottamatta Espoonjoen

rannat ja lähiympäristö ovat luonnontilaista pensaikkoa ja metsikköä, joten joki on melko huomaamaton suunnittelualueen kohdalla.

Suunnittelualue liittyy laajempaan Sierakiven teollisuusalueeseen, joka sijaitsee Hyttimestarintien eteläpuolella. Suunnittelualueen länsipuolelle, Kauklahdenväylän viereen, on rakentunut uusi Lasihytin liikekeskus, jossa sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Espoonjokilaakso on kulttuurimaisemallisesti merkittävä alue ja Espoonjoen varrella kulkee maakunnallinen viheryhteystarve. Alueen läpi kulkee päärata (Rantarata) ja Kauklahden aseman yhteyteen on osoitettu liityntäpysäköintipaikka.

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 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuussa 2021, kun kaikki alueen kunnat olisivat kuuluttaneet hallituksen päätöksestä. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin välipäätöksellään 21.1.2021 kielsi valtuuston päätöksen kaavoista tehtyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Maakuntavaltuuston hyväksymässä kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kaavamääräysten mukaan vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Espoonjokilaakso on kulttuurimaisemallisesti merkittävä alue ja Espoonjoen varrella kulkee maakunnallinen viheryhteystarve. Alueen läpi kulkee päärata (Rantarata).

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi. Kaavamääräysten perusteella alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Yleiskaavassa on osoitettu Kauklahden aseman sijainti ja sen eteläpuolinen alue on merkitty uudeksi keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Kauklahden asema, sekä Espoonjoen ja junaradan välinen alue on luokiteltu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi on osoitettu myös raideliikenteen

yhteystarve etelästä, Kivenlahden suunnasta. Alueen läpi virtaava Espoonjoki on osoitettu virkistysalueeksi ja sen varteen on osoitettu virkistysyhteystarpeen merkintä. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Alue on yhdessä itäpuolelle avautuvan Espoonjokilaakson kanssa merkitty maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Alueella on voimassa asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia, jotka on laadittu vuosien 1975–2015 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Teollisuuskortteleiden lisäksi alueella on kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelia ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli. Espoonjoki ja sen rannat ovat virkistysalueita ja Vantinportin viereiset avoimet alueet suojaviheralueita. Suurin osa Rantaradasta on rautatiealuetta. Osa Kaukalahdenväylää on maantiealuetta. Kaukalahden aseman ympärillä sekä alueen koillisosassa osa alueista on asemakaavoittamattomia.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 9.4.2019.

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

Alueen suunnittelusta järjestettiin asukastilaisuus 2.4.2019 Hansakallion koululla. Asukastilaisuudessa esiteltiin suunnittelun lähtökohtia ja kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavalle asettamia tavoitteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.4. - 29.5.2019. Suunnitelmasta saatiin 15 mielipidettä ja kolme lausuntoa tai kannanottoa.

Mielipiteiden mukaan suunnittelualueelle on esitetty liikaa asumista. Mielipiteiden mukaan suunnittelussa tulisi ottaa voimakkaammin huomioon Kaukalahden alueen kylämäisyys eikä täyttää aluetta liian korkealla ja tehokkaalla rakentamisella. Rakentamiskorkeuden osalta nähtiin, että suurimman sallitun kerrosluvun tulisi olla enintään kolmesta neljään kerrosta.

Espoonjoki nousi useassa mielipiteessä esille, ja niissä korostettiin joen riittävien vehreiden suojavyöhykkeiden säilyttämistä ja tärkeiden ulkoilureittien huomioimista. Mielipiteissä korostettiin myös kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista ja otettiin kantaa alueen julkisiin palveluihin ja liikenteellisiin vaikutuksiin. Mielipiteissä myös tuotiin esiin, että suunnittelualuetta olisi tarpeen laajentaa Vanttilan teollisuusalueen puolelle.

Mielipiteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin kylämäisten piirteiden varmistamiseksi. Lisäksi on huomioitu Espoonjoen ekologinen yhteys ja virkistysarvot, alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä palveluverkon kattavuus.

### **Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus**

#### **Yleisperustelu**

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella toteutetaan voimassa olevaa yleiskaavaa ja vastataan yleiskaavan asettamiin asukastavoitteisiin.

Asemakaava lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaavaratkaisussa vastaan kaupunkisuunnittelulautakunnan asemakaavatyön pohjaksi linjaamiin tavoitteisiin.

Asemakaavan mahdollistamalla Kauklauden alueen kasvulla vahvistetaan myös kaupunkiradan toteuttamisedellytyksiä.

#### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 48,2 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 206 565 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 73 786 k-m<sup>2</sup>:stä 131 779 k-m<sup>2</sup>:llä.

Kokonaiskerrosalasta asumista on 201 405 k-m<sup>2</sup>, liiketiloja 2 760 k-m<sup>2</sup> ja 2 400 k-m<sup>2</sup> julkisia palveluita.

Liiketiloista suurin osa on kivijalkaliiketiloja, lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa 1 400 k-m<sup>2</sup> kokoisen päivittäistavarakaupan toteuttamisen alueelle. Kaava-alueen liiketilojen kerrosalan mitoitus ja sijainti vastaavat alueelle laaditun kaupallisen selvityksen (Ramboll, 2019) suosituksia.

Julkisten palveluiden rakennusoikeus mahdollistaa 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen alueelle. Julkisten palveluiden osalta kaava-alueen ja laajemmin Kauklauden suuralueen palveluverkon nykytilannetta ja tulevaisuuden tarpeita on tutkittu erillisessä palveluverkkoselvityksessä (Espoon kaupunki, 2021). Kaavaratkaisu perustuu palveluverkkoselvityksen tuloksiin.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta. Monipuolisen asuntojakauman varmistamiseksi kaikissa kaava-alueen asuntohankkeissa saa olla korkeintaan 30 % yhden huoneen asuntoja ja asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m<sup>2</sup>.



Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä  $ek=0,25-2,76$ . Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot, katu- ja liikennealueet mukaan lukien, on noin  $ea=0,42$ .

### **Korttelialueet**

Pääosa alueelle kaavoitetuista uusista korttelialueista on osoitettu asumiseen. Asemakaavassa uusia asuntoja varten on varattu yhteensä 16 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK-2). Lisäksi suunnittelualueen itäosaan on osoitettu neljä asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), joihin voi kerrostalojen lisäksi tulla myös matalampaa rivitalomaista rakentamista. Kaukalahden asemarakennukseen on mahdollistettu asumisen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittuminen (AL-1/s).

Alueen pysäköinti on suunniteltu keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, jotka on osoitettu asemakaavassa LPA-1- ja LPA-2-korttelialueina. Juna-aseman läheisyyteen on suunniteltu myös uusia liityntäpysäköintipaikkoja, joita varten asemakaavassa on varattu yksi LPY-1-korttelialue ja yksi yleinen pysäköintialue (LP). Osa liityntäpysäköintipaikoista sijoittuu LPA-2-korttelialueelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle uusia palveluita. Julkisia palveluita varten suunnittelualueen itäosaan on osoitettu julkisten palveluiden korttelialue (YL-1), jonne sijoittuu suunnitelmien mukaan 10-ryhmäinen päiväkotia. Kaukalahden aseman tuntumaan, junaradan eteläpuolelle on varattu tilaa keskustatoimintojen korttelialueelle (C). Keskustatoimintojen korttelialueelle on tarkoitettu sijoittua päivittäistavarakauppa, muita liiketiloja sekä asumista. Keskustatoimintojen korttelialueen lisäksi kaavassa on veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa useille asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten korttelialueille.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET), joka on varattu HSY:n jätevesipumppaamon tarpeita varten.

### **Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva**

Alueen läpi kulkeva Espoonjoki on alueen merkittävin maisemaelementti. Joen ympärille on muodostettu mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä yhtenäinen puistoalue, joka nivoo koko alueen yhteen. Rakentaminen madaltuu kohti Espoonjokea ja erityisesti kohti arvokasta maisema-alueita alueen koillisosassa Lillbassinrannan alueella, jossa joen puoleiset rakennukset ovat vain kaksikerroksisia. Junaradan ja vilkasliikenteisten katujen Kaukalahdenväylän ja Hyttimestarintien puolella rakennukset ovat korkeampia (pääosin 5–8-kerroksisia) ja ne muodostavat alueelle myös visuaalisesti erottuvan urbaanin reunan.

Alueen rakenteen lähtökohtana on ollut urbaanin kylämäinen mittakaava ja asemakaavaratkaisussa on keskitytty erityisen paljon kaupunkikuvallisten ratkaisujen ohjaamiseen ja kylämaisuuden huomioimiseen. Kylämaisuuden piirteitä ovat muun muassa julkiset, puolijulkiset ja yksityiset paikat kohtaamisille, vaihtelevat näkymät katutilassa, ihmisen mittakaava maantasolla, virikkeellinen ja tilallisesti rikas kävely-ympäristö sekä vaihtelevat kattomuodot ja kerrosluvut.

Alueelle tulevat uudet korttelit on suunniteltu pienimittakaavaisemmiksi kuin monilla vastaavan kokoluokan keskusta-alueilla. Paikoin rakennukset muodostavat kiinnostuksen herättäviä, osin sulkeutuvia katunäkymiä ja paikoin taas rakennusten väliin jää avoimia maisemalinjoja erityisesti jokilaakson suuntaan. Kylämäistä mittakaavaa tuovat myös pienet katua vasten sijoittuvat talusrakennukset, jotka rytmittävät katutiloja ja toisaalta rajaavat yksityisempiä pihoja julkisesta tilasta. Yhteiset korttelipihat tukevat yhteisöllisyyttä ja pienet toriaukiot ja puistot taas mahdollistavat paikallisia kohtaamisen paikkoja.

Alueen eri osa-alueita yhdistävät uudet kyläkujat, joilla kivijalat on pyritty tekemään aktiivisiksi ja niiden varrelle sijoitettu myös liiketiloja. Uudet reitit liittyvät olemassa oleviin reitteihin ja yhdistävät aiempaa paremmin radan pohjoispuolelle sijoittuvan Kauklauden vanhan keskustan ja eteläpuolelle sijoittuvan Vanttilan alueet.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen luonne ja Kauklahdelle ominainen kylämaisuus näkyvät alueen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa. Alueen rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivukäsittelyiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivut ovat materiaaliltaan pääosin muurattua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Kylämäistä kaupunkikuvaa vahvistetaan myös edellyttämällä monimuotoisia ja vaihtelevia julkisivuja. Julkisivut tulee jäsenellä enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin ja sommittelun suhteen. Lisäksi rakennusten sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin ja julkisivujen pienimittakaavaisuutta tulee korostaa sisäänvetojen ja ulokkeiden avulla maantasokerroksissa. Alueelle sijoittuvien pysäköintitalojen julkisivujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja myös niiden maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä on huomioitava jalankulkutason mittakaava, materiaalintuntu, viihtyisyys ja valaistus. Myös katot ilmentävät paikallista ilmettä. Koko alueella kattojen tulee olla monimuotoisia ja niiden tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Lisäksi rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina.

### **Espoonjoki ja virkistysalueet**

Kaava-alueen merkittävimmän virkistysalueen muodostaa Espoonjoki ranta-alueineen. Tilallisesti Espoonjoki ja sitä ympäröivät viheralueet jakautuvat kolmeen päävyöhykkeeseen perustuen alueen nykyiseen tilallisuuteen.

Nykyisin alueen länsiosassa jokea pitkin avautuu hienoja, kapeita näkymiä, joita halutaan korostaa tilaa rajaavalla puustolla. Reiteiltä avautuu myös näkymiä joelle siten, että joki on koko alueella visuaalisesti läsnä. Suunnittelualueen länsiosassa jokivarsi on osoitettu asemakaavassa puistoksi (VP-2), joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja.

Alueen keskiosassa puisto tulee olemaan muuta jokiluontoa rakennetumpi ja paremmin kulutusta kestävämpi, mutta se mukailee luonnonmukaista jokirantaa. Tälle alueelle sijoitetaan keskeisiä puiston toimintoja. Alueella luonnonmukainen jokiympäristö ja urbaani rakentamisalue kohtaavat toisensa. Myös tämä alue on osoitettu asemakaavassa puistoksi, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle rakennetaan sisällöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu- ja leikkipuistona (VP-1).

Suunnittelualueen keski- ja länsiosassa Espoonjoki sijoittuu rakennettujen alueiden väliin ja jokivarren suojavaohtyhykkeen leveys on näillä alueilla vähintään 20–25 metriä joen uomasta. Suojavaohtyhykkeen sisälle ei ole osoitettu korttelialueita tai rakentamista ja myös puistotoiminnot virkistysreittejä lukuun ottamatta pyritään sijoittamaan sen ulkopuolelle. Suojavaohtyhykkeen leveys vastaa alueelle laaditun luontoselvityksen suosituksia ja siitä on käyty keskustelua myös ympäristökeskuksen kanssa kaavaprosessin aikana.

Alueen itäosassa olevaa avointa kulttuurimaisemaa säilytetään jatkossakin avoimena, ja reittien sekä joen varteen tuodaan joitakin yksittäispuita sekä puuryhmiä, jotka merkitsevät joen ja reittien paikan kauempaa katsottuna. Puusto pehmentää ilmettä uusien korttelien rajalla. Alue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, jota tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa ja pitkät avoimet näkymät säilyvät (VL-1). Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnonmukaista kasvillisuutta. Alueen läpi kulkeva, Espoonjokea myötäilevä ekologinen yhteys tulee turvata.

Vantinmäentien pohjoispuolelle, Espoonjoen varteen, on osoitettu urheiluja ja virkistyspalveluiden alue (VU-1). Alueelle saa sijoittaa melontakeskuksen ja siihen liittyviä liike- ja saunatiloja.

Vantinmäentien ja Hyttimestarintien välinen risteysalue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

### **Liikenne ja pysäköinti**

Kaavamuutoksen myötä alueen liikenne muuttuu. Alueella painotetaan kestäviä kulkumuotoja, kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuus on varmistettu. Ajoneuvoliikenne on pyritty ohjaamaan kokoojakaduilta mahdollisimman sujuvasti suoraan pysäköintilaitoksiin ja tonttikadut on pyritty rauhoittamaan turhalta ajoneuvoliikenteeltä.

Korttelien ulkomitat on pyritty pitämään pieninä ja alueelle on suunniteltu useita vaihtoehtoisia julkisia kävely- ja pyöräilyreittejä alueen läpi. Espoonjoen ympärille muodostuvalle puistoalueelle on osoitettu useita mahdollisia reittejä alueen eri osista, jotta jokiluonto olisi mahdollisimman hyvin saavutettavissa.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusi radan alittava yhteys, Kauppamäenportti, joka yhdistää Lasihytin alueen sen pohjoispuolella kulkevaan Kauppamäen kylänraittiin. Alikulun kautta juna-aseman ja Espoonjoen virkistysarvojen saavutettavuus paranee huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavassa on varattu tilaa uudelle joukkoliikenneterminaalille Kaukalahden aseman eteläpuolelle sekä pikaraitiotien toteuttamiselle Hyttimestarintien ja Kantajankadun katualueille.

Alueen korttelien pysäköinti on pääosin keskitetty pysäköintilaitoksiin. Lisäksi kaava-alueen kaikille osa-alueille on osoitettu tilaa yleiselle kadunvarsipysäköinnille mitoituksella 1 ap/1 500 k-m2 asumisen kerrosalaa, mikä tarkoittaa yhteensä noin 140 autopaiikkaa.

Asemakaavassa on varattu tilaa yhteensä 351 liityntäpysäköintipaikalle. Suurin osa paikoista (278) sijoittuu pysäköintilaitoksiin. Pyörien liityntäpysäköintiä on lisätty ja pyöräpysäköintiä on hajautettu eri puolille aseman seutua. Yhden pysäköintilaitoksen yhteyteen on suunniteltu palvelutasoltaan hieman laadukkaampi pyörien ja varusteiden säilytystila.

### **Liikennealueet**

Suunnittelualueen läpi kulkeva Rantarata on osoitettu rautatiealueena (LR). Kaavaehdotuksessa on huomioitu Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelma, Pisara+ -selvityksen mukainen 5. raide Kaukalahden

kohdalla sekä mahdollinen uusi lisäraidepari välillä Kauklahti – Kirkkonummi.

Rantaradan ja Kaukalahden aseman eteläpuolelle uusi sijoittuva joukkoliikenneterminaali on osoitettu kaavassa LA-merkinnällä.

Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Kaukalahdenväylän liikennealueesta muutetaan asemakaavassa katualueeksi.

### **Rakennusperintö**

Kaavassa Kaukalahden aseman valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kuuluvat asemarakennus ja tavaramakasiinirakennus suojellaan ja niiden lähiympäristö tulee suunnitella kulttuurihistoriallinen miljöö huomioiden. Myös Kaukalahden aseman valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön aiemmin kuulunut pumppumestarin asunto suojellaan ja liitetään osaksi uuden asuinkorttelin pihapiiriä.

Slev Oy:n kaarihalleilla on tunnistettu olevan rakennushistoriallisia arvoja, mutta kaarihallien rakenteiden kunto asettaa merkittäviä rajoituksia korjaustoimenpiteille, minkä vuoksi rakennus esitetään purettavaksi. Myös vanhan lasitehtaan on todettu olevan erittäin huonossa kunnossa eikä sen suojelulle ole nähty olevan edellytyksiä.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaava-alue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, mutta sen toteuttaminen edellyttää myös useiden uusien katualueiden, puistojen ja kunnallistekniikan rakentamista. Osana kaava-alueen kunnallisteknistä yleissuunnittelua (WSP, 2021) on laadittu kustannusarvio kaavan toteuttamiseen liittyvistä kunnallisteknistä kustannuksista. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä sekä maankäyttösopimuksista. Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava.

### **Korttelisuunnitelma**

Kaava-alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävät korttelisuunnitelmat, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 30.4.–26.6.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Museovirasto, lausunto-pyyntö
- ELY Uudenmaan, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto-pyyntö
- HSL, lausunto-pyyntö
- HSY, lausunto-pyyntö
- Väylävirasto, lausunto-pyyntö
- Uudenmaan liitto, lausunto-pyyntö
- TUKES, lausunto-pyyntö
- Fingrid Oyj, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.02.2019 § 28

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1  
Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000–5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan

keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kaukalahden rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

## 1.2

### Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihtin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

## 1.3

### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kaukalahden ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

## 1.4

### Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu puisto- ja virkistystoimintoja.

#### 1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kauklahten monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

#### 2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### Käsittely

Lintunen Partasen kannattamana teki seuraavan lisäsesityksen: Lisätään kohdan 1.1 (kaupunkirakenteelliset tavoitteet) loppuun seuraava teksti: "Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana."

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäsesityksen: Esitän tavoitteisiin seuraavia muutoksia:

- Kohdan 1.2. loppuun lisätään: "Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklahten kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta."

- Muutetaan kohdan 1.4. toinen lause seuraavaan muotoon: "Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke."

Perustelu: Joen kalakantojen turvaaminen tulisi mainita erikseen.

- Lisätään 1.4. kohdan viimeisen lauseen jälkeen: "Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämisellä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat."

Perustelu: Sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä joen tulviminen on huomioitava jo tässä vaiheessa suunnitelmia.

- Muutetaan kohdan 1.4. viimeinen virke muotoon: "Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja."



Perustelu: Jokivarren tulee olla kaikille avoin.

- Kohdan 1.5. loppuun lisätään: "Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihtin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa."

Perustelu: Alueella toimii jo nyt useita taiteilijoita. Elävää Kauklahten kulttuuritoimintaa tulisi vahvistaa mahdollisuuksien mukaan myös kaupunkisuunnittelun keinoin.

Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: Lisäys kohtaan 1.4: "Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltojen linnusto."

Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: 1.2 "Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen."

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana esitti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Ville Kopraa.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt ehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihtin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000 - 5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen

kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana.

## 1.2

### Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklahten kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta.

Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen.

## 1.3

### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kauklahten ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

## 1.4

### Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja

virkestysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkestyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkestystoimintoja. Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat.

Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltojen linnusto.

#### 1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kauklahten monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihytin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa.

#### 2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Ville Kopran.

#### Liitteet

- 9 Lasihytti, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 10 Lasihytti, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Lasihytti, mielipiteen antajien yhteystiedot  
Lasihytti, kaavamääräykset  
Lasihytti, kaavakartta  
Lasihytti, ajantasa-asemakaava  
Lasihytti, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/66

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 146

30.09.2021

6748/02.02.00/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 146

§ 146

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2022–2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Heikki  
Eronen Tiina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta kaupunginhallitukselle liitteiden mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2022–2024.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Portinin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Talousarvioehdotus vuodelle 2022 ja taloussuunnitelma vuosille 2023 ja 2024 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen kaupunkisuunnittelukeskuksen tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta ja luoda kaavoituksen kautta edellytykset viihtyisälle, toimivalle ja turvalliselle asuin- ja elinympäristölle. Lisätään alla oleva teksti: "Ilmastomuutos otetaan huomioon kaavoituksessa sekä rakentamisessa mm. istuttamalla varjostavia puita puistoihin, julkisten alueiden kuten päiväkotien ja palvelutalojen korttelipihoille sekä katualueille ja suojelemalla olemassa olevaa puustoa"."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Kivekkään lisäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan, hyväksyneen Kivekkään lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## Selostus

### Talousarvion valmistelun lähtökohdat

Vuoden 2022 talousarvion sekä vuosien 2023–2024 taloussuunnitelman kehysohje on laadittu epävarmassa taloudellisessa tilanteessa. Koronaviruksen osalta ollaan edelleen leviämisvaiheessa. Palvelu-, tapahtuma ja kulttuurialalla on vielä mittavia rajoitustoimia ja työttömyys on edelleen huomattavasti koronaa edeltävää aikaa korkeammalla. Erityisesti pitkäaikaistyöttömyys on kasvanut voimakkaasti. Yritysten ja kuluttajien luottamus on kuitenkin korkealla ja talous on lähdössä hyvään kasvuun vuoden 2021 ja 2022 aikana. Riskinä on kuitenkin Delta- tai muiden varianttien voimakas tartuttavuus ja saadaanko rokotekattavuus nopeasti parantumaan yli 12-vuotiaiden ikäluokissa.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2019 arviointikertomuksessa suositeltiin, että talouden tasapainottamisen ja tuottavuuden Tatu 2 -ohjelman tavoitteiden toteutuminen on välttämätöntä taloudellisen kestävyuden saavuttamiseksi sekä kaupungin ja konsernin talouden tasapainottamiseksi. Kaikkien viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden tulee sitoutua talouden tasapainottamistavoitteiden toteuttamiseen.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositaso sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Taloudellisesti kestävä Espoo-tuottavuus ja sopeutusohjelma valmisteltiin tiiviissä yhteistyössä toimialojen ja tulosyksiköiden kanssa syksyllä 2020. Valtuusto päätti Taloudellisesti kestävä Espoo-tuottavuus- ja sopeutusohjelmasta 18.10.2020.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa todettiin, että Taloudellisesti kestävä Espoo-tuottavuus ja sopeutusohjelman toteuttaminen on välttämätöntä kaupungin ja konsernin talouden tasapainon saavuttamiseksi. Kaupungin johdon ja henkilöstön sekä luottamushenkilöstön tulee määrätietoisesti jatkaa tasapainotus- ja tuottavuustoimenpiteiden toteuttamista. Vuosien 2022–2024 kehys perustuu Taloudellisesti kestävä Espoo-ohjelma tavoitetasoihin ja toimenpiteisiin.

Kehyksen ja taloussuunnitelman laadinta ovat saman prosessin peräkkäisiä osia. Käyttötalouden valmistelu alkaa kehysvaiheella ja tarkentuu myöhemmin syksyllä talousarvioksi ja -suunnitelmaksi sekä käyttösuunnitelmaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan tulosyksikkö on 43 Kaupunkisuunnittelukeskus, jonka talousarvion yhteenlasketut tulot ja menot ovat sitovia bruttotasolla.

Lautakuntien ja johtokuntien on jätettävä kaupunginhallitukselle talousarvioesitys ja taloussuunnitelma ja sen liitteenä henkilöstösuunnitelma 30.9.2021 mennessä.

Kaupunginhallitus käsittelee määrärahakehystä 11.10.2021 ja valtuusto päättää siitä 25.10.2021. Kaupunginhallitus käsittelee vuoden 2022 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 8.11.2021 ja 29.11.2021. Valtuusto päättää talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta 8.12.2021.

### **Take-ohjelman tavoitteet**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen Take-ohjelmaan sisältyy vuosina 2021–2025 henkilöstösäästöjä 790 tuhatta ja palveluostojen säästöjä 360 tuhatta euroa. Säästöt ovat 114 tuhatta henkilöstökustannuksissa ja 55 tuhatta palvelujen ostoissa vuonna 2022 eli yhteensä 169 tuhatta euroa. Henkilöstökustannusten säästöt arvioidaan toteutuvan pääosin eläköityvien täyttämättä jääneistä vakansseista. Take-ohjelmakaudella kaupunkisuunnittelukeskukselle jyvitetty henkilötyövuosisäästötavoite on 5,5 henkilötyövuotta.

### **Talousarvioehdotus vuodelle 2022 ja taloussuunnitelma vuosille 2023 ja 2024**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen kaupunkisuunnittelukeskuksen tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta ja luoda kaavoituksen kautta edellytykset viihtyisälle, toimivalle ja turvalliselle asuin- ja elinympäristölle.

Tavoitteena on tuottaa kaupungin kehityksen turvaavia yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä niihin liittyviä kehittämis- ja liikennesuunnitelmia, jotka ovat laadullisesti korkeatasoisia, taloudellisesti edullisia ja vastaavat espoolaiselle kaavoitukselle asetettuja vaatimuksia ja ovat valmiita toteutettaviksi.

Lisäksi kaupunkisuunnittelukeskus vastaa seudullisesta maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelutyöstä (MAL-sopimus) kaavoitukseen ja Espoon maankäyttöön liittyvien strategisten tavoitteiden toteutumisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu kaavoitusohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa. Erityisesti tullaan panostamaan metron ja metroasemien lähialueiden ja metron kehyskäytävän suunnitteluun sekä turvaamaan kaupungin sitoutumisten edellyttämä asuntotuotanto.

### **Kaupunkisuunnittelukeskuksen keskeiset tulostavoitteet vuonna 2022**

Espoon kaavoitusohjelma 2018–2021 sekä kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021 ovat keskeinen osa lautakunnan toimintasuunnitelmaa. Kaavoitusohjelman 2022–2025 valmistelu on aloitettu.

Valtuustokaudella kaupunkisuunnittelukeskuksen keskeisenä tavoitteena on toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymää kaavoitusohjelmaa ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää konkreettista, kohdetasoisista työsuunnitelmaa.

Helsingin seudun kunnat ja valtio sopivat kesäkuussa uusista maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksista vuosille 2020–2031. Kaupunginhallituksessa asia käsiteltiin 31.8.2020. Sopimuksilla edistetään kestäviä liikennehankkeita ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti joukkoliikenteellä hyvin saavutettavilla alueilla. Alkaneella 4-vuotisella sopimuskaudella Espoon tavoite on kaavoittaa yhteensä 1 200 370 k-m<sup>2</sup> asuntorakentamiseen.

### Henkilöstö

Kaavoituksen suoritemäärät ja maankäytöllisten tavoitteiden toteutuminen edellyttävät ammattitaitoista henkilöstöä ja johtamiselta sujuvia prosesseja. Henkilöstövoimavaran riittävyys varmistetaan muutostilanteessa joustavuudella ja moniosaamisen tukemisella.

Vakituisia työntekijöitä on vuoden 2021 aikana ollut 125 henkilöä. Lisäksi etenkin kesäaikana on palveluksessa määräaikaista henkilöstöä. Määräaikaisista työntekijöistä suuri osa on alan harjoittelijoita. Henkilöstön määrä on pysynyt edellisen vuoden vastaavan ajankohdan tasolla.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilöstösuunnitelma vuosille 2022–2024 on liitteenä.

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan määrärahakehys vuodelle 2022 ja talousarvioesitys vuosille 2022–2024

Kaupunkisuunnittelulautakunnan talousarvioesitys vuodelle 2022 on tulojen osalta 0,55 milj. euroa ja menojen osalta 10,79 milj. euroa.

1000 Euroa	TP 2020	Muutettu TA 2021	TAE 2022	2023	2024
Toimintatulot	675	550	550	550	550
Toimintamenot	-10 752	-10 782	-10 791	-10 838	-10 890
Toimintakate	-10 078	-10 232	-10 241	-10 288	-10 340
Poistot	-95		0	0	0
Tilikauden tulos	-10 173	-10 232	-10 241	-10 288	-10 340

### Toimintatulot ja toimintamenot

Tuloarvio on vuoden 2021 talousarvion tasolla. Tulot kertyvät pääosin ulkoisista maksutuloista, joiden osuus tuloista on 0,54 milj. euroa.

Toimintamenoihin on varattu 10,79 milj. euroa. Suurin osa menoista on henkilöstömenoja. Henkilöstömenoja nostaa sopimuskorotuksista aiheutuva palkkamenojen kasvu. Palkkamäärärahat on varattu nykyisille vakansseille. Harjoittelijoille ja määräaikaisille työntekijöille varataan määrärahaa talousarvion puitteissa.

Kunta-alalle hyväksytty uusi työ- ja virkaehtosopimus on voimassa 1.4.2020 - 28.2.2022. Kunta-alan sopimusten kustannusvaikutus on koko sopimuskauden osalta 3,04 prosenttia. Ensimmäinen yleiskorotus on tehty vuoden 2020 elokuun alusta lukien.

### **Vastaukset raha-asia-aloitteisiin**

Lautakunnan hyväksymään talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotukseen sisällytetään vastaukset valtuutettujen tekemiin raha-asia-aloitteisiin. Kaupunkisuunnittelulautakunnan vastattavia raha-asia-aloitteita ei ollut.

#### Liitteet

- 11 Henkilöstösuunnitelma, Kaupunkisuunnittelukeskus 2022-2024
- 12 Äänestystulosraportti §146



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/66

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 147

30.09.2021

§ 147

## **Päätöksiä ja kirjelmiä**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi kaupunginhallituksen päätöksen 20.9.2021 § 321 Uuden esityssalin toteuttaminen Espoon Kulttuurikeskukseen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi kaupunginhallituksen päätöksen 20.9.2021 § 321.

Oheismateriaali

Kh päätös 20.09.21 § 321

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 140, § 141, § 142, § 143, § 144, § 145, § 146, § 147**

## **Muutoksenhakukielto**

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