



Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.10.2021

Kokoustiedot

Aika 27.10.2021 klo 17:30 - 20:45

Paikka Teams

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Elolahti Auli	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	poissa §156 klo 18:59-19:02
	Rehnfors Ari	varajäsen	paikalla §156 klo 18:59-19:02
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	poissa §156 klo 18:59-19:02
	Jensen Patrick	varajäsen	paikalla §156 klo 18:59-19:02
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	
	Elo Tiina	kaupunginhallituksen edustaja	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Mäkinen Pasi	arkkitehti	klo 17:30-19:55
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	klo 17:30-19:55

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Isto Havu
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 03.11.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 154		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 155		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 156	1	Ruukinhuhta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia), pöydälle 13.10.2021	7
§ 157	2 - 4	Anna Sahlsténin katu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 116902, 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 13.10.2021	25
§ 158	5	Rusthollinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440714, 31. kaupunginosa Kaitaa	38
§ 159		Kemisti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220608, 10. kaupunginosa Otaniemi	49
§ 160	6, 7	Kiiltokallio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 240306 26. kaupunginosa, Mankkaa	63
§ 161	8, 9	Laaksonpohjantie, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK1002, 60. kaupunginosa Laaksolahti	68
§ 162		Tontunmäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 211839 15. kaupunginosa, Niittykumpu	73
§ 163	10, 11	Vänrikinympyrä, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 117400, 51. kaupunginosa Leppävaara	77
§ 164	12, 13	Ämmässuon tuulivoimala, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 640102, 91. kaupunginosa Ämmässuo	85
§ 165	14	Jerikonpolku, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 442401, 51. kaupunginosa Kaitaa	94
§ 166		Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun vahvistaminen	102

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 154

27.10.2021

§ 154

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.10.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 155

27.10.2021

§ 155

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Isto Havu.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

5852/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 156

§ 156

**Ruukinhuhta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia), pöydälle
13.10.2021**

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 29.9.2021 muutetun Ruukinhuhta - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123,

3

Ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutus kustannuksista, 766,67 euroa, yhteensä 6 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä ja kokoukseen paikalle saapui varajäsen Rehnfors asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Nevanlinna poistui esteellisenä 1.8.2021 alkaneen esteellisyysperusteen (hallintolaki 28 § 1 momentti 5 kohta) johdosta ja kokoukseen paikalle saapui varajäsen Jensen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

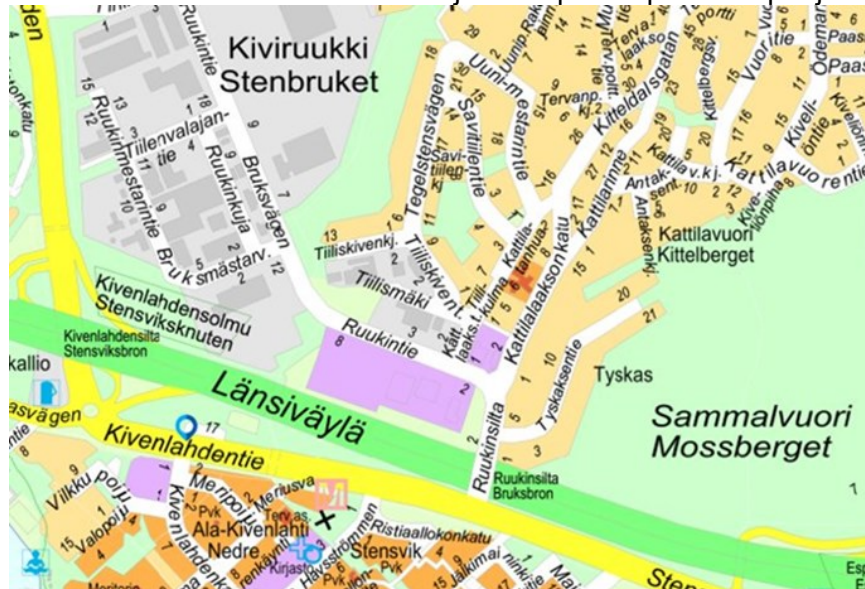
Selostus

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

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

Korttelin 42004 uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m² ja uusi korttelitehokkuus on e=1.44. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Aloite ja vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.6.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kiviruukin eteläosassa, Länsiväylän varrella ja Kivenlahden metrokeskuksen pohjoispuolella. Alueella sijaitsee nykytilassa VTT:n Bioruukin tutkimustiloja, maanvarastoinnin väliaikaiskäytössä olevaa rakentamatonta ja osin puustoista tonttimaata sekä suojaviheraluetta.

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

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

Alueen itäpuolella kulkee Tschetschulininportin kevyen liikenteen yhteys ja sen länsipuolella sijaitsee nykytilassa liikerakennus pysäköintialueineen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kiviruukin teollisuusaluetta. Alueen länsipuolella sijaitsee Ruukinmäen kallioinen metsäalue ja koira-aitaus.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Alue on maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja Kivenlahden metroaseman yhteyteen on merkitty maakunnallisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Asemakaavan muutoshanke on Uusimaa-kaavan 2050 mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

Yleiskaava

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

Alueella on vireillä Kiviruukin osayleiskaava.

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

Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelun alueen eteläpuolta, metrokeskuksen läheistä aluetta esitetään työpaikka-alueeksi sekä palveluiden ja hallinnon alueeksi (TP/P), jolle voidaan sijoittaa koulu- ja opetustoimintaa sekä ympäristöhäiriötä tuottamatonta tutkimustoimintaa. Suunnittelun pohjoisosaa esitetään työpaikka-alueeksi (TP1), jolla sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja koetoimintaa ja jolla sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. Toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Osayleiskaavaehdotuksessa kaavamuutosalueen eteläosaan on esitetty puistomaisema- ja vihreänä kehitettävä aukio, joka toimii osana Keskuspuiston ja rantaraitin välistä keskeistä virkistysyhteyttä. Joukkoliikenteen runkoyhteys kulkisi alueen pohjois- ja itäsviitteen ja virkistysalue Ruukintien ja Länsiväylän välissä muutettaisiin aukioksi. Osalle suunnittelualuetta on merkitty onnettomuusriskien vaikutusalueen suojavyöhyke, jolle ei saa sijoittaa asuinkerrostaloja tai muita herkkiä toimintoja. Suojavyöhyke liittyy suunnittelun pohjoisosan VTT:n Bioruukkiin.

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

Osayleiskaavan yleisiin määräyksiin on valmisteilla seuraavan henkisiä tarkennuksia: Asemakaavoituksessa alueella tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle. Tulvareitit on varmistettava maankäytön suunnittelun tarkentuessa. Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuviiketykset asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.

Asemakaavan muutos on osayleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, sillä muutoksen käyttötarkoitukset soveltuvat keskeisellä metron viereisellä sijainnilla teollisuusalueen (T) reunalle, tukevat nykyuotoisia teollisuuden ja tutkimuksen toimintoja eivätkä mahdollista yleiskaavan kanssa ristiriidassa olevaa kaupan mitoitusta tai sijainnissa haastavaa asumista. Kaavamuutos koskee vain pientä, joskin keskeistä osaa laajasta ja yleispiirteisestä voimassa olevan yleiskaavan T-aluevarauksesta ja kaavavarannosta.

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kivenlahden teollisuusalue, muutos.

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

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

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

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5 - 29.6.2021. Nähtävilläolonaikaan saatiin 12 lausuntoa/kannanottoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnoissa oli runsaasti jatkosuunnittelua käsitteleviä tiedoksiantoja. Seuraaviin asiakokonaisuuksiin annettiin huomautuksia tai sen luonteisia lausuntoja:

- Kemikaalitoiminnan ja maankäytön yhteensovittaminen
- Käyttötarkoitus ja kaupan mitoitus
- Liikennemelu
- Kiviruukinaukion pyöräilyn ja jalankulkualueiden suunnittelu, korttelin sisäisen tulvapatken johtovaraukset
- Luonnon ja ekologisten yhteyksien huomioiminen
- Voimassa olevan ja vireillä olevan yleiskaavan mukaisuus

Muutokset kaavaehdotukseen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Lausuntojen, lausunnonantajien kanssa käytyjen työkokousten ja sähköpostikeskustelujen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat selvitykset ja teknisluonteiset muutokset:

- Kaupan rajoittamisen myötä käyttötarkoitusmerkintää (aiemmin C-1) muutettiin määräystä vastaavammaksi ja rajatummaksi KTY-1:ksi.
- Kemikaalitoiminnan onnettomuusriskien laskentaraportti päivitettiin. Asiasta käytiin työkokouksia valvovien viranomaisten kanssa (Ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, ELY-keskus) ja kaavamääräyksiä tarkennettiin. Selvitysten ja määräysten perusteella kaavaratkaisu on terveellinen ja turvallinen.
- Kaupan sallittua määrää ja laatua KTY-1-korttelialueella rajoitetaan kaavamääräyksin. Uusi kaupan maksimimitoitus on 2 000 k-m² ja yksittäisen liiketilan maksimikoko 1 000 k-m². Erillisiä matalia liikerakennuksia ei saa toteuttaa, vaan liiketilat tulee sijoittaa osaksi muita rakennuksia, esimerkiksi kivijalkaan.
- Meluselvitys päivitettiin. Melumääräyksiä tarkennettiin ja käyttötarkoituksia/rakennusaloja liikennemelualueella muutettiin melualueelle soveltuvammiksi.
- Kaavaehdotuksessa huomioitiin mm. linnuston ja liito-oravien suojelun seikkoja määräystarkennuksina.
- Kiviruukinaukioon liittyvä Kiviruukinpiennar muutettiin merkinnältään katualueeksi (aiemmin VP-1), mm. alueen melutason takia
- Kaupan rajoittaminen ja onnettomuusriskien hallinta vahvistaa kaavaehdotuksen yleiskaavojen mukaisuutta.
- Lisäksi tehtiin pieniä muutoksia pohjaveden mahdollisen pilaantuneisuuden huomioimiseksi, Kiviruukinaukion näkemien huomioimiseksi rakennusalassa, pysäköinnin ja pysäköintilaitosten ohjaamiseksi korttelin kaupunkikuvallisesti soveltuviin lounaisosiin ja tulvapatken huomioimiseksi johtovarauksena.

Aiemmin kaavaehdotuksen yhteydessä nähtävillä ollut ja kaavan havainneaineistona toimiva korttelisuunnitelmaluonnos 28.4.2021 on kaikkien mainittujen muutosten mukainen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

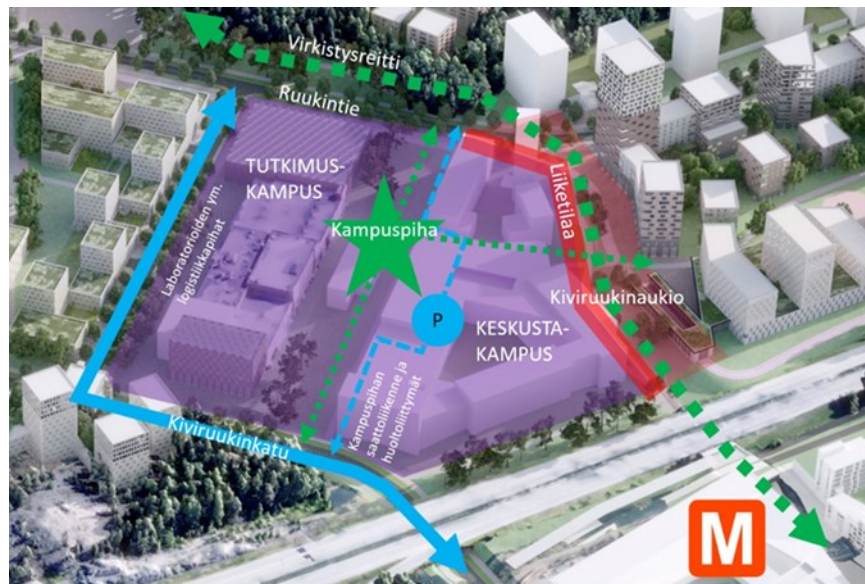
Asemakaavan muutos mahdollistaa modernin koulutuksen, tutkimuksen ja yritystoiminnan osaamiskeskittymän rakentamisen kortteliin 42004. Korttelista tavoitellaan kehittyvälle Kiviruukille merkittävää elinvoimatekijää, joka lisää alueen työpaikkaomavaraisuutta Kivenlahden metron välittömässä läheisyydessä. Korttelista on suunniteltu monipuolinen kokonaisuus. Katutasosta on suunniteltu aktiivinen ja toiminnallinen muun muassa osoittamalla Kiviruukinaukion laidalle avautuvia liike-, palvelu- ja aulatiloja. Rakennuksista on suunniteltu alueidentiteettiä rakentava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

maamerkki, keskustakampus. Korttelista on laadittu korttelisuunnitelma (luonnos, APRT Oy 28.4.2021).

Alla olevassa kuvassa on esitetty asemakaavan muutoksen aluevarausten pääperiaatteet Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen havainnekuvan päällä:

- Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Aukiosta tulee vehreä ja keskeinen kulkureitti rantaraitilta Keskuspuistoon sekä portti metrokeskuksesta Kiviruukkiin.
- Kiviruukinkadun linjaus mahdollistaa kytkeytyneen korttelin osaamiskeskittymälle.
- Korttelin keskelle jää kampuspiha käveltäväksi kohtaamispaikaksi, joka on samalla tulevaisuuden mahdollista laajentumisvaraa osaamiskeskittymälle
- Uutta kerrosalaa 52 000 k-m², joka mahdollistaa 1 100 - 2 500 työpaikan ja 2 000 + opiskelupaikan sijoittumisen kortteliin



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

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

Elinkeinot ja palvelut

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

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

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

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

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

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

Toisessa toteutusvaiheessa, vuoteen 2030 mennessä Cleantech Garden -hankkeen tavoitteena on rakentaa loput toimitilaluonteisen rakennusoikeuden enimmäismäärästä kysynnän mukaisesti toimisto- tai

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

tutkimustyöpaikkoina sekä kulttuurin, palveluiden ja kaupan työpaikkoina. Toimisto- tai tutkimusrakennuksia toteutuisi tavoitteellisesti yksi vuodessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakentamisen lisäksi kulttuuri-, palvelu- ja liiketilaa kampuksen yhteyteen yhteensä 15 600 k-m². Tästä 1 000 k-m² osa määrätään toteutettavaksi Kiviruukinaukion puoleiselle rakennusalan sivulle kivijalkaliiketilaksi. Kaupan maksimimitoitus on 2 000 k-m². Palvelu- ja liiketilojen määrääminen Kiviruukinaukion varrelle vahvistaa tulevan kaupunkitilan elävyyttä ja avaa kampusta kaupunkilaisille.

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

Ilmastonmuutoksen hillintä, siihen varautuminen ja energiatalous

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

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

Energiatalouden lähtökohdat:

Energiataloutta on tarkasteltu kaavan valmistelun yhteydessä Kiviruukin energiaselvityksen lähtökohdista.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

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

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

Asemakaavan muutoksen energiaratkaisut:

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Massoittelussa on huomioitu passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Toiminnot sijoittuvat tiiviisti ja energiataloudellisesti siten, että korttelin 42004 lounaispuolelta on toteutettavissa yhtenäinen ja energiatehokas kytkeytyneen kampuksen kokonaisuus.

Osaamiskeskittymän keskeisin osuus rakentuu valopihan ympärille siten, että muodostuu yhtenä rakennuksena toimiva massa. Tämä asemakaavan muutoksen mahdollistama ratkaisu on hyvä lähtökohta energiatehokkaalle suunnittelulle ja ylijäämäenergian hyödyntämiselle. Korttelin rakennusten laajat kattopinnat olisivat oivallisia aurinkosähkön ja -lämmön tuotantopintoja. Kortteliin 42004 ja sen ympäristöön on mahdollista suunnitella alueellisia tai korttelikohtaisia jäähdytys- ja viilennysratkaisuja. Korttelisuunnitelman yhteydessä on pohdittu mahdollisena ratkaisuna muun muassa aurinkopaneelein verhottua Länsiväylän puolelta julkisivua, mikä suojaisi eteläjulkisivua lämmöltä. Tämäntyyppisten ratkaisujen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

luontevaa rakentamista on edesautettu rakentamistapaa koskevissa määräyksissä.

Ilmastonmuutokseen varautuminen:

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

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,1 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on 65 263 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m². Uusi aluetehokkuus on e=1.06.

Korttelin 42004 pinta-ala on 4,5 ha. Uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m² ja uusi korttelitehokkuus on e=1.44. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m².

Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta 14 300 k-m² muutetaan toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi.

KTY-1

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

Korttelialueen rakennusoikeus on 52 000 k-m².

Tästä rakennusoikeudesta saa toteuttaa opetustiloiksi tai opetustoimintaa tukeviksi toimisto-, palvelu- ja tutkimustiloiksi 30–65 % (enintään 33 800 k-m²), toimisto- ja tutkimustiloiksi 30–65 % (enintään 33 800 k-m²) sekä kulttuuri-, palvelu- ja liiketiloiksi enintään 30 % (15 400 k-m²). Kaupan maksimimäärä on 2 000 k-m². Tämän lisäksi sallitaan rakennusoikeuden lisäksi mm. pysäköintilaitosten toteuttaminen metron liityntäpysäköinnin, korttelin ja lähialueen käyttöön. Asumista ei sallita. Rakennusoikeudesta 1 000 k-m² tulee toteuttaa kivijalkaliiketiloina tulevan Kiviruukinaukion laidalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

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

Tarkoitus on, että joustavaa rakennusoikeutta voidaan myöhemmin jakaa tonteille, jotka voivat olla yksittäisinä käyttötarkoitukseltaan yksipuolisia, kunhan korttelin tasolla toteutuu määrätty prosenttijakauma. Tämä voi edellyttää vaiheittain rakentuvan korttelin rakennusluvituksessa erillisiä tarkasteluja ja tarvittaessa poikkeamista mahdollisille tonteille osoitetusta kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

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

Korttelialueen tehokkuus (KTY-1) on $e=2.51$.

TT-1

Tämä teollisuusrakennusten korttelialue on otettu mukaan asemakaavan muutosalueeseen Kiviruukinkadun katualuevarauksen sekä korttelin kampuspihan yhteensovittamisen vuoksi. Samalla on tarkistettu pysäköintiin ja liittymäjärjestelyihin liittyvät kaavamääräykset ja merkinnät. Kemikaalitoiminnan kehittämistä on ohjattu yleismääräysten 9 §:n kautta. Muutoin kaavamuutos on laadittu ajantasakaavan mukaisena.

Teollisuusrakennusten korttelialueen (TT-1) rakennusoikeus $13\,263\text{ k-m}^2$ säilyy ajantasakaavan mukaisena, mutta mahdollisuus kiinteistönhoidon henkilöstön asumiseen poistetaan. Korttelialuetta muutetaan hieman Kiviruukinkadun katualueeksi.

Korttelialueen tehokkuus (TT-1) on $e=0.54$.

Muut alueet

Lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta muutetaan katualueeksi 1,6 ha. Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Alueen luonteesta tavoitellaan vehreää ja viihtyisää, sillä alue muodostaa osan Kivenlahden rantaraitin ja Keskuspuiston välistä virkistysyhteyttä. Aukion asemakaavamääräys on kävelyille ja pyöräilylle varattu katu, jolle saa toteuttaa ulko-oleskelualueita vain, kun melun ohjearvot täyttyvät. Aukiota

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

voidaan kehittää oleskelutoiminnoille, kun meluntorjunta kehittyy viereisten tonttien rakentumisen ja meluntorjuntarakenteiden avulla.

Liikenne

Alueen katuverkko muuttuu asemakaavamuutoksessa. Muutosalueen länsireunalle tulee uusi katu, Kiviruukinkatu, joka yhdistää Kiviruukin alueen ja Kivenlahden metrokeskuksen liittämällä Länsiväylän. Ajoyhteydet katuverkosta korttelialueille ovat sekä Kiviruukinkadulta että Ruukintieltä palvelen yhteisesti molempien tonttien liikennettä. Ruukinmestarintien nykyinen tonttiliittymä säilyy.

Asemakaava-alueelle tulee uusia erillisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kiviruukinaukion kautta kulkee tärkeä yhteys Kiviruukista Kivenlahden metroasemalle. Tämä on aukion jalankulun ja pyöräilyn reittien mitoituksessa otettu huomioon. Länsiväylän pohjoispuolelle tulee uusi yhteys, Kiviruukinpiennar, yhdistäen Kiviruukinkadun ja Kiviruukinaukion. Lisäksi korttelin läpi kulkevia yleisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä on merkitty asemakaavaan. Kiviruukinaukion itäreunalla on raitiotievaraus sekä varaus pysäkille.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

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

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

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

Pyöräpaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

- toimistotilat 1 pp/80 k-m²
- liiketilat 1 pp/50 k-m²
- kulttuuritoiminta 1 pp/50 k-m²
- opetustoiminta 1 pp/100 k-m²
- tutkimus ja kehitystoiminta 1 pp/150 k-m²

Ympäristöhäiriöt

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Liikenteen aiheuttama melu on huomioitu kaavamääräyksissä.

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

VTT Bioruukin vaarallisten kemikaalien laajamittaisesta teollisesta käsittelystä ja varastoinnista aiheutuu osalle korttelia 42004 onnettomuusriski. Kohde on turvallisuus- ja kemikaaliviraston valvonnassa ja konsultointivyöhyke kattaa lähes koko kaavamuutosalueen. Maankäyttö on yhteensovitettu riskeihin yleismääräysten 9 §:n avulla sekä osoittamalla herkkiä toimintoja rajoittava suojavyöhykealue, jolle ei sijoitu viereisen käyttötarkoituksialueen rakennusala. Kaavaratkaisu on laadittujen selvitysten perusteella terveellinen ja turvallinen. Kemikaalitoiminta on huomioitu myös Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen tasolla.

Asemakaavan muutosalueella on pilaantuneiden maiden valvontakohteita, mikä on huomioitu yleismääräyksissä. Myös pohjavesi saattaa olla pilaantunutta, mikä on huomioitu yleismääräyksissä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Korttelisuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma

Kaavaan liittyen on laadittu korttelisuunnitelma, Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

Ote: Hakija

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 151

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 29.9.2021 muutetun Ruukinhuhda - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123,

3

Ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, yhteensä 6 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 149 jälkeen.

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Nevanlinna poistui esteellisenä 1.8.2021 alkaneen esteellisyysperusteen (hallintolaki 28 § 1 momentti 5 kohta) johdosta ja kokoukseen paikalle saapui varajäsen Jensen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Kivekäs Järvisen 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 27.10.2021 pidettävään kokoukseen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 82

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 69

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

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

Käsittely

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Hentusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	27.10.2021

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

Päätös

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

Liitteet

- 1 Ruukinhuhta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ruukinhuhta, kaavamääräykset
- Ruukinhuhta, kaavakartta
- Ruukinhuhta, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	24/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

6386/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 157

§ 157

Anna Sahlsténin katu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 116902, 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 13.10.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Sillanpää Minna-Maija
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Anna Sahlsténin kadun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 116902,

2

hyväksyy 9.6.2021 päivätyn ja 13.10.2021 muutetun Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7372, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Keskustelun aikana Samallahti Vehmasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräyksen 1 §:stä lause: "Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %." Perustelu: Julkisesti tuettua asumista ei ole syytä suosia kaavamääräyksissä."

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

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

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Perkkään Vermonniityssä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 51348 asuinkerrostalojen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa tonttien joustavamman ja toisistaan riippumattoman toteutuksen. Kahden erillisen rakennusalan kaavaratkaisu muutetaan viiden erillisen asuinrakennusalan korttelikokonaisuudeksi. Uusien kerrostalomassojen kerrosluvut ovat kuusi ja kahdeksan. Alueen rakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan. Asuinrakentamisen edellyttämät autopaikat on ensisijaisesti sijoitettu korttelin LPA alueelle rakennettavaan pysäköintitaloon ja loput maantasoon tonteille.

Alue on nykyisin rakentamaton ja suurilta osin hulevesien vallassa. Aluetta ympäröi lännessä ja pohjoisessa rakenteilla olevat asuinkorttelit, sekä idässä ja etelässä lähivirkistysalueet.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tulvien ja hulevesien hallinnan määräyspykälää on täydennetty seuraavasti: ”Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella”.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

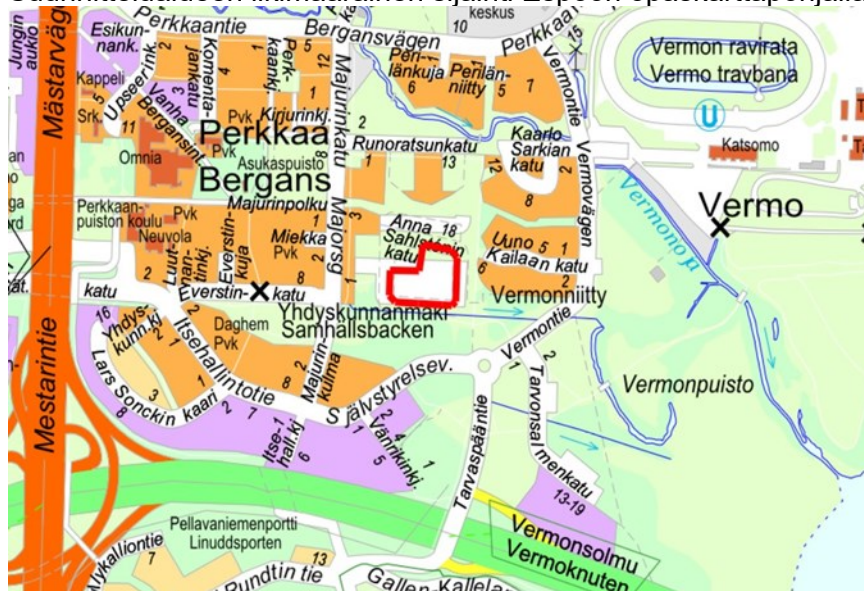
13.10.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 157

27.10.2021

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7372, käsittää osan korttelia 51348, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen kiinteistöjen omistajilta: Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 5, c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen Oy, Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 7A c/o Sato-Rakennuttajat Oy, Asunto Oy Anna Sahlsténin katu 7B ja Asunto Oy Anna Sahlsténinkatu 11B c/o SRV Yhtiöt Oyj, sekä Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 11B c/o SATO Oyj.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 7.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.12.2020.

Alueen nykytila

Maankäyttö

Kaavamuutosalue ja saman korttelin keskitetyn aluepysäköinnin tontti ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan (116900 Vermontie, lainvoimainen 27.1.2016) mukaan ja on siis rakentumaton.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

Kaava-alueen ympäristön maankäyttö perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Aluetta ympäröi lännessä ja pohjoisessa rakenteilla olevat asuinkorttelit, sekä idässä ja etelässä lähivirkistysalueet. Pohjoispuolella sijaitseva kortteli toimii toistaiseksi pysäköintikenttänä länsipuolisen, osittain rakennetun korttelin asukkaille. Itäpuoleiselle lähivirkistysalueelle, Meriniitylle on laadittu puistosuunnitelma ja alue on rakentumassa. Eteläpuolen lähivirkistysalueelle, Perkkaanniitylle on laadinnassa puistosuunnitelma, jonka mukaisesti alue valmistuu koululiikuntaan soveltuvine kenttineen uuden Perkkaan koulun aloitettaessa syksyllä 2022. Molemmille lähivirkistysalueille on tulossa viljelypalstoja.

Liikenne

Kaava-alue ei sisällä katualueita. Kaava-alue liittyy liikenneverkkoon Anna Sahlsténin kadun kautta. Anna Sahlsténin katu on tonttikatu, joka yhdistyy alueen kaakkoispuolella olevan kiertoliittymän kautta alueellisiin kokoojakatuihin itään Vermontielle, etelään Tarvaspääntielle ja länteen Itsehallintotielle.

Alueella on hyvät kävely ja pyöräily-yhteydet. Lähimmille linja-autopysäkeille on matkaa noin 200 metriä. Leppävaaran juna-asema ja linja-autotermiinaali sekä Mäkkylän seisake sijaitsevat reilun kilometrin etäisyydellä.

Pysäköinti on osoitettu pääosin korttelin 51348 kolmannelle tontille 1 (jota kaavamuutos ei koske) keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueelle (LPA). Pysäköintiä on osoitettu osin myös toteutettavaksi maanvaraisesti tonteilla 2 ja 4 (AK).

Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on entistä peltoaluetta. Nykyisin tontti on rakentamaton, mutta osin rakennustyömaan muokkaamaa. Sen pohjoisosaan sijoittuu edelleen kapea lehtipuita sisältävä puustoinen saareke. Tontin ympärille on rakennettu katualueet, jotka ovat tontin maanpintaa korkeammalla. Katujen rakentamisen vuoksi tontille on patoutunut runsaasti vettä.

Lähiympäristön kasvillisuus on rakentamattomilla tonteilla ja puistoalueilla matalaa niittykasvillisuutta, pensaikkoa tai lehtipuumetsikköä. Valtaosa suunnittelualueen pohjoispuolisesta ympäristöstä on rakennettua ympäristöä istutettuine piha-alueineen. Osa lähialueesta on rakennustyömaata.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on alavaa ja tasaista. Alue ja sen ympäristö on tulvariskialtista. Maaston korkeudet vaihtelevat tulvakoron

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

+3,0 m ylä- ja alapuolella. Puistoalueet toimivat alueen tulvareitteinä ja ne sijoittuvat tulvakoron alapuolelle. Katualueet, pelastustiet ja rakennukset sekä pääosin rakennetut tontit sijoittuvat tulvakoron yläpuolelle.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maa-kuntakaavan alueen kunnissa.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kaupunkimaiselle asuntoalueelle (A1, uusi alue). Alue sijaitsee kaupunkimaisen asuntoalueen keskellä, jota lännessä rajaa nykyinen asuntoalue ja pohjoisessa kehitettävä asuntoalue. Idässä aluetta rajaa Vermontie, jonka toisella puolella on virkistysaluetta, sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Etelässä alueen läpi kulkee virkistysyhteys ja alue rajautuu Itsehallintotiehen, jonka toisella puolella on uusi työpaikka-alue.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Vermontie 116900 (lainvoimainen 27.1.2016). Suunnittelualueella on käyttötarkoitusmerkintä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Kaavassa on merkitty kaksi erillistä rakennusala ja niille rakennusoikeus lukuina 8 780, 5 550 ja 2 500 eli yhteensä 16 830. Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat kuudesta (VI) kahdeksaan (VIII). Korttelialueelle on osoitettu myös pysäköintialueet sekä istutettavaa aluetta.

Autopaikkomääräys alueella on yksi autopaikka/85 k-m², mutta kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa asuntoa kohden. Polkupyörämääräys on yksi polkupyöräpaikka/30 k-m². Pyörät on sijoitettava lukittuun ja katettuun tilaan. Lisäksi pihalle, lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää paikkoja polkupyörille. Lisärakennusoikeutta 15 % kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta varastoille, yhteistiloille, talotekniikan tiloille sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävälle osalle, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Materiaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6 metriä katutasen yläpuolella. Polkupyörävarastojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. Korttelia, korttelin osaa tai aluetta ei saa aidata. Oleskelu- ja leikkipihat sekä istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Pysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää istutuksin.

Rakennusten ilmanottoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle ja eri puolelle kuin liikenneväylät. Kaavassa on määräys parvekkeiden rakentamatta jättämisestä ja lasituksesta liikennemeluvuoksi. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso on välillä 55–65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso ylittää 65 dB, parvekkeita ei saa rakentaa kyseiselle julkisivulle.

Mikäli tiloja rakennetaan nykyisen maanpinnan alapuolelle, tulee rakenteet tehdä vesitiiviinä tulvakorko huomioiden ja kohteista tulee laatia erilliset pohjaveden hallintasuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

Hulevesistä on määräyksiä. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min +3.0 (N2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille. Viherkaton osalta viivytystilavuusvaade pienenee kolmanneksen.

Korttelialueille tulee laatia tonttikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Tonttien jätehuoltotilat, väestönsuojat, maanalaiset pysäköintitilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle. Muuntamoiden sijoittamisesta alueelle on määräys: Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa pysäköintirakennuksiin tai talousrakennusten yhteyteen tai asuinrakennuksiin niin, että niihin on helppopääsyinen sisäänkäynti suoraan ulkoa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä kaksi muistutusta, seitsemän lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutusten pääkohdat koskivat rakennusten kaupunkikuvaa, paikoitusta, massoittelevaa ja julkisivua, alueen melua, virkistyskäyttöä sekä viitesuunnitelman kuvia.

Muistutusten johdosta viitesuunnitelman rakeisuuskuvaa on päivitetty ja ehdotetut asiat suunnitelmiin on välitetty hankkeelle mahdollisuuksien mukaan huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

Caruna Espoo Oy esitti lausunnossaan tarvetta uudelle puistomuuntamolle kaavoituksen myötä kasvavan sähkönkäytön vuoksi. Käydyssä keskustelussa todettiin jo nyt kaavassa osoitetun korttelin keskitetyn aluepysäköinnin tontilla sijaitseva ohjeellinen muuntamon rakennusala on riittävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee kannanotossaan, että mahdollisuuksien rajoissa rakennusten varatiejärjestelyt toteutettaisiin kaavamuutosalueella samalla tavalla joko pelastuslaitoksen toimenpitein tai omatoimisen pelastautumisena. Hanke on myös käynyt keskustelun pelastautumisen sopivuudesta pelastuslaitoksen kanssa ennen kaavaehdotuksen nähtäville menoa. Pelastustapaa ei määrätä kaavassa, lausunto annettu tiedoksi hankkeen edustajille jatkosuunnittelua varten.

Ympäristönsuojelun palvelualue, entinen ympäristökeskus esitti lausunnossaan asemakaavamuutoksen tonttien rakentamisessa tulee huomioida, että tontilla olevat hulevesialtaat on täytettävä lintujen pesimäajan ulkopuolella. Lintulajista riippuen pesintäaika on huhtikuusta heinäkuun loppuun. Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on annettu tiedoksi hankkeelle jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.

Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmä esitti lausunnossaan useita esteettömään liikkumiseen liittyviä seikkoja, joita suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon. Kaavamuutosalueen toteutussuunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Hanke on kuitenkin selvittänyt suunnitelman esteettömyyseikkoja tässä kaavamuutosvaiheessa - suunnitelman mukaisesti toteutettuna alueella voi liikkua esteettömästi.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausunnossaan toi esiin tarpeen kaavamuutosalueen pysäköimispaikkojen (p) hulevesien johtamisesta öljynerotuskaivojen kautta hulevesijärjestelmään ja että jo rakennuslupavaiheessa tulee suunnitella rakentamisen aikainen hulevesien hallinta ja käsittely. Kaavaan on lisätty ELY:n kanssa sovittu määräys.

Asemakaavan muutosehdotus

Suunniteltu asemakaavan muutosehdotus perustuu maanomistajien yhdessä teettämään maankäytön suunnitelmaan. Alustavan suunnitelman mukaan kaavanmuutosalueelle on sijoitettu neljä enintään kahdeksan kerroksista asuinkerrostaloa ja yksi enintään kuusi kerroksinen asuinkerrostalo. Uusien kerrostalojen rakennusmassat mukailevat voimassa olevan asemakaavan kaarevaa massoittelua. Erilliset rakennusmassat on asemoitu tontin laiduille kaarevaan muotoon ja muodostavat korttelin keskelle yhden yhtenäisen sisäpihan. Pihavarastot ja jätehuoneet on sijoitettu katoksiin rakennusten väleihin korttelin etelälaitaan suojaamaan sisäpihaa etelästä kantautuvalta melulta. Alueen korttelialueet korotetaan katujen mukaisesti tulvakorkeuden yläpuolelle ja kortteliin toteutetaan hulevesien viivytykseen ja puhdistukseen suunniteltu sadepuutarha.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113
§ 153
§ 157

09.06.2021
13.10.2021
27.10.2021

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11 370 m², joka asemakaavassa osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan 16 830 k-m².

Korttelialue (AK)

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinrakennusten korttelialueena (AK). Alueen enimmäiskerrosluvut vaihtelevat kuudesta (VI) kahdeksaan (VIII). Rakennusaloja kortteliin on osoitettu viisi ja niiden rakennusoikeusluvut ovat 2 780, 2 780, 2 500, 4 380 ja 4 390. Asuinrakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä siis 16 830 k-m². Julkisivujen tulee muodostaa materiaalein ja värein hallittu harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6 metriä katutasen yläpuolella.

Oleskelu- ja leikkialueet sijoitetaan aurinkoisiin ilmansuuntiin melulta suojattuihin paikkoihin. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Rakennusten pihat tulee olla ilmeeltään vehreät ja yhtenäiset tonttijaosta riippumatta. Pihat aukeavat samaan suuntaan muodostaen yhtenäisen alueen. Rakentamattomia tontinosia voidaan käyttää istutuksiin ja hulevesien viivyttämiseen.

Kaavassa on osoitettu korttelin keskelle merkinnät oleskelu- ja leikkipihalle sekä alue hulevesien käsittelylle ja viivyttämiselle.

Hulevesiä hallitaan ensisijaisesti korttelialueella. Tätä koskee velvoite viivyttää 1 m³/100 m² tiivistä pintaa kohden. Tavoitteena on ohjata ja hyödyntää sadevesiä pihojen vehreytykseen tiiviissä korttelirakenteessa.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Mahdolliset aurinkopaneelit ja aurinkosuojat tulee integroida rakennusten julkisivu- ja kattoarkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Pysäköinti perustuu pääosin korttelin keskitetyn aluepysäköinnin rakennukseen (LPA). Loput pysäköinnistä on maantasoisina avopaikkoina tonteilla. Maanvaraiset pysäköintipaikat rajataan istutuksin.

Tulvavaaran vuoksi tällä asemakaava-alueella varmistetaan rakenteiden pysyminen kuivina ja alueelta pelastautuminen. Asemakaavassa on annettu tämän vuoksi määräys, että uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita sekä kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään +3.0 (N

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

2000) korkeuteen tulvariskin vuoksi. Tulvariskikorko on +2.8 ja aaltoiluvара 0.2 metriä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Rakennusoikeuden ja alueen käyttötarkoituksen säilyessä ennallaan kaavamuutos ei vaikuta liikennemääriin tai liikenteen toimivuuteen. Alue on saavutettavissa hyvin kaikilla liikennemuodoilla.

Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutos ei vaikuta ympäristön jalankulku ja pyöräily-yhteyksiin. Yhteydet ovat hyvät kaikkiin suuntiin, Leppävaaran palveluihin ja Mäkkylän seisakkeelle.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksessa ei muodostu sisäistä liikennettä asuinkerrostalojen korttelialueelle lukuun ottamatta sen laidassa sijaitsevaa maanvaraista pysäköintiä ja harvoin tarvittaessa tapahtuvaa huolto- ja ensihoitoyksikön liikennöintiä piha-alueen puolelle.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 ap/145 k-m².

Jos kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä ja vuorottaispysäköintinä aluepysäköintiin varatulla korttelialueella LPA (ALUE) sijaitsevissa pysäköintilaitoksissa tai kortteleiden pysäköintilaitoksissa vähintään 600 autopaikan kokonaisuutena, autopaikkoja on rakennettava niiden kiinteistöjen osalta vähintään 1 ap/100 k-m². Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 pp/30 k-m².

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Joukkoliikenne

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

Kaavamuutos ei vaikuta joukkoliikenteeseen. Joukkoliikenteestä on selostettu aiemmassa kohdassa alueen nykytila.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 8.1.2021 ja 4.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 153

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Anna Sahlsténin kadun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 116902,

2

hyväksyy 9.6.2021 päivätyn ja 13.10.2021 muutetun Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7372, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	35/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin 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 27.10.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 113

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Anna Sahlsténin kadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 116902,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7372, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Anna Sahlsténin katu, muistutusten yhteenvedo vastineet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	27.10.2021

- 2 Anna Sahlsténin katu, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §157

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Anna Sahlsténin katu, muistutusten antajien yhteystiedot
- Anna Sahlsténin katu, kaavakartta
- Anna Sahlsténin katu, ajantasa-asemakaava
- Anna Sahlsténin katu, havainnekuva
- Anna Sahlsténin katu, kaavamääräykset

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

5963/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 158

§ 158

Rusthollinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440714, 31. kaupunginosa Kaitaa

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Pasi

Mäkelä Salla

Asanti Jenny

Karhula Anja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue on Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Rusthollarinkatu sekä Länsiväylän varren liike- ja työpaikkarakentaminen. Idässä kaava-alue rajautuu Hyljeluodontiehen (tuleva Finnoonkartanonkatu) ja lännessä Luoteisrinne -

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

katuun. Etelässä suunnittelualueita rajaa asemakaavan mukainen Matroonankatu, jota ei ole toteutettu.

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista. Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja joitakin metsäisiä avokallioita lukuun ottamatta.

Suunnittelualueen koko on noin 5,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Finnoo I:n tavoitteet ja periaatteet 31.10.2012 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi Finnoo I valmisteluaineiston nähtävillä 5.11.2012. Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana pidettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 4.12.2012.

Metrokeskusalueen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi haettiin kumppaneita syksyllä 2012.

Finnoo I -valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen asemakaava-alue on jaettu seuraaviin asemakaavoihin: 441500 Finnoon keskus, 442400 Finnoonkallio, 442500 Matroonankatu, 442700 Finnoonkallio II (erotettu hyväksymisvaiheesta alueesta 442400 Finnoonkallio), 440713 Luoteisrinne ja 440714 Rusthollinrinne.

Rusthollinrinteen alueen asemakaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9. - 8.10.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 96
§ 107
§ 158

26.05.2021
09.06.2021
27.10.2021

Kaavahankkeesta järjestettiin myös asukastilaisuus 17.9.2019. Osallistujat nostivat esille mm. että:

- työpaikkoja tulisi olla enemmän kuin nyt suunniteltu ja myös monipuolisesti eri alojen työpaikkoja
- vaihtoehtoissa olleista puistoalueesta tiedusteltiin, kuinka laajaa aluetta se on tarkoitettu palvelemaan
- toivottiin myös, että puistoon tulee toiminnallisuutta
- pysäköintilaitosten määrästä kyseltiin, samoin kuin pysäköintirakennusten maanpäällisestä korkeudesta ja niiden tulevista toiminnoista pysäköinnin lisäksi.
- tiedusteltiin myös kaava-alueen saattoreiteistä ja lyhytaikaisesta pysäköinnistä katujen varteen
- pohdittiin myös, millaisia energiaratkaisuja kaava-alueelle on suunnitteilla aurinkoenergia ja maalämpö nähtiin hyvinä selvitettävänä energiavaihtoehtoina
- lisäksi keskusteltiin rakennusten sijoittumisesta, varjostuksista ja niiden avautumissuunnista eli kuinka valoisia asunnoista on tulossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen vaihtoehtoista (3 kpl) jätettiin kolme mielipidettä. Näiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden perusteella aluesuunnittelua on kehitetty eteenpäin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavamuutosehdotusta kokouksessaan 9.6.2021 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittoa kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin.

Näiden ohjeiden perusteella kaavaehdotusta muutettiin mm. siten että:

- Kaupunginosapuiston saavutettavuutta parannettiin avartamalla eteläistä sisääntuloaukiota mm. poistamalla sieltä VI-kerroksinen asuintalo, jolloin aukio leveni noin 20 m:llä > 40 metriin. Kulkureittejä jäseneltiin uudelleen (myös pohjois-, itä- ja länsipuolilla). Puistosisäänkäynnin yhteyteen sijoitettiin puistopaviljonki (krl 150 k-m² kahvila-, ravintola- tai liiketilaa), jotta puiston pääsisäänkäynti metroaseman suunnasta olisi mahdollisimman kaupunkimainen, houkutteleva ja vehreä.
- Itäisellä sisääntuloaukiolla (leveys 22 m) kaikki maanalainen tekniikka siirrettiin korttelin puolelle, jotta sisäänkäynnistä saadaan vehreä ja puustoinen sekä esteetön.
- Vapaarahoitteisen tuotannon osuutta pienennettiin 3 400 k-m²:llä, tuettua asuinrakentamista noin 200 k-m²:llä.
- ARA:n (mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen määrä asuinrakennusoikeudesta jäi lähes ennalleen ja sen osuus on noin 24,5 % (21 100 k-m²), yhteensä muutos on 90 000 > 86 600.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

- Alueen pohjoisreunan korkeata tornitaloa madallettiin kolmella kerroksella ja vastaavasti lähinnä metroasemaa olevaa tornitaloa korotettiin neljällä kerroksella metrokeskuksen korkean rakentamisen tuntumassa. Finnoon uuteen kaupunginosaan on suunnitteilla runsaasti uutta rakentamista. Erityisesti tulevan metroaseman päälle rakentuva Finnoon keskus erottuu maisemassa korkean rakentamisensa takia. Rusthollinrinteen ja Matroonankadun kaava-alueiden korkeat rakennukset sijoittuvat osaksi tätä kokonaisuutta.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavahankkeesta teetettiin seuraavat selvitykset:

- Energiaselvitys (Granlund Oy, 16.4.2021)
- Rusthollinrinne-, Matroonankatu- ja Luoteisrinne -asemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Pysäköintiselvitys (Kaisa Laiho / JKMM arkkitehdit Oy, Markus Mikkola / Haahtela-yhtiöt, Arvi Mäkitalo / JKMM arkkitehdit Oy, Pekka Vehniäinen / Bonava Suomi Oy, 24.9.2021)
- Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)
- Korkean rakentamisen maisemavaikutusten arviointi (23.2.2021, päivitys 29.9.2021, AFRY Oy)
- Liikennemeluselvitys (Promethor, 9.9.2021)
- Tuuliselvitys (Ilmatieteen laitos, 9.3.2021)
- Selvitys linnustovaikutuksista (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä, 5.10.2021)

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto Finnoon tulevan metroaseman läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena (5.6.2019) oli noin 1 800 - 2 000 uutta asukasta eli noin 90 000 - 100 000 k-m². Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulisi noin 25 000 k-m² tai vähintään 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella. Lisäksi kivijalkaliiketilaa ja -palveluja, päiväkotia sekä julkinen toiminnallinen puisto- ja aukiokokonaisuus.

Alueen sydämen muodostaa julkinen, toiminnallinen puisto- ja aukiokokonaisuus, joka liittyy muutosalueen ympärillä oleviin virkistysalueisiin sekä Finnoon metrokeskuksen yhteyksiin. Puistoalue palvelee eri ikäisiä asukkaita koko Finnoon alueella.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti tavoitteena on kaupunkimainen omaleimainen ympäristö. Rakennuskannassa tavoitellaan monipuolisuutta ja innovatiivisuutta.

Läheinen metroaseman ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus.

Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 ha. Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavassa on esitetty säilytettäväksi kaksi maisemallisesti merkittävää metsäistä avokallioaluetta.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia. Asuinkortteleiden (AK/AH) tehokkuusluvuksi e muodostuu noin 4.4.

Koko suunnittelualueen (julkista puistoa, noin 1,4 ha lukuun ottamatta) tehokkuusluku e on noin 2.8, toimitilarakennusten (KTY-1) korttelialue mukaan luettuna.

Asuinkerrosala, 87 000 k-m², on kokonaan lisäystä. Tuetun asumisen (ARA, mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen) osuus tästä on noin 24,5 % (21 100 k-m²), loppu noin 75 % on vapaarahoitteista tuotantoa.

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja noin 1 500 k-m².

Alueelle varataan myös tilaa päiväkodille noin 1 000 k-m².

Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1 700 - 1 900 uutta asukasta.

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja, jolle on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat.

Asukkailla on myös mahdollisuus oleskeluun ulkotiloissa asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen yleisten kattopihojen avulla. Lisäksi kortteleihin on osoitettu laajalti erityyppisiä viherkattoja.

Kaavamääräyksillä on ohjattu puiston ja pihatilojen muodostamaan, maisemallisesti yhtenäiseen kokonaisuuteen, huomioiden kuitenkin piha-alueiden tarpeen muodostaa yksityisempää miljööttä. Kortteleiden polveileva julkisivuvyöhyke mahdollistaa pienten aukoiden luomisen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

kortteleiden katujen puoleisille osille. Pienet aukiot tuovat tilallista vaihtelua katutilaan ja mahdollistavat pienten puuryhmien istuttamisen.

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään ja käsittelemään hulevesiä sekä viherkatoilla että piha-alueilla. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu kortteleiden hulevesien tulvareitit. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja sieltä poistuvien hulevesien määrän ennakoidaan vähenevän hulevesimääräyksen edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteisvaikutuksesta.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida mahdolliset sulfidisavet.

Puistoalue (VP-1)

Korttelialueiden keskelle muodostuu uusi Matroonanpuisto. Matroonanpuisto turvaa virkistysmahdollisuudet suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Puistoalue tulee määräysten mukaisesti toteuttaa sisällöllisesti monipuolisena, niin että se palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikkipuistona. Julkiseen puistoon on suunniteltu aktiivisempaa aluetta leikki- ja liikuntatoimintoihin, kun taas puiston reunavyöhyke muodostuu rehevämmästä kasvillisuudesta.

Matroonanpuistoon on osoitettu sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet kaikista pääilmansuunnista ja puiston läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia ja yhteydeltään sitovia ulkoilureittejä. Puiston luoteisosaan on osoitettu maisemallisesti arvokas säilytettävä avokallio puustoihin. Puiston sisäänkäynnit muodostuvat avariksi, ja eteläinen ja pohjoinen sisäänkäynti on määräyksin osoitettu luonteeltaan kaupunkimaisiksi, vehreiksi aukiotiloiksi. Pohjoisessa Malleniuksenaukio ja etelässä Matroonanaukio toimivat kutsuvina julkisina ulkotiloina katutilan ja puiston välillä. Aukioiden reunoille on osoitettu liiketilaa, jonka tavoitteena on osaltaan aktivoida ja elävöittää aukioita. Puiston suunnittelussa on huomioitu myös osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysyhteystarve. Puiston pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 1,4 hehtaaria.

Osana kaavaprosessia Rusthollinrinteen puistoalueesta on laadittu Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Näkymä 2021).

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaava kokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.”

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

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Finnoo osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Finnoon osayleiskaava (8.8.2018)

Osayleiskaavassa alue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi (AC).

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Finnoon osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavatilanne

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, kaava-alue 940100. Maanalainen asemakaava metroa varten (hyväksytty 10.6.2013).

Ali-Suomenojan teollisuusalue -asemakaava (lainvoimainen 4.1.1982), jonka mukaan suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueiksi (TLV).

Liikenne

Asemakaavamuutoksella täydennetään suunnittelualueen katuverkkoa. Nykyinen Luoteisrinteen ja Rusthollarinkadun liittymä poistuu ja suunnittelualueella palvelemaan osoitetaan uusi tonttikatu Malleniuksenkatu, joka liittyy Luoteisrinteeseen.

Muutos mahdollistaa Rusthollarinkadun toimivuuden parantamisen kaistajärjestelyjä muuttamalla. Malleniuksenkatuun liittyy päättyvä tonttikatu Malleniuksenkuja, joka palvelee keskitetyn pysäköintilaitoksen liikennettä. Luoteisrinteen, Matroonankadun ja Finnoonkartanonkadun (nykyinen Hyljeluodontie) katualueen mitoitusta tarkistetaan vastaamaan asuinalueen tonttikadun suunnitteluperiaatteita. Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat katujen varsilla sekä Matroonanpuistoon suunniteltuja ulkoilureittejä pitkin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

Kortteleiden pysäköinti sijoitetaan LPA-1-korttelin keskitettyyn pysäköintilaitokseen, KTY-1-korttelin kellariin sijoitettavaan pysäköintilaitokseen sekä korttelin 31160 pihakannen alle sijoitettavaan pysäköintihalliin. Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- toimistot: 1 ap/75 k-m²
- laboratoriotilat: 1 ap/225 k-m²
- liiketilat: 1 ap/100 k-m²
- päiväkodot: 1 ap/200 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärään annetaan lievennyksiä, jos kaava-alueelle toteutetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa tai opiskelija-asuntoja. Lisäksi autopaikkojen vähimmäismäärästä on mahdollista saada rakennuslupavaiheessa lievennyksiä, jos osoitetaan pysäköintipaikkojen tehostaminen nimeämättömyyden, eri toimintojen välisen vuoroittaiskäytön tai muiden toimenpiteiden avulla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa määrätään pyöräpaikkojen toteuttamisesta.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu alueen tonttikaduille pysäköintitaskuihin yhteensä noin 53 autopaikkaa. Lisäksi LPA-alueen piha-alueelle on määrätty toteutettavaksi vähintään 30 autopaikkaa yleiseen käyttöön. Kokonaisuutena alueella ei täyty yleisen pysäköinnin laskentaohje 1 ap/1 500 k-m². Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa kuitenkin lyhytaikaisen vieras- ja asiointipysäköinnin tarvittaessa myös pysäköintilaitoksissa.

Suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Vilkkaimmin liikennöidyn Rusthollarinkadun länsiosan varteen on sijoitettu toimintoja, jotka eivät ole herkkiä melulle ja ilmanlaadulle. Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat Matroonanpuistoa sekä kortteleiden piha-alueita tehokkaasti melulta. Pohjoisimpien asuinrakennusten julkisivuille sekä parvekkeille ja kattopihoille on annettu melumääräyksiä. Asuminen ja päiväkotit sijaitsevat riittävän etäällä vilkasliikenteisistä väylistä, jotta ilmanlaadun suositukset täyttyvät.

Kaavatalous

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskelle aiheuttaa verrattain vähäisiä kunnallistekniikan kustannuksia.

Vastaavasti asuinrakennusoikeuden lisääntyminen 87 000 km²:llä ja muu kaavan rakennusoikeus, yhteensä 114 530 k-m², tuo sopimustuloja Espoon kaupungille.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	45/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatiminen. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 9.10.2018 hakenut korttelin 31015 maanomistaja. Hakija maksaa kaavamuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu alue-, kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 107

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 96

26.05.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 107

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 158

27.10.2021

Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Donner poistui esteellisenä ja paikalle saapui varajäsen Slotte asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lintunen Saramäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun siten, että sen mitoitus, kerroskorkeuksia ja massoittelevaa kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin. Perustelut: Kaava-alue sijaitsee osayleiskaavan A/C-merkityn alueen pohjoisosassa, ja kaavaehdotuksen mitoituksessa tulee paremmin huomioida tämä sijaintilähtökohta suhteessa muihin lähempänä keskustatoimintojen ja metrokeskuksen aluetta sijaitseviin alueisiin kaava-alueen mitoitus ja kerroskorkeuksia maltillisesti keventäen. Kaava-alueen jatkovalmistelussa tulee myös paremmin huomioida osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysverkkoon liittyvä alueellinen yhteystarve sekä suhde viereiseen julkisten palveluiden ja hallinnon alueeseen esim. avaamalla kaava-alueen kaupunginosapuistoa enemmän etelä- ja itäsuuntaisesti massoittelevaa tarkistamalla kaupunginosapuiston laajemman käytön varmistamiseksi.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3, EI ääniä 9 ja tyhjää äänesti 1. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi Lintusen palautusehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sen mitoitus, kerroskorkeuksia ja massoittelevaa kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	47/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	27.10.2021

paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 96

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Donner poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Nevanlinna 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 9.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

1 Rusthollinrinne, lausunto, mielipiteet ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Rusthollinrinne, mielipiteen jättäjien yhteystiedot
- Rusthollinrinne, kaavamääräykset
- Rusthollinrinne, kaavakartta
- Rusthollinrinne, ajantasa-asemakaava
- Rusthollinrinne, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	48/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021

10718/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 159

§ 159

Kemisti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220608, 10. kaupunginosa Otaniemi

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kemisti - Kemisten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7394, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220608.

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään 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

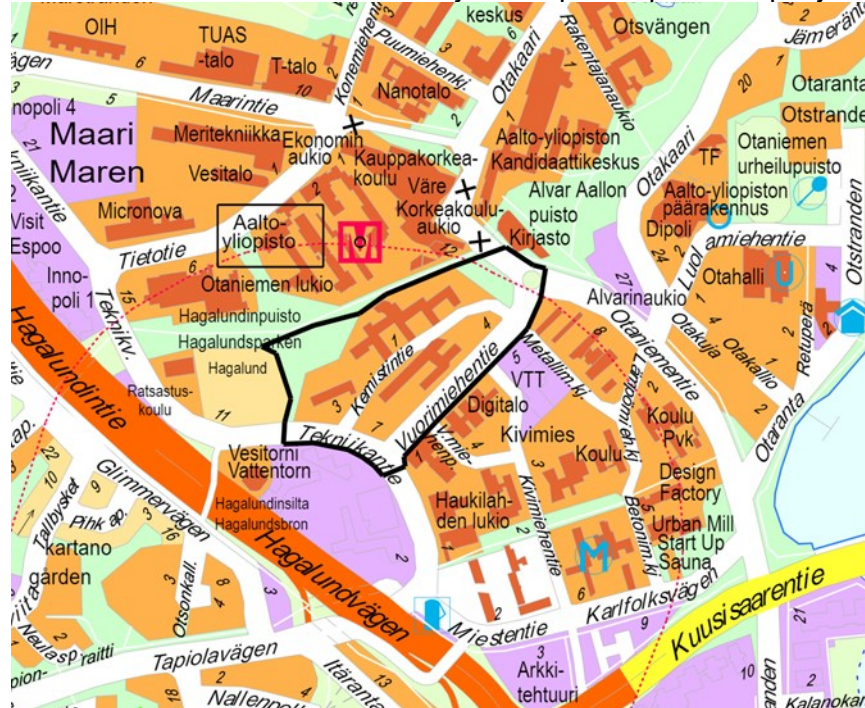
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.11.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Otaniemessä erittäin keskeisellä paikalla sijaitseva yliopisto- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli tiiviimmin rakennetuksi ja nykyistä monipuolisempaan käyttöön. Suunnittelualueita koskien käytiin kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu 15.6.2016–13.3.2017. Asemakaavan muutos on laadittu pohjautuen kilpailun voittajatyöhön, minkä mukaisesti suunnittelua

on jatkettu yhteistyössä suunnitelman laatineen työryhmän kanssa. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 16 300 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kemisti - Kemisten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7394, käsittää korttelin 10016 sekä virkistys- ja katualueita 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220608.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta, Aalto-yliopistokiinteistöt ja Senaatti-kiinteistöt. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella Otaniemessä, yliopistokampusalueen keskuksessa, Aalto-yliopiston metroaseman ja rakenteilla olevan pikaraitiotien pysäkkien välittömässä läheisyydessä.

Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä.

Kemistin asemakaava-alue rajautuu pohjoisreunaltaan asemakaavalla suojeltuun lehmuskujaan sekä Hagalundinpuistoon. Itäreunaltaan alue ulottuu Otaniementiehen, etelässä Vuorimiehentiehen ja Tekniikantiehen. Suunnittelualueella on 1960–80-luvuilla rakennettuja VTT:n ja Aalto-yliopiston toimintaan liittyviä toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja sekä näihin liittyviä pysäköintialueita ja ajoyhteyksiä. Alue on keskeisestä sijainnistaan huolimatta nykytilassaan sangen väljästi rakentunut ja osin metsäinen.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Suunnittelualue sisältyy maakuntakaavassa osoitetun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Tapiola-Otaniemi) alueeseen. Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty liikennetunnelit metron ja Kehä I:n kohdille.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 17.2.2010 vahvistunut Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Toisaalta koko suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualueelle on lisäksi merkitty maanalainen raide asemineen, katuja sekä virkistysyhteys suunnittelualueelta Tapiolan suuntaan sekä merenrantaan.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungossa (26.6.2020) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi. Kaavarungossa keskustatoimintoja kuvataan siten, että alue voi sisältää kaupallisia palveluita, julkisen palvelun ja hallinnon tiloja, työpaikkoja ja asumista. Asumisen osuus korkeintaan 30 % kerrosalasta. Keskustatoimintojen alueen ohessa suunnittelualueelle on merkitty lähivirkistysaluetta (Hagalundinpuisto). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, korttelia rajaavien katujen vastapuolilla, on työpaikka-alueita, palvelun ja hallinnon alueita sekä asuinalueita. Suunnittelualue kytkeytyy ympäristöön alueen kautta kulkevien ulkoilureitin, metron ja raitiotien yhteysmerkintöjen mukaisesti.

Asemakaava

Ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on pääosin yliopisto- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta (YO), puistoa (VP, P) sekä katualuetta. Rakennusoikeutta suunnittelualueelle on nykyisellään osoitettu 43500 kerrosneliometriä. Kaikkea nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Asemakaavassa sekä maanalaisessa asemakaavassa on myös osoitettu maanalaisia tiloja mm. metron sekä kallioon louhittujen tutkimustilojen käyttöön. Suunnittelualueella ei ole asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.10.2016. OAS oli nähtävillä 24.10.–21.11.2016. Nähtävillä ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi kaavan valmisteluaineistona varhaisia hahmotelmia alueen tulevasta maankäytöstä.

Nähtävillä olon aikana ei jätetty mielipiteitä, lausuntoja tai kaupungin toimielinten kannanottoja.

Asemakaavan muutos

Yleisperustelu

Kemistin suunnittelualueen ympäristö kehittyy Otaniemeen keskittyvän Aalto-yliopiston, laajentuvan Länsimetron, rakenteilla olevan pikaraitiotien sekä yleisesti Otaniemeen kohdistuvan muutospaineen myötä entistä merkittävämmäksi osaksi Espoota ja Helsingin seutua. Suunnittelualueen keskeinen sijainti, nykyinen suhteellisen väljä rakentaminen sekä voimakas tarve asunnoille, palveluille ja uusille tiloille ovat keskeisimmät perusteet asemakaavan muuttamiselle.

Alueelle on suunnitteilla Aalto-yliopistoon liittyvä tutkimuskeskus työ- ja toimistotiloineen, asuntoja, järjestötiloja sekä liike- ja palvelutiloja. Maanomistajat yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa käynnistivät aluetta koskevan kansainvälisen arkkitehtikutsukilpailun kesällä 2016. Kilpailu ratkaistiin keväällä 2017. Asemakaavaratkaisu on laadittu jatkokehitetyn kilpailutyön pohjalta mahdollistamaan suunnitelman toteuttaminen.

Ympäristöstä tavoitellaan kaupunkimaista ja laatutasoltaan korkealuokkaista, metroasemaan ja pikaraitiotiehen kytkeytyvää monipuolista, nykyaikaista ja elävää tilaa, joka yhdistelee toiminnallisesti työpaikkoja, palveluita ja asumista. Alueen suunnittelussa tavoitellaan uuden rakentamisen liittymistä Otaniemen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen ja Aalto-yliopiston toimintaan.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 10016 kokonaisuudessaan sekä siihen rajautuvia katualueita ja osaa Hagalundinpuistosta. Itäisimmälle ja kaupunkikuvallisesti vaikuttavimmalle osalle suunnittelualueetta on tarkoitus toteuttaa Aalto-yliopiston opiskelijajärjestöjen yhteinen opiskelijakeskusrakennus. Opiskelijakeskuksen yhteyteen suunnitellaan myös tutkija-asuntoja Aalto-yliopiston tarpeisiin. Vuorimiehentien varteen,

suunnittelualueen kaakkoislaitaan, suunnitellaan huonokuntoisen ja sisäilmaongelmaisen materiaalitekniikan rakennuksen tilalle uutta toimisto- ja tutkimustiloja sisältävää rakennusta. Alueen länsipäähän on suunnitteilla pienimittakaavaista ja ympäristöön sopeutuvaa kerrostalorakentamista. Alueen nykyisistä rakennuksista suojellaan erityisen arvokkaaksi arvioitu kemian tekniikan laitos.

Suunnitteluratkaisu tarkentaa yleispiirteisellä suunnittelutasolla (Espoon etäosien yleiskaava sekä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko) esitetyt ratkaisuja.

Alueeseen liittyviä päätöksiä ja linjauksia

Suunnittelualueelle ja yleisesti Otaniemeen liittyä useita päätöksiä, jotka ohjaavat suunnittelua:

- Kemisti, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 31.8.2016)
- Otaniemen jatkosuunnittelun tavoitteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 20.5.2015)
- Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnitteluntavoitteet, Otaniemen Kokokuva- raportti (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014)
- Otaniemen keskus, asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014)
- Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisentoimenpideohjelma, (kaupunkisuunnittelulautakunta 22.1.2014)
- Raide-Jokerin linjaus Espoon alueella, (kaupunginhallitus 10.2.2014)
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen ja Keilaniemen alueille, (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013)

Kemistin asemakaavan muutoksen lähtökohdissa ja tavoitteissa (ksl 31.8.2016) on linjattu alueelle suunniteltavista toiminnoista ja niiden mitoituksesta, arkkitehtikilpailusta ja suunnittelun jatkamisesta sen jälkeen, kaupunkikuvan kehittämisestä tiiviimmäksi huomioiden ympäristön arvot ja rakentamisen mittakaava erityisesti katutasossa, liikenteestä ja pysäköinnistä sekä luonnosta ja ympäristöstä.

Otaniemen jatkosuunnittelun tavoitteissa (kaupunkisuunnittelulautakunta 20.5.2015) on ohjattu Otaniemen keskuksen asemakaavan muutoksesta rajatun korttelin 10016 suunnittelua siten, että alueelle tavoitellaan kaupallisia ja muita palveluja, yliopiston toimintoja, opiskelija- ja järjestötoimintoja sekä vapaarahoitteista sekä opiskelija-asumista. Tavoitteena on sekoittunut kaupunkirakenne sekä joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien solmukohtana. Lisäksi tavoitellaan Otaniemen keskustan osa-alueiden suunnittelun kytkeytymistä laajempaan Otaniemi-Keilaniemi-kokonaisuuteen.

Otaniemen kokonaisuuteen liittyvien maankäytön ja suunnittelun tavoitteiden (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014) mukaisesti alueella mahdollistetaan Aalto-yliopiston ja muun Otaniemessä tapahtuvan tutkimus-, opetus- ja innovaatiotoiminnan sekä niihin tukeutuvan oppimisen ja yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen, vähintään 7500 uuden asukkaan muuttaminen Otaniemeen painottaen erityisesti metroaseman ympäristöä, riittävät palvelut huomioiden asukasmäärän kasvu sekä opiskelijakeskuksen toteuttaminen. Suunnittelussa huomioidaan arvokas kulttuuriympäristö sekä luonto- ja maisema-arvot. Liikenneverkkoa kehitetään jalankulun ja pyöräilyn erityisalueena sekä selvittämällä koko Otaniemeä parhaiten palvelevan joukkoliikenteen toteutusta.

Otaniemen keskuksen lähtökohdissa ja tavoitteissa (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014) on linjattu keskuksen asemakaavasuunnittelua siten, että Asemakaavoituksella luodaan edellytykset toteuttaa Aalto-yliopistolle uutta toimitilaa Otaniemen ydinkeskustaan, muita läheisiä rakennuspaikkoja tutkitaan, aluetta kehitetään alueen toimintojen ja kaupallisten ja muiden palveluiden keskuksena sekä joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien solmukohtana, liikenneratkaisuissa painotetaan hyvää jalankulkuympäristöä, pyritään tehokkaisuuteen keskittyneisiin pysäköintiratkaisuihin ja huomioidaan Otaniemen pysäköintiohjeistus ja toteutetaan sen esittämät toimenpiteet. Lisäksi Keskeinen aukio kehitetään korkeatasoiseksi, kampuksen henkeä ilmentäväksi eläväksi kaupunkitilaksi, johon myös ympäristön rakennukset avautuvat. Suunnittelussa huomioidaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, alueen asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena.

Lisäksi aluetta koskevat aiemmat päätökset pysäköintiohjeesta, Raide-Jokerin linjauksesta sekä teeseistä ja jatkotoimenpiteistä Otaniemen ja Keilaniemen alueelle.

Viranomaisneuvottelu

Kemistin aluetta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2018. Aiheena olivat erityisesti Otaniemen rakennushistoriaan ja kulttuuriympäristöön sekä luontoarvoihin liittyvät kysymykset.

Alueen jatkokehitystyistä suunnitelmista on tämän jälkeen käyty erillisiä työneuvotteluita mm. ELY-keskuksen, Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Lisäksi on kuultu mm. Espoon rakennus- ja ympäristövalvonnan kantoja suunnittelukysymyksiin.

Korttelialueet

AK-1 ja AK-2 - Asuinkerrostalojen korttelialueet. Rakennusoikeutta yhteensä noin 14 300 k-m². Kerrosluku on pääosin IV ja korkeimmillaan V.

AK-1-alueet sijoittuvat suunnittelualueen länsiosaan. Alueelle on osoitettu neljä-viisikerroksisten kerrostalojen ryhmä maastoon sovitetuille rakennusaloille, joiden väliin jätetään Otaniemelle tyypillisesti vehreyttä.

AK-2-alue sijoittuu kiinteästi alueelle suunnitellun opiskelijakeskuksen yhteyteen. Aalto-yliopiston suunnitelmissa on toteuttaa tähän tutkija-asuntoja yliopiston tarpeisiin.

YO-1 ja YO-2 – Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet. Rakennusoikeutta yhteensä noin 40 300 k-m². Kerrosluku enimmillään V.

YO-1-alueille sijoittuu suojeltavan Kemian tekniikan ja Materiaalitekniikan säilyvän osan rakennukset sekä suunniteltu uusi tutkimus- ja toimitilarakennus. Alueella mahdollistetaan monipuolinen työpaikkojen ja tutkimustoiminnan harjoittaminen siten, että yliopiston tarpeet ja yhteistyömahdollisuudet yritysten kanssa toteutuvat.

YO-2-alueelle suunnitellaan toteutettavaksi opiskelijakeskus, johon yliopiston ylioppilaskunta ja eri järjestöt saavat omat tilansa. Tilojen yhteiskäyttö yliopiston tarpeisiin mahdollistetaan.

LPA - Autopaikkojen korttelialue. Pääosa korttelin pysäköinnistä keskitetään korttelin sisälle sijoittuvaan pyöreään pysäköintilaitokseen.

Muut alueet

VP - Puisto. Hagalundinpuiston kaava-alueen länsireunaan rajautuva osa. Puisto on osa Hagalundin kartanon entistä maisemapuistoa. Puistossa on suuria jalopuita ja muuta puutarhakasvillisuutta Hagalundin kartanon ajalta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee suojeltu lehmuskujanne.

Liito-oravayhteys - Kaava-alueen länsireunalla kulkee liito-oravien ekologinen yhteys (merkintä eko-1). Yhteys on osa Otaniemessä Kivimiehen alueelta Maarinrantaan kulkevaa liito-oravayhteyttä.

Katualueet - Otaniementien, Vuorimiehentien, Tekniikantien ja Kemistintien katualueet, joihin kaavan mukainen rakentaminen rajautuu.

Säilytettävät ja purettavat rakennukset

Suunnittelualueella on tällä hetkellä kolme eri rakennuskokonaisuutta. Olevista rakennuksista Kemian tekniikan rakennuksen alkuperäinen osa suojellaan. Kaavan toteutuessa VTT:n käyttöön rakennettu toimistorakennus alueen länsiosassa puretaan lukuun ottamatta

hissiyhteyttä suunnittelualueen alla sijaitseviin kalliotiloihin. Vuorimiehentien puoleinen Materiaalitekniikan vanha puoli puretaan ja korvataan uusilla tiloilla nykyisen rakennuksen sisäilmaongelmien ja vaikean korjattavuuden vuoksi. Suunniteltu uudisrakennus kytkeytyy Materiaalitekniikan säilytettävään osaan.

Mitoitus

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 59 800 k-m², josta lisäystä nykyiseen on noin 16 300 k-m². Asuinrakentamisen osuus kokonaiskerrosalasta on noin 27 %.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,6 ha ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin $e = 0,69$.

Liikenne

Muutokset liikenteellisiin ratkaisuihin ovat pääosin vähäisiä. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu vahvasti metron ja pikaraitiotien läheisyyteen.

Nykyinen korttelin 10016 sisäinen Kemistintie-niminen ajoyhteys muutetaan länsiosaltaan katualueeksi kaupungin hallintaan ja ylläpitoon. Kemistintie jatkuu korttelin sisäisenä ajo-merkinnällä osoitettuna ajoyhteytenä, jonka kautta koko korttelin huoltoliikenne järjestetään. Tonttiliittymät kaikille korttelialueille järjestetään Kemistintien kautta.

Tekniikantien parantamisen yleissuunnittelu on käynnissä. Kaavaratkaisussa on huomioitu Tekniikantien ja sen liittymien tilavaraukset.

Pysäköinti

Autojen pysäköintitilat toteutetaan pääosin keskitetysti LPA-korttelialueelle toteutettavaan monikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi pysäköintitilaa varataan YO-1-korttelialueille. Yleinen pysäköinti suunnittelualueella sijoittuu Vuorimiehentien ja Kemistintien varrelle. Lisäksi asiointipaikkoja, vieraspaikkoja ym. sijoittuu korttelialueille. Vuorimiehentien varteen on myös suunniteltu taksiaseman paikka.

Polkupyöräpysäköinnistä määrätään vähimmäismäärä polkupyöräpaikkoja asuntoja ja muita tiloja kohden. Asuntojen pyöräpaikat määrätään katettuun ja lukittavaan tilaan. Muilla alueilla vähimmäisvaatimus on neljäkymmentä prosenttia pyöräpaikoista katettuun ja lukittavaan tilaan. Alueelle sijoittuu myös kaupunkipyöräasema.

Melu

Alueelle laaditun meluselvityksen mukaan Tekniikantiellä lisääntyvä liikenne aiheuttaa meluhaittaa, jonka torjumiseksi kaavassa on annettu melumääräys. Kerrostalojen pihojen oleskelualueet on suunniteltu sijoitettavaksi siten, että ne eivät ole aivan kadun varressa, jolloin melutilanne piholla on suotuisa. Asuntojen lisäksi alueelle ei sijoitu muita liikennemelulle herkkiä toimintoja.

Ympäristö- ja luontoarvot

Kaava-alue sijaitsee Hagalundin kartanon entisessä maisemapuistossa. Valtaosa alueesta on jo nyt rakentamisaluetta, mutta kaava-alueen länsi- ja luoteisreunaan jää osa puistoaluetta. Alueella on vanhaa, kartanon ajalta peräisin olevaa jalopuustoa ja mäntyjä sekä entisen maisemapuiston rakenteita ja puutarhakasvillisuutta. Puustoa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään tulevilla korttelialueilla. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee suojeltu lehmuskujanne, joka on johtanut Hagalundin kartanolta Otaniemen kartanolle. Lehmuskujanteen latvukset ja juuristot ulottuvat kaavan YO-1-alueelle ja kaavassa on annettu määräys lehmuskujanteen elinvoimaisuuden turvaamisesta.

Hagalundin puistossa kulkee pohjois-eteläsuuntainen liito-oravayhteys Otaniemen Maarinrannan ja Kivimiehen välillä. Yhteys on osa laajempaa liito-oravaverkostoa, joka mahdollistaa liito-oravan liikkumisen Otaniemestä Laajalahdelle Ruukinrantaan ja toisaalta Tapiolaan. Yhteys on turvattu kaavassa eko-1-merkinnällä. Lisäksi puunkaadot on kielletty liito-oravan pesimäaikana.

Hagalundinpuisto on yksi harvoista puistoalueista Otaniemessä ja merkitys erityisesti kaava-alueelle tulevien asukkaiden virkistykselle on merkittävä. Otaniemen viheralueet auttavat myös siinä, ettei kasvava asukasmäärä lisää Laajalahden Natura-alueen virkistyskäyttöä kestävästi. Kaavaan on osoitettu jo rakennettu virkistysreitti Högsätan polku.

Kaava-alueelta hulevedet johtuvat Laajalahteen. Kaavassa on tavanomainen hulevesimääräys, jossa hulevesiä veloitetaan viivytettävän 1 m³ sataa läpäisemätöntä neliometriä kohden. Hulevedet veloitetaan myös puhdistamaan siten, etteivät luonnonsuojelualueiden luontoarvot vaarannu.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen ja maankäytön tehostamiseen jo rakennetulla alueella.

Katujen ja muun kunnallistekniikan toteutus ja sovittaminen suunniteltuun rakentamiseen kaavaratkaisun mukaisesti aiheuttaa jonkin verran kustannuksia, mutta kustannusten määrää ei toistaiseksi ole tarkemmin arvioitu esimerkiksi kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä. Rakennusoikeuden lisäys nostaa maan arvoa, minkä perusteella laaditaan kaupungin ja alueen maanomistajien väliset maankäytösopimukset. Oletettavat kaavataloudelliset vaikutukset ovat kaupungin kannalta positiivisia.

Perittävät maksut MRL 59 §

Hakijat ovat maksaneet 3.11.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Espoon Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Museovirasto, lausuntoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2016 § 142

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyy seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi:

1.1.Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä.

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

1.2 Otaniemen kokonaisuus

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen metroaseman sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkin välittömässä läheisyydessä hyvin saavutettavalla ja keskeisellä paikalla. Kemistin alueen suunnittelu on osa Otaniemen keskusta ja Otaniemi-kokonaisuutta. Tavoitteena on parantaa yhteyksiä sekä Otaniemen osa-alueiden välillä, että Otaniemestä Tapiolan ja Keilaniemen suuntaan.

1.3 Arkkitehtikilpailu

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset toteuttaa uutta rakentamista Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämän Mountain Man -arkkitehtikilpailun mukaisesti. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatko selvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella.

1.4 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa huomioidaan alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena huomioidaan sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

1.7 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä huomioidaan suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja sekä suunnittelemalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

1.8 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

1.9 Luonto ja ympäristö

Suunnittelussa huomioidaan alueen uusien ja nykyisten asukkaiden sekä muiden käyttäjien tarve luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

Käsittely

Käsittelyn kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana, että päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyy seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi: Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.5.2015 hyväksynyt tavoitteet Otaniemen keskustan jatkosuunnittelun tavoitteiksi. Näitä täsmennetään seuraavasti:

1.1. Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä merkittävän asuntomäärän ja asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

1.2 Arkkitehtikilpailu

Hyviä toteuttamisideoita ja tavoitteita toteuttavia ratkaisuvaihtoehtoja haetaan Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämällä Mountain Man –arkkitehtikilpailulla. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatko selvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella ja liikenneyhteyksiin.

1.3 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan 20.5.2015 asetettuja tavoitteita toteuttaen nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

1.4 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä otetaan huomioon suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja, myös yleisesti avoimia palvelu- ja liiketiloja, sekä suunnitteleamalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

1.5 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä on oltava lautakunnan hyväksymä ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn pääverkostosuunnitelma kattavaan koko Otaniemen. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintipaikoilta suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

1.6 Luonto ja ympäristö

Kemistin suunnittelussa otetaan huomioon luontevat yhteydet luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja sen ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja tekemät ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markku Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyi seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi:

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.5.2015 hyväksynyt tavoitteet Otaniemen keskustan jatkosuunnittelun tavoitteiksi. Näitä täsmennetään seuraavasti:

1.1. Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä merkittävän asuntomäärän ja asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

1.2 Arkkitehtikilpailu

Hyviä toteuttamisideoita ja tavoitteita toteuttavia ratkaisuvaihtoehtoja haetaan Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämällä Mountain Man –arkkitehtikilpailulla. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatkoselvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella ja liikenneyhteyksiin.

1.3 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan 20.5.2015 asetettuja tavoitteita toteuttaen nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

1.4 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä otetaan huomioon suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja, myös yleisesti avoimia palvelu- ja liiketiloja, sekä suunnitteleamalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

1.5 Liikenne ja pysäköinti

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 159

27.10.2021

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä on oltava lautakunnan hyväksymä ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn pääverkostosuunnitelma kattavaan koko Otaniemen. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintipaikoilta suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

1.6 Luonto ja ympäristö

Kemistin suunnittelussa otetaan huomioon luontevat yhteydet luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja sen ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

Oheismateriaali

- Kemisti, kaavamääräykset
- Kemisti, kaavakartta
- Kemisti, ajantasa-asemakaava
- Kemisti, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

27.10.2021

301/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 160

§ 160

Kiiltokallio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 240306 26. kaupunginosa, Mankkaa

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Kiiltokallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 240306,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kiiltokallio - Balnkisberget asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7361, 26. kaupunginosassa Mankkaa alue 240306,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Muutoksen tavoitteena on rakentaa alueelle ryhmäkoti ja tukiasumista ikäihmisille. Hanke korvaa aiemman toimipisteen osoitteessa Jääskentie 2, Laajalahti, jonka nykyiset tilat ovat liian pienet, eivätkä enää täytä nykypäivän vaatimuksia turvallisuuden osalta.

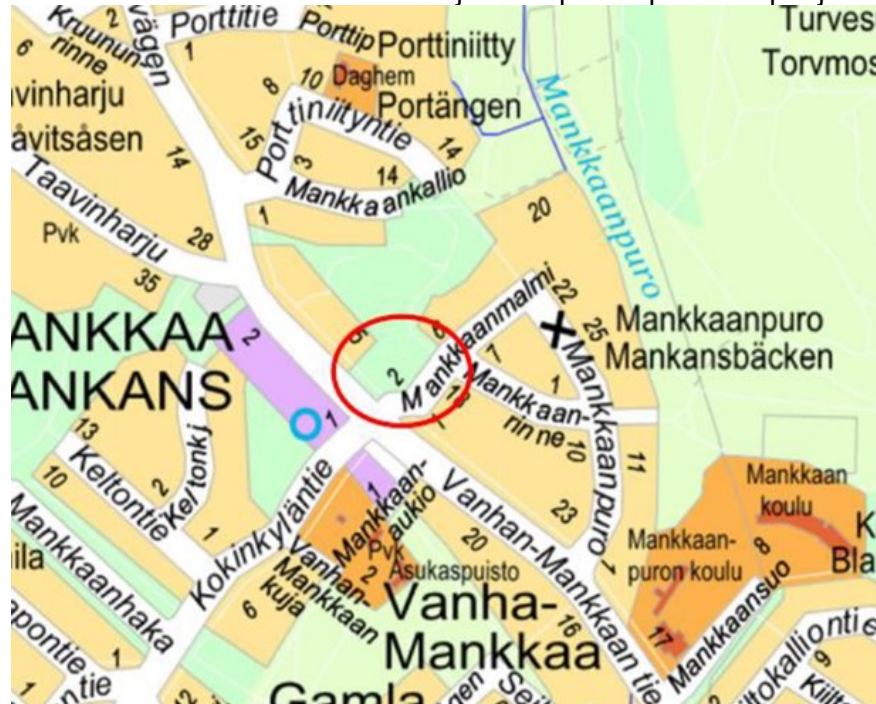
Alueen käyttötarkoitus muutetaan kunnan tarpeisiin varatusta julkisten lähipalvelujen korttelialueesta (YL-k) asuinkerrostalojen korttelialueeksi

(AK-1), jonka käyttö rajoitetaan koskemaan palveluasumista. Alueelle on tulossa ryhmäkoti ja tukiasuntoja ikäihmisille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä ja kokonaiskerrosala on 2 750 kerrosneliometriä. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 137 kerrosneliometriä.

Kerrosluku muutetaan idästä länteen liukuvasti nousevaksi I-III kerrokseen, nykyisen 3/4I1/2 kerrosluvun sijaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kiiltokallio - Balkisberget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7361, käsittää korttelin 26154 ja puisto- ja katualuetta, 26. Mankkaa, alue 240306.

Aloite ja vireilletulo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.9.2020 (§ 92) varata Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:lle tontin 49-26-154-1, määrälän torialueesta 26G2 ja määrälän puistoalueesta 26P ikäihmisille suunnatun seniorien ryhmäkodin ja tukiasumisen asemakaavoitusta varten. Asemakaavan muutoshakemus jätettiin 2.10.2020. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kortteli 26154 on rakentamaton julkisten lähipalvelujen korttelialue. Alueen maasto on pohjoiseen nousevaa metsäistä rinnettä, jossa kasvaa varttunutta männikköä. Alueen pohjoispuolella on kallioalue. Eteläosan katuaukion/torin alueella on bussipysäkki ja kaupunkipyörrien parkki. Pysäkin takana kulkee pyöräilyn seutureitti.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on osoitettu asuntoalueeksi.

Alueella on voimassa Kiiltokallion asemakaava (lainvoimainen 10.10.1990). Kortteli 26154 on siinä osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus on 1 613 k-m² ja kerrosluku $\frac{3}{4}$ I $\frac{1}{2}$, joka tarkoittaa, että täyden kerroksen alapuolelle saa rakentaa kolme neljäsosaa täyden kerroksen pinta-alasta ja yläpuolelle puoli kerrosta täyden kerroksen pinta-alasta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.2.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 23.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Espoo Caruna Oy:ltä.

Mielipiteissä vastustetaan puistoalueen pienentämistä ja puistopolun siirtämistä. Esitettyä rakennusoikeuden määrää ja rakennuksen korkeutta pidettiin alueelle liian suurina.

Mielipiteiden johdosta korttelialuetta on pienennetty niin, että nykyinen puistopolku säilyy. Rakennusoikeuden määrää on vähennetty 350 kerrosneliometriä ja rakennusala pienennetty.

Asemakaavan muutosehdotus

Alue on kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa. Muutoksella mahdollistetaan asumispalvelujen tarjoaminen ikääntyvälle väestölle.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä. Kokonaiskerrosala on 2 750 kerrosneliometriä, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,57. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 137 kerrosneliometriä.

Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat ja asumista palvelevia tiloja, viherhuoneita, porrashuoneiden 20 neliömetrin ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneiden viihtyvyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätahuoneiden ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 500 k-m².

Korttelialue

Kortteli 26154 on esitetty Asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on varattu palveluasumiseen (AK-1).

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puukartoitus. Rakennus ja rakenteet tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Piha-alue tulee suunnitella siten, että hälytysajoneuvoilla on esteetön pääsy pääoven eteen.

Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

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

Palveluasuntoja varten on rakennettava yksi autopaikka 200 kerrosneliometriä kohden, ja esteettömiä autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden.

Pyöräpaikkoja (pp) tulee rakentaa vähintään 1 pp/200 k-m². Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 2.3.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan

merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut ja alueet -yksikkö, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Caruna, lausuntopyyntö
- HSY ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy

Liitteet

- 1 Kiiltokallio, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Kiiltokallio, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Kiiltokallio, mielipiteen jättäjien yhteystiedot
- Kiiltokallio, kaavakartta ja kaavamääräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161

27.10.2021

8082/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 161

§ 161

Laaksonpohjantie, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK1002, 60. kaupunginosa Laaksolahti

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laaksonpohjantien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue VK1002,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Laaksonpohjantie - Dalgångsvägen vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7405, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue VK1002,

3

pyytää vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kortteliin osoitetun rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö asuinrakentamiseen. Muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva Laaksolahti I 140700 -asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksonpohjantie - Dalgångsvägen, vaihteittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7405, käsittää korttelit 60050, 60051 ja 60052, 60. kaupunginosassa (Laaksohahti), alue VK1002.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta korttelista 60050. Kaupunki on laajentanut kaavoitusaluetta koskemaan kolme korttelia, joissa on sama asemakaavamerkintä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 9.6.2021.

Alueen nykytila

Laaksohahti on pääosin pientaloaluetta. Suunnittelualue koostuu kolmesta kadun varrella olevasta ja sen suuntaisesta korttelista, joilla on kaikilla sama asemakaavamerkintä (AOT2), rakennustehokkuus (e=0,30) ja kerrosluku (II). Korttelit sisältävät yhteensä 29 tonttia, joissa on tällä hetkellä 63 asuntoa.

Palveluista lähin päivittäistavarakauppa ja koulu (Jupperin koulu) sijaitsevat aivan korttelialueen päässä. Lähialueella ei ole suojeltuja luontokohteita.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

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

Alueella on voimassa 140700 Laaksolahti I -asemakaava (lainvoimainen 2.5.1977). Korttelit 60050, 60051 ja 60052 on siinä osoitettu erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi (AOT2), jossa asumiseen saa käyttää enintään 2/3 tehokkuusluvun mukaan tontille määrätystä rakennusoikeudesta. Loppuosa, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja toimistotilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Korttelialueelle on rakennettava kaksi autopaikkaa kutakin asuntoa kohti ja yksi autopaikka 1,5 työntekijää kohti. Korttelialuetta ei saa käyttää ulkovarastointiin. Pääasiallisesti maanpäällisiä kellarikerroksia ei saa rakentaa kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin. Kaava-alueen kaikilla kolmella korttelialueella on tehokkuusluku $e=0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku II (kaksi).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 31.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 14.8.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kaksi kappaletta.

Mielipiteessä ei katsottu kaavamuutokseen aiheuttavan haittaa. Caruna Espoo Oy katsoi lausunnossaan kaavamuutoksen vaikutukset vähäiseksi.

Espoon kaupunginmuseo toivoi kannanotossaan harkittavaksi muutaman suojelumerkinnän alueella sijaitseville rakennuksille. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen luonteesta johtuen suojelumerkinnän lisäystä ei tässä muutosprosessissa voitu toteuttaa.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Voimassa olevalla asemakaavalla saa osoitetusta rakennusoikeudesta käyttää asumiseen enintään 2/3. Loppuosa, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja toimistotilana.

Kaavan ajatuksena ollut työ- ja toimistotilaa ei ole alueelle juurikaan muodostunut. Sen sijaan kaavan mukaisia tiloja on poikkeusluvilla jonkin verran muutettu osittain tai kokonaan asumiseen.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kortteliin osoitetun rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö asuinrakentamiseen.

Muilta osiltaan voimassa oleva asemakaava jää voimaan. Näin ollen kaava-alueelle on siis edelleen sallittua rakentaa työ- ja toimistiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle. Työtiloja saa olla enintään 1/3 rakennusoikeudesta.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Espoon kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Espoon ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Espoon tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Liitteet

- 1 Laaksonpohjantie, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Laaksonpohjantie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Laaksonpohjantie, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Laaksonpohjantie, kaavakartta

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	71/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 162	27.10.2021

1605/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 162

§ 162

Tontunmäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 211839 15.kaupunginosa, Niittykumpu

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7396, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 211839,

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi. Muutoksessa rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,35$ mukaan, joka vastaa viereisten rivitalokortteleiden rakennusoikeutta. Alueen rakennusoikeus pienenee 44 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7396 käsittää osa korttelia 15018, 15 kaupunginosassa Niittykumpu alue 211839.

Alueen nykytila

Alue on yksityisomistuksessa.

Alue on 1961 valmistunut, yksikerroksinen noin 190 kerrosneliömetrin kokoinen yksikerroksinen myymälärakennus, jossa on yksi asunto. Alueella kasvaa suurehkoja lehtipuita ja pensaita. Alueen ajoneuvoliittymä on Tonttutyöntökujalta.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alue on Uusimaa-kaavassa 2050 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Espoon eteläosien yleiskaava asemakaavan muutos on nykyisellään säilytettävää asuntoaluetta.

Alueella on voimassa Tontunmäki b asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen rakennusoikeus on 500 kerrosneliometriä ja kerrosluku kaksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.6 – 4.8.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.8.2021 mennessä. Muutoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kannanotot saatiin Kaupunginmuseolta ja Carunalta. Kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista muutoksesta ja Caruna pyytää mahdollisuutta antaa lausuntonsa kaavamutoksen ehdotusvaiheesta.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 1 302 neliometriä.

Kokonaiskerrosala on 456 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 44 k-m².

Korttelin 15018 tontti 17 on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja enintään kahteen kerrokseen.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää tontin puustokartoitus.

Alueelle on rakennettava autopaikkoja erillispientalojen osalta kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohden.

Alueen hulevesistä on huolehdittava. Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille ja biosuodatusalueille tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Liittyminen tontille tulee järjestää Tonttutyönkujan puolelta.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 23.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 162

27.10.2021

- Ote: Hakija
- Tonttiyksikkö, kannanotto
- Caruna, lausunto
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Oheismateriaali

- Tontunmäki, kaavakartta ja kaavamääräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 163

27.10.2021

5672/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 163

§ 163

Vänrikin ympyrä, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 117400, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikkola Jenni

Vuorinen Kati

Sillanpää Minna-Maija

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, lausunnot ja kannanotot on annettu Vänrikin ympyrän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 117400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Vänrikin ympyrä - Fänriksrondellen, asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7398, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400,

3

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

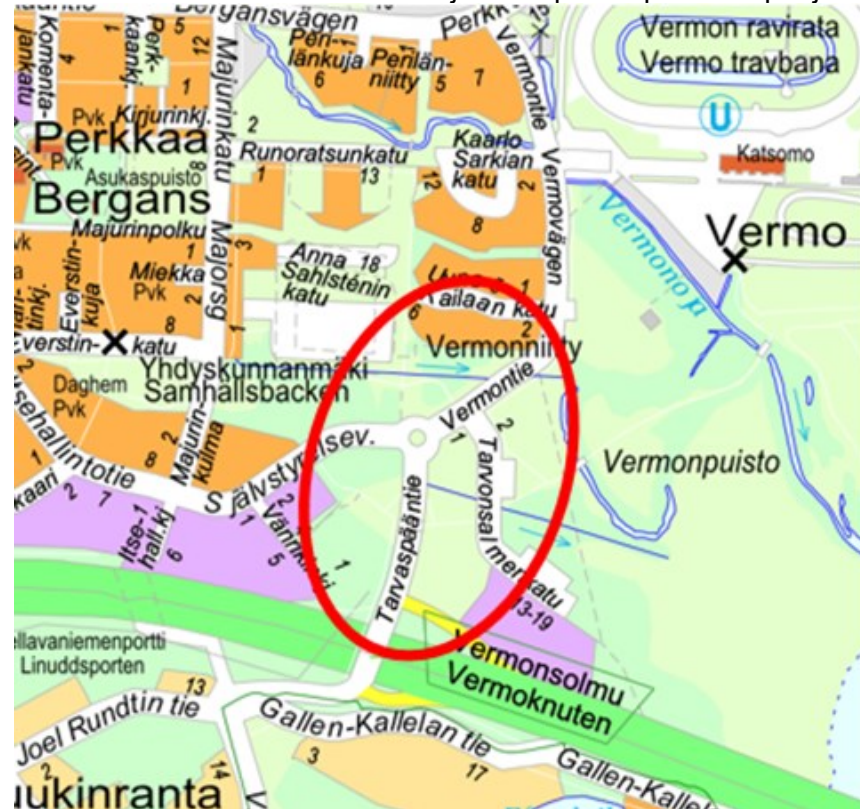
Selostus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vermontien ja Itsehallintotien risteyksen tuntumaan uutta asuinrakentamista sekä liiketiloja. Lisäksi kaavalla osoitetaan katu- ja virkistysalueita.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan 9 500 kerrosneliometriä ja liikerakennusten korttelialueelle yhteensä 900 kerrosneliometriä. Kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 10 400 kerrosneliometriä uutta rakennusoikeutta.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi suunnitteluvarauksen Espoon kaupungin omistamalle maalle SRV rakennus Oy:lle ja HOK elannolle 2.11.2020.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vänrikinympyrä - Fänriksrondellen, asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7398, katu- ja virkistysalueet, muodostuu uudet korttelit 51364 ja 51365, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.2.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkkäällä noin 300 metrin etäisyydellä Turunväylästä ja noin 1,3 kilometrin päässä Leppävaaran asemalta. Suunnittelualueeseen kuuluu alueet Vermontien ja Itsehallintotien risteyksen pohjois- ja eteläpuolelta. Pohjoisessa aluetta rajaa Uno Kailaan kadun varren kortteli 51353. Lännessä alue rajautuu Anna Sahlsténin katuun ja Itsehallintotiehen, etelässä Itsehallintotiehen rajautuvaan kortteliin 51267 ja idässä Vermontiehen. Lisäksi mukana on kaavoittamaton alue Tarvaspäntietä.

Suunnittelualue on katuja lukuun ottamatta rakentamatonta. Rakentamattomilla alueilla kasvaa enimmäkseen nuorta lehtipuustoa, pajukkoa sekä rehevää kosteiden paikkojen ruoho- ja heinäkavillisuutta. Pohjoisen alueen läpi virtaa pieni oja. Alueelle sijoittuu runsaasti kunnallisteknistä verkostoa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vermonniityn uudehko asumiseen painottuva alue on rakentunut voimakkaasti lähivuosien aikana. Alueen eteläpuolinen rakentaminen on toimistovaltaista.

Suunnittelualueen pohjoisimman osan (määräala 1:565) omistaa SRV Rakennus Oy. Muut kaavoittamattomat alueet (määräala 2:1321) omistaa Helsingin kaupunki. Kaavoitetut alueet (Anna Sahlsténin katu, Vermontie sekä osa Vänrikinmäen puistoalueesta) on Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavassa 2050 (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020) alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen rajamaastoon. Alueen läpi kulkevat maakaasun runkoputki sekä voimajohto.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu uuden ja olennaisesti muuttuvan työpaikka-alueen sekä uuden ja olennaisesti muuttuvan kaupunkimaisen asuinalueen rajamaastoon. Alueen läpi kulkee itä-länsi suuntainen virkistysreitityhteys. Lisäksi alueen läpi on osoitettu maakaasu- sekä voimalinja.

Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueen pohjoisosassa on voimassa Vermontie asemakaava (lainvoimainen 27.1.2016), joka osoittaa alueelle Vermontien katualuetta sekä Vermontie asemakaavamuutos (lainvoimainen 2.11.2016), joka osoittaa alueelle Anna Sahlsténin kadun katualuetta. Alueen eteläosassa on voimassa Perkkä III asemakaava (vahvistettu 11.3.1997), joka osoittaa alueelle lähivirkistysaluetta (VL) ja ohjeellisen jalankulkuväylän sekä maakaasujohdon ja vaara-alueen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 25.1.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 9.3.2021 mennessä.

Nähtävilläolon aikana kirjaamoon saapui kaksi mielipidettä, yksi alueen asukasyhdistykseltä ja toinen Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiriltä. Asukasyhdistyksen mielipiteessä vastustettiin asuinrakentamisen osoittamista alueelle tai vaihtoehtoisesti toivottiin kerroslukujen laskua, päivittäistavarakauppaa ja muita palveluita ei vastustettu. Luonnonsuojeluliiton mielipiteessä otettiin kantaa alueelta tehdyn luontoselvityksen sisältöön sekä riittävyteen ja esitettiin jatkoselvitystä alueen liito-oravatilanteeseen.

Nähtävilläoloaikana lausuntoja saapui kaksi ja kannanottoja yksi. Caruna oy:n lausunnossa otettiin kantaa alueen sähköverkkoon, suurjännitelinjoihin ja muuntamotarpeeseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa otettiin kantaa alueen vesihuoltoverkkoon. Espoon kaupungin museon kommentissa todettiin läheisellä Vänrikinmäellä olevan muinaisjäännöksiä.

Kaavaehdotus on laadittu viitesuunnitelman pohjalta. Viitesuunnitelmaa on tarkennettu valmisteluvaiheen jälkeen, mutta maankäytön perusratkaisu on säilynyt ennallaan. Esitettyä asuinrakentamista on pidetty alueelle sopivana. Luontoselvitystä on täydennetty erillisellä liito-oravaselvityksellä. Lausunnoissa esille nostetut seikat kunnallisteknisiin verkostoihin liittyen on otettu suunnittelussa huomioon. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia läheisen Vänrikinmäen muinaisjäännösalueeseen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella toteutetaan laadukasta asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos jatkaa ja täydentää Vermon alueen asemakaavoitettua kaupunkirakennetta uudella asuinrakentamisella sekä tuo kehittyvän alueen asukkaille ja muille käyttäjille lisää palveluita, kuten päivittäistavarakaupan ja kylmäaseman.

Lisäksi jo rakennetut Tarvaspääntien ja Vermontien kaavoittamattomat alueet saatetaan asemakaavalla katualueiksi.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,42 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 10 400 kerrosneliömetriä. Asemakaavan

muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 400 kerrosneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennusten korttelialue sijoittuu kaava-alueen pohjoisempaan osaan, Vermontien ja Anna Sahlsténin kadun risteykseen. Korttelialue liittyy kaupunkikuvallisesti laajempaan Vermon asuinalueeseen niin julkisivujen, kuin massoitelunkin osalta ja muodostaa kaupunkimaisen näkymäpäänteen saavuttaessa Vermoon Turunväylältä.

Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 9 500 kerrosneliömetriä ja se on jaettu kahteen erilliseen rakennusmassaan. Korttelialueen rakennusmassat on sijoitettu rajaamaan katualueita. Anna Sahlsténin kadun puoleinen rakennusmassa on seitsemänkerroksinen ja Vermontien suuntainen rakennusmassa kahdeksankerroksinen. Pienimittakaavaisuutta ja vastapainoa ympäröiville väylämaisille katutiloille on haettu rakennusten katutason julkisivujen jäsentelyllä ja värillä, jotka poikkeavat ylemmistä kerroksista.

Asuinrakennusten sisätilojen suunnittelussa on pyritty huomioimaan rakennuksen elinkaariajattelua. Asuntojen suunnittelussa on useissa tyypeissä huomioitu niiden yhdisteltävyys viereisen huoneiston kanssa. Myös pohjakerroksen suunnittelussa on pyritty huomioimaan tilojen muuntojoustavuus siten, että uloskäyntejä ja laajemman aukotuksen omaavia tiloja on sijoitettu katujulkisivuille ja aukiotilan yhteyteen.

Korttelin rakennusmassojen välissä on kulkuaukko, joka liittyy pienen aukion välityksellä viereiseen risteysalueeseen. Sujuva kulku risteysalueen suuntaan on tärkeä, sillä noin kaksi kolmasosaa korttelialueen kaavan mukaisista autopaikoista on sijoitettu eteläosan liikerakennusten korttelialueelle. Asuinrakennusten korttelialueella autopaikkoja on tarvittavista noin kolmannes, kaikki vaadittavat liikuntaesteisten autopaikat on sijoitettu asuinkortteliin.

Rakennusmassat rajaavat korttelin sisäpihalle rauhallisen leikki- ja oleskelualueen. Kaavassa on määrätty leikki- ja oleskelualueen vähimmäislaajuus, 700 neliömetriä. Muun piha-alueen voi käyttää pysäköinnin ja huollon tilatarpeisiin.

Korttelin pohjoispuolella avautuu puistoalue, johon korttelialue liittyy puu- ja pensasistutuksin. Korttelin ja puiston rajalla tulee välttää näkyviä korkoeroja. Korttelialueen läpi nykyisin kulkeva avouoma siirretään uudelle linjaukselle puistoalueelle. Kortteliin tehtävien täyttöjen stabiliteetti tulee tutkia avouoman suhteen ja varautua pohjanvahvistamaan maaperää.

Lähialueen katujen liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida leikki- ja oleskelualueen sijoittamisessa sekä korttelin parvekkeiden ja terassien rakentamisessa.

Liikerakennusten korttelialue

Kortteli 51365 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman, automaattisen autopesulan sekä autojen pysäköintitiloja. Korttelialueen rakennusala sijoittuu rajaamaan Itsehallintotien katutilaa, rakennusosalalle on viitesuunnitelmassa esitetty päivittäistavarakauppa. Tälle rakennusosalalle on varattu rakennusoikeutta 800 kerrosneliömetriä ja kerroslukuna on kaksi. Lisäksi automaattista autopesulaa varten on varattu ohjeellinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 100 kerrosneliömetriä.

Korttelin muista toiminnoista polttoainejakelun kylmäasema sijoittuu Itsehallintotien varrelle ja pysäköintialueet korttelin itäosaan. Pysäköintialueelle saa osoittaa korttelin omien toimintojen lisäksi myös asuinkorttelin 51364 pysäköintiä.

Korttelin liittymä on Itsehallintotieltä, päivittäistavarakaupan länsipuolelta. Polttoaineen jakeluauton sujuvan liikkumisen vuoksi huoltoajolle on osoitettu erillinen liittymä, jota ei saa käyttää asiakasliikenteeseen.

Kortteli sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen risteyskohdassa, mikä on vaikuttanut osittain korttelialueen toimintojen sijoitteluun. Korttelin rakentamisessa tulee edelleen huomioitavaksi useita kunnallisteknisten verkostojen johtoalueita. Erityisesti alueen läpi kulkevien 110 kV maakaapeleiden ja alueen vieressä kulkevan maakaasun runkoputken vaatimukset edellyttävät suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota.

Viheralueet

Alueen pohjoisin osa osoitetaan kaavoituksen pohjaksi laaditun tilavaraussuunnitelman mukaisesti puistoksi. Alueelle kantautuu liikennemelua Vermontieltä, joten puiston alueelle ei saa sijoittaa herkkiä toimintoja. Puiston alueelle on varattu tilaa siirrettävälle avouomalle ja sen luiskille, tulvareitille, viljelypalstoille sekä ulkoilureitille.

Liikerakennusten korttelialueen ja Tarvaspääntien väliin jäävä alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Kaasujohto ja sen käyttörajotusalue sijoittuvat suojaviheralueelle.

Liikennealueet

Kaava-alueen kadut ovat jo rakennettuja. Kaavan katualueiden mitoituksessa on otettu huomioon myös mahdollisen kasvavan liikennemäärän vaatimia tiloja. Anna Sahlsténin katualuetta kavennetaan

toteutetun mukaiseksi. Vermontien katualueella varaudutaan ajoratojen lisäkaistoihin. Tarvaspääntien katualueella huomioidaan jalankulku- ja pyörätien tavoiteltu nykyistä leveämpi mitoitus kadun länsireunalla.

Talin liikunta-alueelta Perkkalle kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys säilytetään ja osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattuna Vermonpuistonpolku -katuna. Risteämä Tarvaspääntien kanssa on toteutettu alikulkuna. Vermonpuistonpolun katualueen mitoituksessa on huomioitu tilavaraus hiihtoladulle.

Vesiolosuhteet

Korttelialueiden hulevesiä tulee viivyttää ja hallita laadullisesti. Koska alue sijaitsee lähellä Iso-Huopalahden vesistöä, tulee liikennöityjen alueiden hulevedet käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Polttoainejakelualueen hulevedet tulee johtaa öljynerottimeen, joka on liitetty jätevesiviemäriin.

Alue sijaitsee merivesitulvan riskialueella. Tulvariski tulee huomioida uudisrakentamisessa sekä katujen ja pelastusteiden koroissa.

Sopimusneuvottelut

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

Viitesuunnitelma

Korttelialueen rakentamista havainnollistaa viitesuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

Tilavaraussuunnitelma

Asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu tilavaraussuunnitelma, jonka tavoitteena oli määritellä yleispiirteisesti Vänrikinympyrän kiertoliittymän koillispuoliselta alueelta puiston tilavaraus ja puiston läpi uudelleen ohjattavan avouoman sijainti, tilavaraus ja luonne.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 15.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Kaupunkitekniiikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntoopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausuntoopyyntö
- Helsingin kaupunki, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 Vänrikinympyrä, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Vänrikinympyrä, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

83/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 164

27.10.2021

6009/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 164

§ 164

Ämmässuon tuulivoimala, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 640102, 91. kaupunginosa Ämmässuo

Valmistelijat / lisätiedot:
Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Ämmässuon tuulivoimalan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 640102,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Ämmässuon tuulivoimala -Käringmossens vindkraftverk asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7403, 91. kaupunginosassa Ämmässuo, alue 640102,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kemppi-Virtasen 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

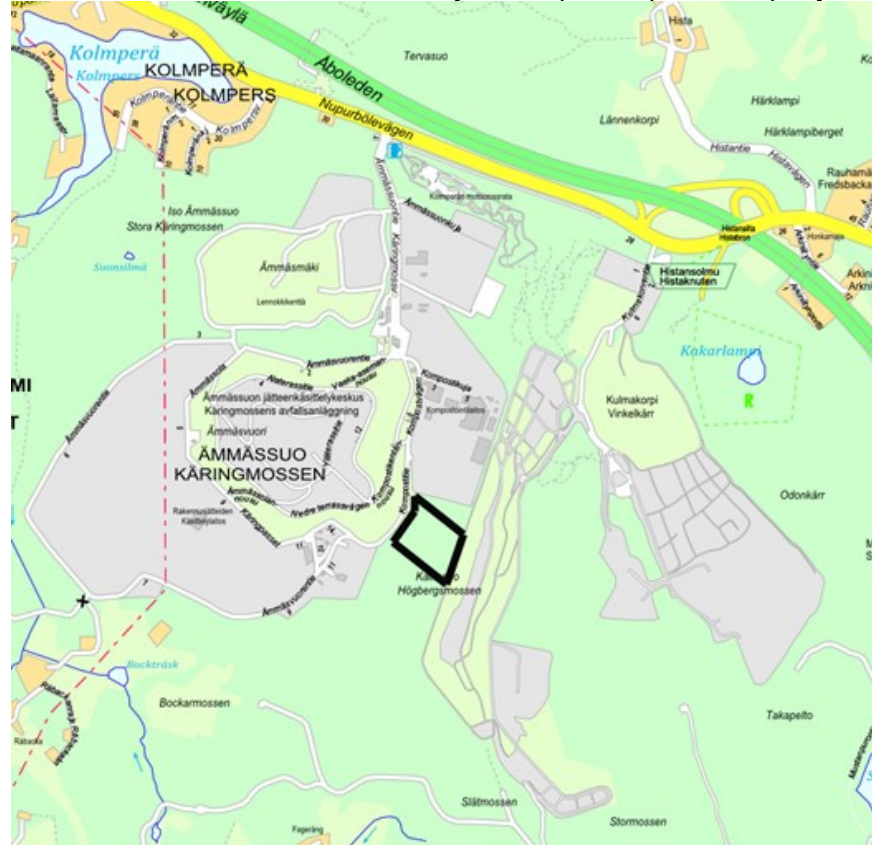
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.11.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhden tuulivoimalan rakentaminen Ämmässuon alueelle. Tuulivoimalan avulla tuotetaan kestävä kehitys mukaista energiaa pääasiassa Ämmässuon alueen toiminnoille sekä valtakunnan verkkoon. Tuulivoimalalla tuotettava energia tukee myös Espoon kaupungin ilmasto- ja kestävyystavoitteita lisäämällä uusiutuvan energian hyödyntämistä ja käyttöä.

Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta kaavamuutoksen myötä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ämmässuon tuulivoimala - Käringsmossens vindkraftverk, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7403, käsittää osan korttelia 91001, 91. kaupunginosassa Ämmässuon, alue 640102.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.2.2021.

Alueen nykytila

Ämmässuon ja Kulmakorven alue on vahvasti ihmisen toiminnan muokkaama ympäristö, johon keskittyy suuri osa Helsingin seudun jäte, kierrätys- ja maa-ainestoinnista. Ämmässuon alue kattaa reilun neljän neliökilometrin laajuisen aluekokonaisuuden, jolle eri toiminnot sijoittuvat. Alueella on muun muassa maanläjitystä, jätteenkäsittelyä, louhintaa ja murskausta, kompostointilaitos, Sortti-asema, kaasuvoimala, erilaisia sijoitusalueita sekä vanhoja kaatopaikka-alueita.

Suunnittelualueena on Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen hyötykäyttökenttä, jossa on puhtaan puun, risujen ja kantojen vastaanotto- ja käsittelykenttä. Suunnittelualue käsittää tontin 6 korttelissa 91001.

Suunnittelualueesta etelään ja lounaaseen sijaitsee haja-asutusta, ja lähin taajama-asutus sijaitsee suunnitellusta tuulivoimalan sijainnista noin kahden kilometrin etäisyydellä luoteessa (Laitamaa ja Kolmperä) ja noin kolmen kilometrin etäisyydellä idässä (Nupuri). Suuremmat asutuskeskittymät (Muurala ja Kauklahti) sijaitsevat noin viiden kilometrin etäisyydellä kaakossa. Kirkkonummen Veikkolaan suunnittelualueelta on matkaa noin kuusi kilometriä.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja arvokkaita maisema-alueita, merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaisjäännöksiä johtuen Ämmässuon alueen ympäristön ja toimintojen laadusta. Suunnittelun tuulivoimalan lähiympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet sijaitsevat noin kolmen kilometrin etäisyydellä suunnitellusta tuulivoimalasta (Espoonkartano ja Oitbackan kartano).

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu kiertotalouden ja jätehuollon alueeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu 110 kV:n voimajohto sekä 110 kV:n voimajohdon ohjeellinen linjaus. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu lisäksi tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaalue ja eteläpuolelle viheryhteystarve.

Ote Uusimaa 2050 -kaavasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Yleiskaava

Voimassa olevat:

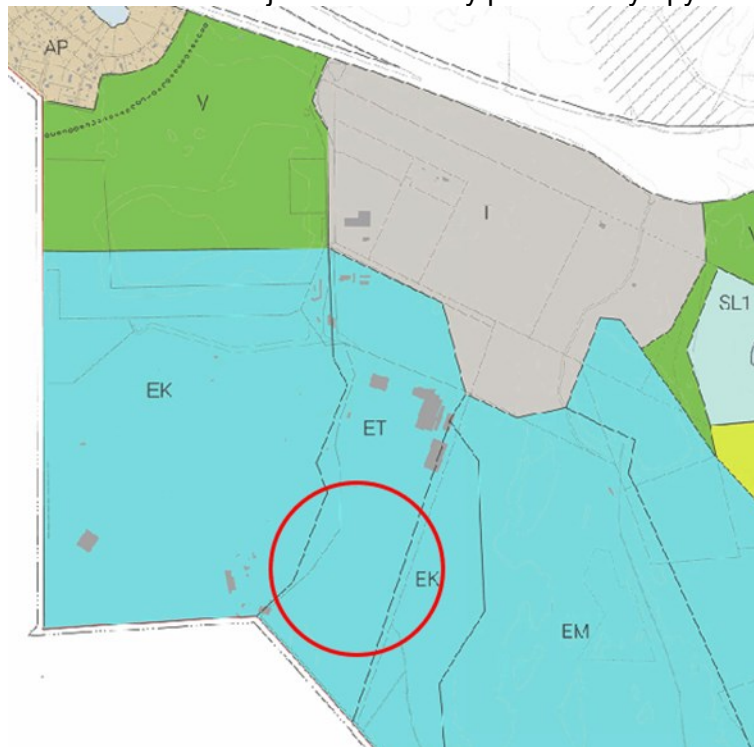
Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta.

Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan yhdyskuntateknisen huollon toimitiloja ja laitteita varten. Merkintä ei salli jätteenpolttolaitoksen sijoitusta. Aluevaraus sisältää tarvittavat suoja-alueet.

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Vireillä olevat:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Valtuusto hyväksyi pohjois- ja keskiosien yleiskaavan osittain 7.6.2021.

Uudenmaan ELY-keskus teki oikaisukehotuksen valtuuston hyväksymispäätöksestä. Valtuusto tekee yleiskaavasta uuden päätöksen 8.1.2022 mennessä. Valtuusto voi pitää yleiskaavapäätöksen ennallaan, muuttaa tai kumota sen. Mikäli valtuusto ei päästä asiasta, yleiskaavapäätös raukeaa.

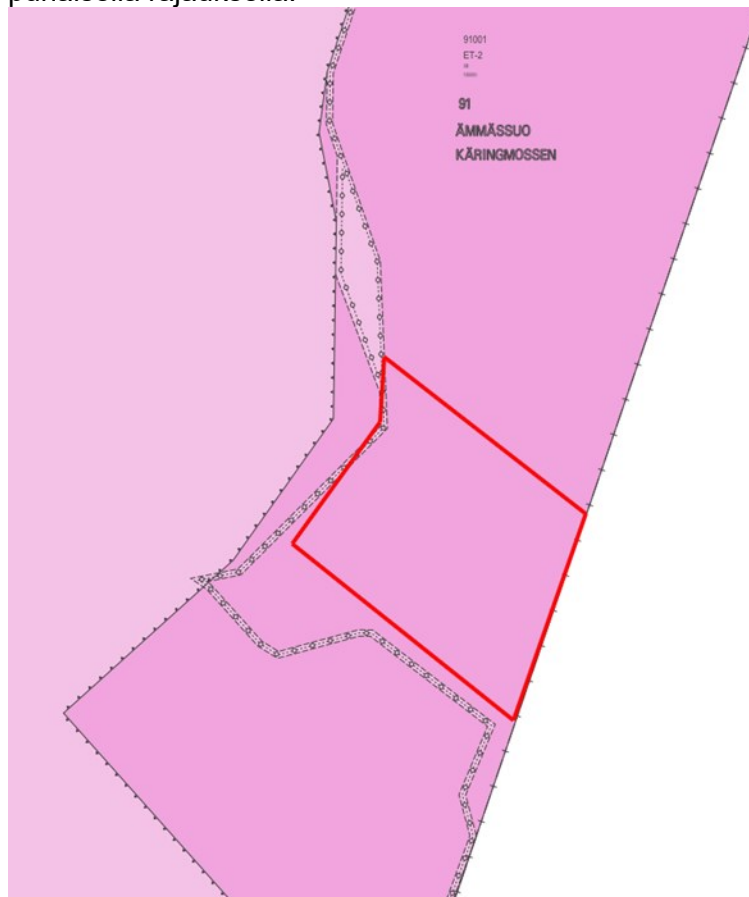
Kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alueen toimintojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristöhaittojen torjuntaan, ja toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö. Ämmässuon alue on tarkoitettu ensisijaisesti jätteenkäsittelyn, kiertotalouden ja energiatuotannon alueeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa Ämmässuo 640100 -asemakaava (lainvoimainen 18.6.2008). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-2). Alueelle rakennettavissa jätehuoltoa palvelevissa rakennuksissa ja laitoksissa on käytettävä parasta käytettävissä olevaa

tekniikkaa. Suunnittelualueella sijaitsee ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella:



Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 20.11.2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 25.1.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 9.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta. Niistä kymmenen on yksityishenkilöiden jättämiä, yksi Nuuksio-seuralta ja yksi on Helsingin Seudun Lintutieteellisen Yhdistyksen Tringa ry:n jättämä. Eräs mielipiteen jättäjä lähetti mielipiteensä uudestaan korjattuna. Mielipiteiden kokonaismäärään kyseisen mielipiteen jättäjä on laskettu tästä syystä vain kerran.

Mielipiteet ovat pääasiassa vastustavia. Mielipiteissä esiin nousseita teemoja ovat muun muassa melu, terveydelliset seikat, sijainti, yhteisvaikutusten arviointi, luontovaikutukset ja välke. Lisäksi esille nostettiin asukkaiden kuuleminen, taloudelliset seikat, eturistiriita kaupungin, HSY:n ja kuntalaisten välillä, alueen muut toiminnot ja niiden aiheuttama rasitus sekä energiamuodon valinta ja siitä saatava hyöty. Eräässä mielipiteessä todetaan, että mikäli hanke jatkuu, tullaan siitä valittamaan. Eräs mielipiteen jättäjä toimitti kattavan listauksen erilaisista tutkimuksista ja raporteista, joita tuulivoimaloista ja niiden vaikutuksista on laadittu. Sama mielipiteen jättäjä vei mielipiteensä tiedoksi myös kaupunginjohtajalle ja silloisen kaupunginhallituksen puheenjohtajalle.

Eräässä mielipiteessä todetaan, että pyrkimys kestävän kehityksen mukaiseen energian tuottamiseen uusiutuvan tuulivoiman avulla on järkevä, kannatettava ja Espoon hiilineutraaliustavoitteen mukainen tavoite. Hankkeeseen liittyy kuitenkin huolia ja haasteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen järjestettiin asukastilaisuus 11.2.2021. Tilaisuudessa esille nousseet asiat olivat pitkälti samoja, joita mielipiteissäkin oli.

Tuulivoimalasta aiheutuvasta melusta sekä voimalan kokonaiskorkeudesta ja sijainnista määrätään kaavamääräyksin. Kaavasta laadittujen selvitysten perusteella hankkeen vaikutukset on todettu vähäisiksi.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yhden tuulivoimalan rakentaminen Ämmässuolle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,97 hehtaaria. Kokonaisrakennusoikeus on 5 000 k-m², eli aluetehokkuus on noin $ea = 0,10$. Rakennusoikeuteen ei tule muutoksia kaavamuutoksen myötä.

Koko suunnittelualue on osoitettu energiahuollon korttelialueeksi tuulivoimalaa varten (EN-1). Tuulivoimalan tulee sijoittua kokonaisuudessaan alueen sisäpuolelle. Alueelle saa lisäksi sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Korkein sallittu kerrosluku on kolme. Kerroslukumääräys ei koske tuulivoimalaa. Alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi tuulivoimalan vaatimat muuntamotilat.

Korttelialueelle on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa yhden tuulivoimalan (tv). Voimalan kokonaiskorkeus saa olla enintään 267 metriä merenpinnasta (eli 203 m maanpinnasta). Korkeusmääräyksessä käytetään korkeutta merenpinnasta, sillä se on yksiselitteinen, maanpinnan korkeutta voi muokata.

Tuulivoimalan alue on osoitettu suunnittelualueen läntiselle puolelle, jotta voimalan etäisyys Carunan tulevasta 110 kV:n ilmajohdosta on 100 metriä, joka on Carunan kanssa neuvoteltu suojaetäisyys. Korttelialueelle on osoitettu lisäksi voimajohdon alue tulevaa 110 kV:n voimajohtoa varten. Korttelin luoteisreunaan on osoitettu johtoalueet oleville maanalaisille johdoille.

Tuulivoimalaa koskevissa määräyksissä käsitellään lentoestelupaa, ulko- ja sisämelua sekä voimalan käytön jälkeistä purkamista. Kaavassa määrätään lisäksi hulevesien käsittelystä. Kaavassa ei määrätä erikseen tuulivoimalan ulkonäöstä, sillä siitä määrätään lentoesteluvassa.

Ympäristöselvitys ja yhteisvaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen kaava-alue on suhteellisen pieni, mutta muutoksen vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle. Tuulivoimalan vaikutuksista on laadittu ympäristöselvitys (Ramboll, 2020), jonka tuloksia vielä tarkennettiin, täydennettiin ja päivitettiin tuulivoimalan yhteisvaikutusten arvioinnissa (Ramboll, 2021). Yhteisvaikutusten arvioinnissa arvioitiin tuulivoimalan vaikutuksia yhdessä alueen muiden toimintojen vaikutusten kanssa. Arvioinnissa käytiin läpi siis sekä tuulivoimalasta aiheutuvia vaikutuksia sekä sitä, miten ne yhdistyvät muihin Ämmässuon alueen toiminnoista johtuviin vaikutuksiin.

Yhteisvaikutusten arvioinnin eräs keskeinen osa-alue on hankkeen sosiaaliset ja terveydelliset vaikutukset ihmisiin. Muita keskeisiä arvioituja vaikutuksia ovat maisema- ja kulttuuriympäristövaikutukset, maankäyttöön kohdistuvat vaikutukset sekä vaikutukset luonnonympäristöön. Arviointityössä huomioitiin myös tuulivoimalan mahdolliset riskit ja poikkeustilanteet. Tuulivoimalasta aiheutuvat vaikutukset kaikkiin osa-alueisiin arvioitiin vähäisiksi.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 15.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskuukausista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: hakija
- Espoon kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Espoon ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Espoon ympäristöterveys, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY-keskus, lausunto-pyyntö
- Uudenmaan liitto, lausunto-pyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Oyj, lausunto-pyyntö
- Finavia Oyj, lausunto-pyyntö
- Digita Oy, lausunto-pyyntö
- Puolustusvoimat, lausunto-pyyntö
- TUKES, lausunto-pyyntö
- Traficom, lausunto-pyyntö
- Väylä, lausunto-pyyntö
- Kirkkonummen kunta, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 Ämmässuon tuulivoimala, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Ämmässuon tuulivoimala, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Ämmässuon tuulivoimala, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Ämmässuon tuulivoimala, kaavakartta ja kaavamääräykset
- Ämmässuon tuulivoimala, havainnekuvat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	92/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 115	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	27.10.2021

366/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 165

§ 165

Jerikonpolku, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 442401, 51. kaupunginosa Kaitaa

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Jerikonpolku asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 442401,

2

hyväksyy 9.6.2021 päivätyn Jerikonpolku - Jerikostigen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7383, 51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 442401,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 3 100 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

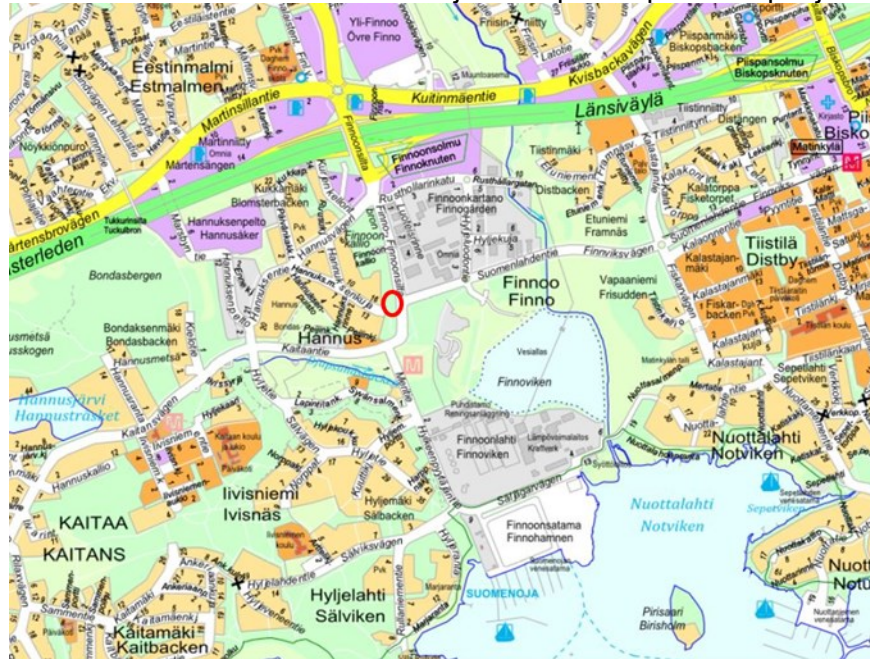
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Finnoonkalliossa sijaitseva pysäköintitalon rakentamisen mahdollistava korttelin 31125 osa keskitettyä aluepysäköintiä palvelevaksi korttelialueeksi, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos sekä täsmentää sen ajoyhteyksiä.

Pysäköintitalon rakentamisen mahdollistavan alueen osoittamisella pysäköintiä palvelevaksi korttelialueekseen mahdollistetaan sen muodostaminen omaksi kiinteistöksen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jerikonpolku - Jerikostigen, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7383, käsittää asuinkerrostalojen korttelialueetta ja keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueetta, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos korttelin 31125 kiinteistössä 49-31-125-6 51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 410510.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 20.1.2021 hakenut kiinteistön 49-31-125-6 maanomistaja Espoon kaupunki.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 28.4.2021.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin rakentamatonta ja pääosin puustotonta aluetta. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alueen länsipuolitse kulkeva on osoitettu siirtoviemäriin ohjeellinen linjaus.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssa asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi sekä alueen länsipuolitse kulkeväksi on merkitty jätevesitunneli. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen.

Finnoon osayleiskaavassa, 840200, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.10.2016 ja tullut voimaan 8.8.2018) alue on varattu A/C-merkinnällä asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi. Alueen länsireunalta kulkeväksi on osayleiskaavassa sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu merkittävä seudullinen siirtoviemäri tai jätevesitunneli. Alue sijaitsee alueella, jolle on osoitettu mav -merkinnällä maanalainen tila, jota käytetään myös väestönsuojana.

Alueella on voimassa Finnoonkallio, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 442400, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.11.2018 ja saanut lainvoiman 30.1.2019). Alue on siinä osoitettu AK-merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutosalueena olevan 49-31-125-6 kiinteistön alueesta suurin osa osoitettu pysäköintilaitokselle ja pihatoiminnoille. Toimintaa on osoitettu kapIV -merkinnällä kansipihaksi, jonka alapuolelle on mahdollistettu rakennettavan neljä kerrosta. Kyseiselle alueen osalle on osoitettu le-1-merkinnällä alueeksi, jossa pysäköintikerrosten yläpuolelle tulee toteuttaa asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimiva kattopiha. Alueen itälaita on osoitettu ju-1-merkinnällä rakennuksen julkisivun osaksi, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohtaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria. Lisäksi kansipihan itälaitaan on soitettu rakennettavaksi melueste. Kansipihan etelä- ja pohjoislaitoja reunustavista rakennuksista on edellytetty suora uloskäynti porrashuoneista.

Asemakaavan muutosalueena olevan alueen eteläosaan on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 5 400 kerroneliömetriä rakennusoikeutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 12 mahdollistaen kuitenkin asuntojen yhteiskäyttöisten tilojen ja teknisten tilojen rakentamisen sen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Mahdollistetun rakennuksen pohjakerroksen pinta-alasta 15 prosenttia on edellytetty käytettävän myymälä- ja palvelutiloja varten. Rakennusalan rakennettavan rakennuksen eteläsivulle on edellytetty toteutettavan suora uloskäynti porrashuoneesta.

Lisäksi alueen eteläosaan on osoitettu ohjeellisesti puilla ja pensaille istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolla hulevesien viivyttäminen on sallittu. Lisäksi on merkitty ohjeellisesti talousrakennuksen rakennusala.

Kortteliin on ajoyhteys Hannuksenkujalta sekä Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Liittymän osoittaminen suoraan Finnoonsillan katualueelle on kielletty.

Suunnittelualueen koillisosalla ja kaakkoisosalla on voimassa myös Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013, lainvoimainen 7.8.2013). Siinä alueelle on osoitettu mal-2-merkinnällä alueen osa, johon saa sijoittaa louhinta-, työ-, huolto- ja yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen. Alueelle on mahdollistettu ma-py (-19,75) /p -merkinnällä pysäköintilaitosta palvelevan maanalaisen tilan sijoittaminen suojavyöhykkeineen sekä maanpinnalle ulottuvien kulkuyhteyksien ja ilmanvaihtokuilujen sijoittaminen.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 9.6.2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin neljä kappaletta.

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

ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota pysäköintilaitoksen pakokaasuihin ja poistoilmaan sekä niiden vaikutuksiin alueen ympäristöön ja asukkaisiin. ELY-keskus edellytti, että nämä huomioidaan kaavamääräyksissä. Lisäksi ELY-keskus ilmaisi tarpeen arvioida, onko ilmanlaadun takia syytä kieltää parvekkeiden sijoittuminen alimpiin kerroksiin kadun läheisyydessä.

HSY toteaa alueella sijaitsevista vesihuoltolinjoista sekä asemakaavan muutoksen niihin kohdistamista muutostarpeista. Lisäksi HSY toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee Blominmäen jätevedenpuhdistamoon liittyvä viemäritunneli. Tunneli sekä sen läheisyydessä tapahtuva rakentaminen tulee huomioida kaavamääräyksissä.

Länsi-uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että alueelle tulee varmistaa tarvittavat toimet kuten pelastusteiden suunnittelu sekä pelastusajoneuvojen esteetön pääsy hyökkäysreittien välittömään läheisyyteen pelastustoiminnan turvaamiseksi.

Caruna Espoo Oy toteaa alueella sijaitsevan sähköverkon maa- ja ilmakaapeleita.

Lausuntojen- ja mielipiteiden myötä kaavaan on tarkennettu kaavamääräyksiä.

Asemakaavan muutos

Jerikonpolku, alue 442401, asemakaavan muutoksessa asemaakaavan muutosalue on osoitettu eteläosaltaan AK-merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja muulta osaltaan LPA-1-merkinnällä keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueeksi, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos.

LPA-1-merkinnällä osoitettu alue on osoitettu palvelemaan pysäköintiä ja sitä reunustavien asuinkerrostalojen pihatoimintoja. LPA-1-merkinnällä osoitettu alue on osoitettu kapIV -merkinnällä kansipihaksi, jonka alapuolelle on mahdollistettu neljän kerroksen rakentaminen. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +20.0. Kyseinen kansipiha on osoitettu le-1-merkinnällä toteutettavaksi sitä reunustavien asuinkerrostalojen asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimivana kattopihana. Kyseisen pihan itälaitaan on osoitettu rakennettavaksi meluste. Kattopihan etelä- ja pohjoislaitoja reunustavista asuinrakennuksista on edellytetty suoraa uloskäyntiä porrashuoneista ja yhteyksiltä porrashuoneista on edellytetty esteettömyyttä.

LPA-1-korttelialueen itälaita on osoitettu ju-1-merkinnällä rakennuksen julkisivun osaksi, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohtaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria.

LPA-1-korttelialueella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee osoittaa ajoyhteys Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Hannuksenkujan kautta saa osoittaa ainoastaan korttelialueen huoltoajoa.

AK-merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitetulle alueelle on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 5 400 kerroneliometriä rakennusoikeutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 12 mahdollistaen kuitenkin asuntojen yhteiskäyttöisten tilojen ja teknisten tilojen rakentamisen sen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Mahdollistetun rakennuksen pohjakerroksen pinta-alasta 15 prosenttia on edellytetty käytettävän myymälä- ja palvelutiloja varten. Rakennusalan rakennettavan rakennuksen eteläsivulle on edellytetty toteutettavan suora uloskäynti porrashuoneesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen eteläosaan on osoitettu ohjeellisin merkinnöin puilla ja pensailta istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolla hulevesien viivyttäminen on sallittu ja talousrakennuksen rakennusala. Korttelin katoksissa edellytetään viherkattoja.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää korttelialueen hulevesisuunnitelma. Kaavamääräysten mukaisesti tulee huomioida mahdolliset sulfidisavet.

Asemakaavan muutoksessa maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, huomioidaan edellyttäen ottamaan sen määräykset huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Liikenne

Asemakaavamuuotos ei muuta alueen liikennejärjestelyjä ajantasa- asemakaavaan nähden. Kaava-alue rajautuu idässä Finnoonsiltaan, jonka maanalaisen ajoyhteyden kautta on yhteys pysäköintitaloon. Finnoonsillan katutasosta ei sallita kortteliin tonttiliittymää. Kaava-alueen länsipuolinen Hannuksenkuja on kapea asuinalueen tonttikatu, jonka kautta kulkee ainoastaan LPA-1- ja AK-korttelien huolto-, saatto- ja pelastusajo. Hannuksenkujan jatkeena toimii jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Jerikonpolku, jonka länsiosalla on sallittu huoltoajo.

LPA-1-kortteliin sijoitettava pysäköintitalo palvelee kaava-alueella sijaitsevan AK-korttelin lisäksi alueen muita asuinkortteleita. Asuntoja varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosentilla. Liiketoilille autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 180 kerrosneliometriä kohden. Kaava-alueelle ei osoiteta yleisiä pysäköintipaikkoja. Lyhytaikaista pysäköintiä palvelevat Hannuksenkujalle sekä muille alueen kaduille suunnitellut kadunvarsipaikat. Lisäksi lyhytaikaista pysäköintiä on mahdollista tarjota kaava-alueelle sekä sen ympäristöön suunnitelluissa pysäköintilaitoksissa.

Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määrätty, että pyöräpaikkoja tulee toteuttaa asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Liiketoilille tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden.

Asemakaavassa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Pysäköintilaitoksen katolle sijoitettava leikki- ja oleskelupiha tulee suojata melulta noin 1,2 metriä korkealla melusteellä. Parvekkeet ja terassit tulee suojata melulta niin, että ulko-oleskelualueiden ohjeavot eivät ylity. Asuinrakennuksen tuloilman suodatuksessa ja sijoittamisessa tulee huomioida ilman epäpuhtaudet.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3 503 m².
AK-korttelialueen pinta-ala on noin 1 073 m².
LPA-1-korttelialueen pinta-ala on noin 2 429 m².

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	98/105
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 115	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 165	27.10.2021

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 5 400 k m².

Sitova tonttijako

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösovinnusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.4.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija Espoon kaupungin tonttiyksikkö
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 115

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Jerikonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 442401,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Jerikonpolku - Jerikostigen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7383,

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

99/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 115

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 165

27.10.2021

51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 442401,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Jerikonpolku, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Jerikonpolku, kaavamääräykset
- Jerikonpolku, kaavakartta
- Jerikonpolku, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 166

27.10.2021

414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 166

§ 166

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun vahvistaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään kevätkaudella 2022 keskiviikkoisin klo 17.30 alkaen seuraavasti: 19.1., 2.2., 16.2., 2.3., 16.3., 30.3., 13.4., 27.4., 11.5., 24.5. (Huom. tiistai) ja 8.6.

2

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kevätkauden seminaari järjestetään keskiviikkona 9.2.2022 klo 17.00 alkaen.

3

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varsinaiset jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen erikseen nimeämät henkilöt voivat osallistua seminaareihin.

4

päätää suorittaa seminaarista aiheutuneet kustannukset sekä seminaariin osallistuville luottamusmiehille lautakuntien palkkiosäännön mukaiset kustannusten korvaukset kaupunkisuunnittelulautakunnan määrärahoista.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: "Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset järjestetään sähköisinä kokouksina".

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

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksella tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään kevätkaudella 2022 keskiviikkoisin klo 17.30 alkaen seuraavasti: 19.1., 2.2., 16.2., 2.3., 16.3., 30.3., 13.4., 27.4., 11.5., 24.5. (Huom. tiistai) ja 8.6.,

2

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kevätkauden seminaari järjestetään keskiviikkona 9.2.2022 klo 17.00 alkaen,

3

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varsinaiset jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen erikseen nimeämät henkilöt voivat osallistua seminaareihin,

4

päätää suorittaa seminaarista aiheutuneet kustannukset sekä seminaariin osallistuville luottamusmiehille lautakuntien palkkiosäännön mukaiset kustannusten korvaukset kaupunkisuunnittelulautakunnan määrärahoista,

5

päätää, että kaupunkilautakunnan kokoukset järjestetään sähköisinä kokouksina.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II luvun 2 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämisen aikoina ja päättämässään paikassa. Saman pykälän mukaan kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Espoon kaupungin hallintosäännön VII luvun 2§ mukaisesti lautakuntien jäsenille maksetaan kokouspalkkiota enintään kahdesta iltakoulusta tai seminaarista vuodessa.

Seminaareista lähetetään erikseen kutsut ohjelmiseen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

102/105

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 166

27.10.2021

Oheismateriaali

Ksl kokousajat kevät 22

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 154, § 155, § 156, § 158, § 159, § 160, § 161, § 162, § 163, § 164, § 166

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 157, § 165**Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa**

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

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

Valituksen saa tehdä

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

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

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

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

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valituksessa on ilmoitettava

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

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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