



Kaupunkisuunnittelulautakunta

10.11.2021

Kokoustiedot

Aika 10.11.2021 klo 17:30 - 20:55

Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Pitkäjärvi ja 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	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	paikalla klo 17:50-18:55
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	paikalla klo 18:30-20:55
	Kauste Mika	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Tirkkonen Asta	arkkitehti	paikalla klo 17:30-18:15
	Piironen Tiina	aluearkkitehti	paikalla klo 17:30-19:00
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	paikalla klo 17:30-19:00
	Pennanen Tarja	suunnittelupäällikkö	paikalla klo 17:30-19:00
	Mikkola Jenni	arkkitehti	paikalla klo 17:30-19:00
	Vikkula Pekka	projektinjohtaja	paikalla klo 17:30-19:00
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	paikalla klo 17:30-18:15

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Hannu Järvinen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.11.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 167		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 168		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 169		Kemisti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220608, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 27.10.2021	7
§ 170	1 - 3	Ämmässuon tuulivoimala, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 640102, 91. kaupunginosa Ämmässuo, pöydälle 27.10.2021	22
§ 171	4, 5	Jorvi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 630205, 64. kaupunginosa Karvasmäki	34
§ 172	6, 7	Keilaniemi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220838, 10. kaupunginosa Otaniemi	43
§ 173	8, 9	Karapelto, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130516, 54. kaupunginosa, Kilo	53
§ 174	10, 11	Laajalahden keskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 120326, 17. kaupunginosa Laajalahti	76
§ 175	12, 13	Mäkkylänkuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 116201, 51. kaupunginosa Leppävaara	84
§ 176		Kaupunkisuunnittelulautakunnan seminaari	92

§ 167

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.11.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/90

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 168

10.11.2021

§ 168

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Hannu Järvinen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021

10718/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 169

§ 169

Kemisti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220608, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 27.10.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
 Uusitupa Antti
 Koivula Olli
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Vaihte 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

Päätös

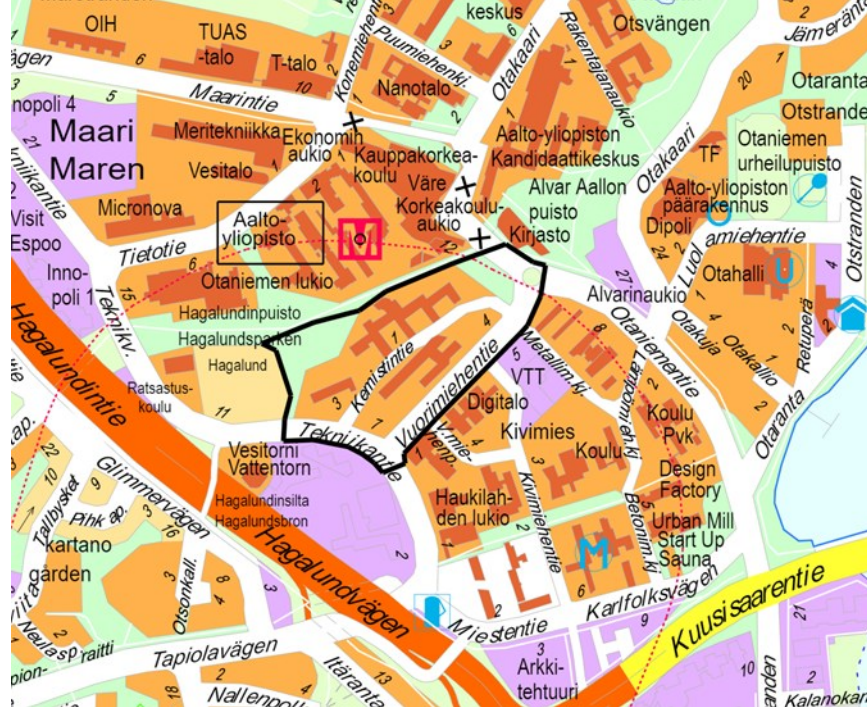
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Otaniemessä erittäin keskeisellä paikalla sijaitseva yliopisto- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli tiiviimmin rakennetuksi ja nykyistä monipuolisempaan käyttöön. Suunnittelualueetta 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 159
§ 169

27.10.2021
10.11.2021

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,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021

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 tarkoittaa yleispiirteisellä suunnittelutasolla (Espoon etäosien yleiskaava sekä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko) esitetyjä ratkaisuja.

Alueeseen liittyviä päätöksiä ja linjauksia

Suunnittelualueelle ja yleisesti Otaniemeen liittyviä 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, liikenneratkaisuihin painotetaan hyvää jalankulkuympäristöä, pyritään tehokkaisuuteen keskitettyihin 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 jatkokehityksistä 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 kallio-tiloihin. 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 huolto liikenne 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 pihoiilla 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösojimus. 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 maankäyttösojimukset. 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, kannanottojyyntö
- Museovirasto, lausuntojyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottojyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntojyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntojyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntojyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 159

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021

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
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.11.2021 pidettävään kokoukseen.

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 suunnittelemalla 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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021

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	21/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 164	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	10.11.2021

6009/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 170

§ 170

Ämmässuon tuulivoimala, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 640102, 91. kaupunginosa Ämmässuo, pöydälle 27.10.2021

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 Portinin kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen: "Lisätään uusi päätöskohta 4: Lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että tuulivoimalan rakentamisen jälkeen toteutetaan linnustonseuranta, jotta mahdollisesti ilmeneviin ongelmiin kuten törmäyksien aiheuttamiin lintukuolemiin voidaan puuttua."

Kemppi-Virtanen Havun kannattamana teki seuraavan hylkäysehdoituksen: "Esitän, että tuulivoimalakaava hylätään paikalle sopimattomana."

Lisäperusteena sen aiheuttamat haitat lähiympäristön asukkaille ja linnustolle.”

Kemppi-Virtanen puheenjohtajan kannattamana teki lisäysehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua lisäysehdotusta uudeksi päätöskohdaksi sekä kannatettu asian hylkäysehdotus. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen käsittelyjärjestyksestä siten, että ensimmäisenä käsitellään Nevanlinnan lisäysehdotus, toisena Kemppi-Virtasen lisäysehdotus, kolmantena Kemppi-Virtasen hylkäysehdotus sekä lopuksi valitaan tiedotustilaisuuden puheenjohtaja. Äänestyksiin lautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäys- tai hylkäysehdotuksia äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Nevanlinnan lisäysehdotusta, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, hyväksyneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen.

Ensimmäisen äänestyksen jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Kemppi-Virtasen hylkäysehdotusta, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan, hylänneen Kemppi-Virtasen ehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Tere Sammallahden.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet 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,

4

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että tuulivoimalan rakentamisen jälkeen toteutetaan linnustonseuranta, jotta mahdollisesti ilmeneviin ongelmiin kuten törmäyksien aiheuttamiin lintukuolemiin voidaan puuttua.

5

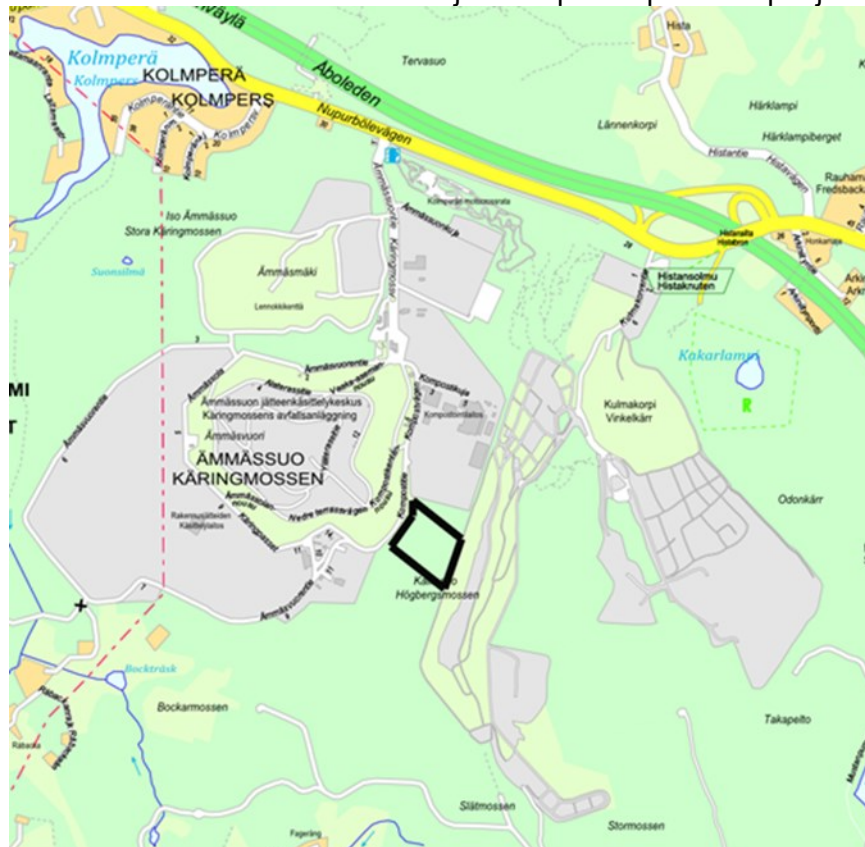
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Tere Sammallahten.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhden tuulivoimalan rakentaminen Ämmässuon alueelle. Tuulivoimalan avulla tuotetaan kestävä kehityksen 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 - Käringmossens vindkraftverk, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7403, käsittää osan korttelia 91001, 91. kaupunginosassa Ämmässuo, 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 maanlajitystä, 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 muinaisjäänöksiä 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 kehittämisalue ja eteläpuolelle viheryhteystarve.

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



Yleiskaava

Voimassa olevat:

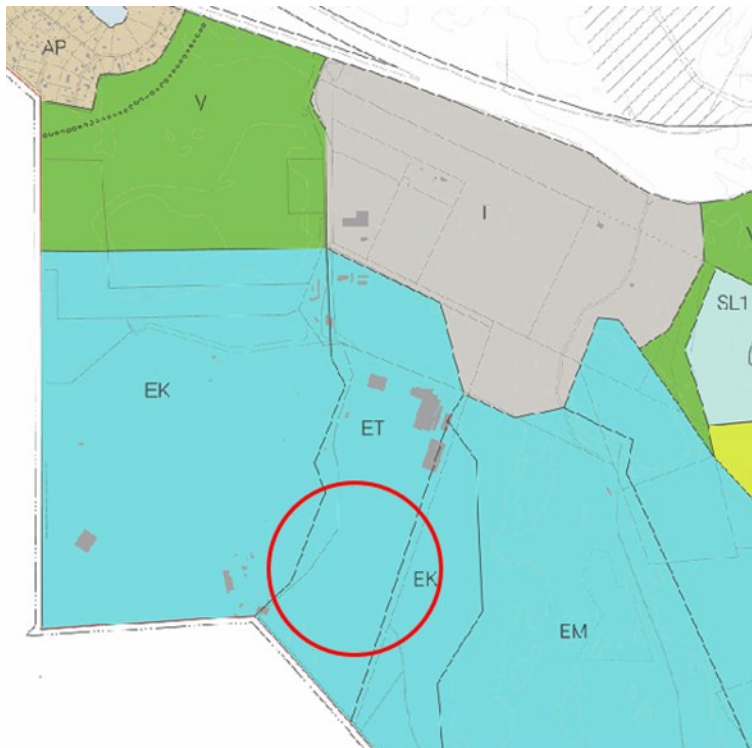
Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

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.

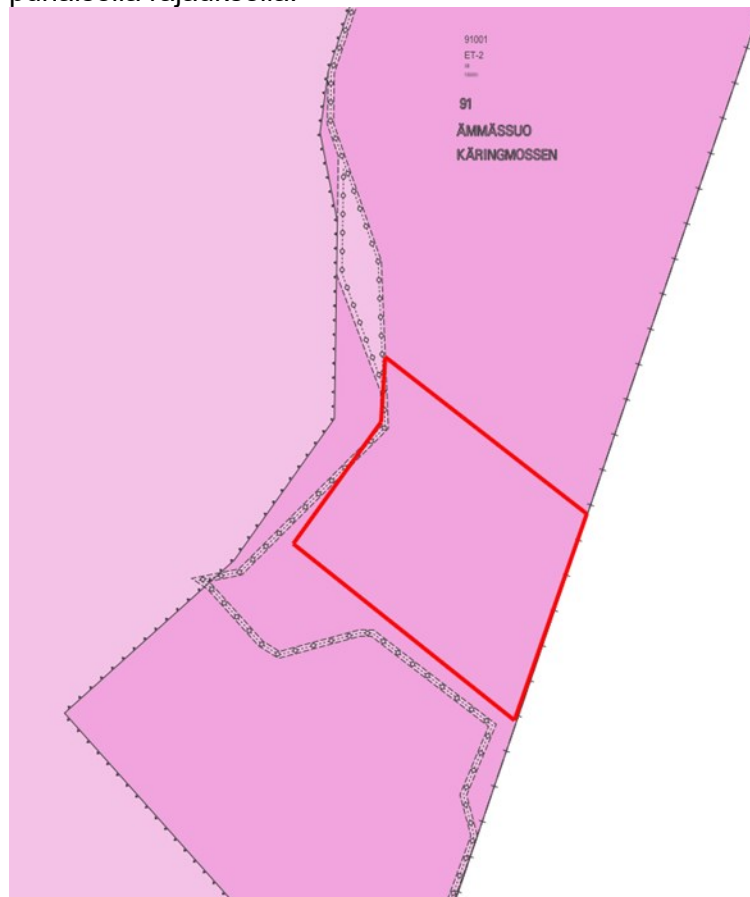
Kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alueen toimintojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristöhaittojen torjuntaan, ja toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö. Ämmässuon 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 kaavamääräyksiin. 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 ilmajohtosta on 100 metriä, joka on Carunan kanssa neuvoteltu suojaetäisyys. Korttelialueelle on osoitettu lisäksi voimajohton 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 Ämmäsuon 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 kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 164	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	10.11.2021

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 164

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet 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 Kemppe-Virtasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	32/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 164	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	10.11.2021

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.

Liitteet

- 1 Ämmässuon tuulivoimala, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Ämmässuon tuulivoimala, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §170

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	33/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	31.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 171	10.11.2021

6333/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 171

§ 171

Jorvi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 630205, 64. kaupunginosa Karvasmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
 Uusitupa Antti
 Tuominen Annika
 Vuorinen Kati
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Jorvin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 630205,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 31.3.2021 päivätyn ja 10.11.2021 muutetun Jorvi - Jorv asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7358, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630205,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 7 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tavoitteena on Jorvin sairaalan laajentaminen ja sairaalan toimintaedellytysten turvaaminen Jorvin sairaalakampusalueella Karvasmäen kaupunginosassa. Alueen rakennusoikeus kasvaa

26 000 kerrosneliömetrin verran.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.2.2020.

Alueen nykytila

Jorvin alue sijoittuu Karvasmäen kaupunginosaan, Turuntien ja Kauniaisten välillä kohoavalle mäelle. Alue tunnetaan Jorvin sairaalasta, joka on yksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri -kuntayhtymän suurimmista sairaaloista. Alueen nykytila muodostuu pääasiassa alueelle

eri vuosikymmenten aikana toteutettujen sairaalarakennusten kokonaisuudesta sekä sairaalan liikennettä palvelemaan rakennetusta infrastruktuurista.

Mäen päälle rakennetut Jorvin sairaalarakennukset erottuvat näkyvästi ympäröivästä maaseutumaisemasta, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus muodostuu alavien viljeltyjen peltojen, metsäisten rinteiden sekä vanhojen rakennusten ja pihapiirien maisemasta. Glimsin tila talomuseoineen on sairaala-alueen vieressä. Tunnettu Bembölen kylä on noin puolen kilometrin päässä sairaalalta luoteeseen. Alueen ympäristöstä tunnetaan myös runsaasti muinaisjäännöksiä merkkeinä varhaisesta asutushistoriasta.

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

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

Yleiskaava

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

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

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Asemakaava

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

Jorvin sairaala-alue on kokonaisuudessaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 170 000 k-m².

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 27 §)

Jorvin asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 19.4.–18.5.2021. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja yhteensä yhdeksän lausuntoa ja kannanottoa. Nähtävillä olon aikana järjestettiin etäasukastilaisuus 4.5.2021.

Sekä suullisesti että kirjallisesti saadussa asukaspalautteessa nousi vahvasti esiin läheinen Karvasmäentien/Glimsintien taksiasema siitä aiheutuvine haittoineen. Alueen asukkaiden esiin nostamista huolista on käyty keskustelua kaupungin eri toimielinten välillä myös niiltä osin, joissa palaute ei varsinaisesti ole koskenut kaava-aluetta tai asemakaavan muutoksella ratkaistavia asioita. Suunniteltua Jorvin sairaalan laajennusta kohtaan sekä suullisesti että kirjallisesti annettu palaute on ollut myönteistä tai ainakin hankkeelle myötämielistä.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin mm. Carunalta tarvittavista johto- ja muuntamosiirroista, Espoon kaupungin museolta Jorvin sairaalan ja sen ympäristön kulttuurihistoriallisista ja rakennushistoriallista arvoista, Helsingin seudun liikenteeltä bussi-, taksi- ja saattoliikenteen järjestelyistä, Uudenmaan Ely-keskukselta melusta, huleveistä, pilaantuneista maista ja kulttuuriympäristöistä, Fortumilta kaukolämpölinjoista, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta paloteknisestä turvallisuudesta sekä Espoon sivistystoimelta Keinumäen koulun tarpeista. Lisäksi saatiin, Espoon vammaisneuvoston rakennetaan kaikille -työryhmältä kattava ohje sairaalasuunnittelussa huomioitavia näkökohtia. Kauniaisten kaupungilla ei ilmoituksensa mukaan ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelut ja mitoitus

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa Jorvin sairaalan laajentamisen uudella nykyaikaisella osastorakennuksella. Asemakaava-alueen laajuus on noin 19,04 ha ja rakennusoikeus kokonaisuudessaan 196 000 k-m², josta lisäystä nykytilanteeseen on 26 000 k-m². Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa uuden osastorakennuksen lisäksi sairaalan eri osien

laajentamisen tai korvaamisen uusilla HUS:n tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti.

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

Uuden rakentamisen keskeisimmät vaikutukset ovat uuden, suurikokoisen rakennusosan näkyminen maisemassa sekä rakennusaikaiset haitat ja häiriöt sairaala-alueella sekä lähiympäristössä. Haittojen minimointia tutkitaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Rakentamisella on luonnollisesti myönteisiä ja välttämättömän tarpeellisia vaikutuksia Jorvin sairaalan ja alueellisen terveydenhuollon kehittymisen näkökulmasta.

Liikenne

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

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

Jorvin sairaala-alueella on vilkas linja-autoliikenteen päätepysäkki, jonka toimivuus on huomioitu suunnittelussa. Heti asemakaavaprosessin alussa on käyty neuvotteluja HSL:n kanssa ja sairaalahankkeen kanssa käydyissä neuvotteluissa on pidetty esillä tarpeet joukkoliikenteen toimivuuden varmistamiseksi. Tiedossa ei ole ristiriitaa suunnitellun uuden rakentamisen ja joukkoliikenteen toimintaedellytysten välillä.

Pysäköinti

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

Alueen suunnittelussa sairaalatoiminnoille on varattu pysäköintiä normilla 1 ap/200 k-m². Lisäksi alueen nykyisten toimintojen mukaisesti asumiselle, päiväkodille ja koululle on määritetty omat pysäköintinorminsa. Suunnitelmissa pysäköinti on esitetty sekä laitoksiin (1 180 kpl) että pihalle (93 kpl). Lopputilanteessa Jorvin sairaalan, Espoon sairaalan sekä koulun ja päiväkodin rakennusoikeus on yhteensä 184 000 k-m² ja se edellyttää 920 autopaikkaa. Asuinrakentamisen rakennusoikeutta on 12 000 k-m² ja se edellyttää 160 autopaikkaa. Suunnitelmissa esitetyt yhteensä 1 241 autopaikkaa riittävät hyvin sairaalatoimintojen lisäksi myös muille toiminnoille. Lähimmät yleisen pysäköinnin paikat ovat Karvasmäentiellä alueen eteläpuolella (6 kpl) sekä Glimsintiellä alueen länsipuolella (25 kpl).

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

Melu

Alueen meluselvitystä (A-insinöörit 2021) on laajennettu ja päivitetty. Selvityksen pohjalta asemakaavan melumääräyksiä on tarkistettu ja ajantasaistettu ulkoseinärakenteiden ääneneristävyysvaatimusten sekä leikki- ja ulko-oleskelualueiden osalta. Selvityksessä on otettu liikennemelun lisäksi huomioon myös varavoimakoneiden ja helikopteriliikenteen melutasot.

Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen sekä saadun palautteen että muiden tarkentuneiden tietojen ja suunnitelmien mukaisesti. Merkittävimmät muutokset kaavaratkaisuun ovat:

- Melumääräysten tarkentaminen meluselvityksen perusteella.
- Istutettavan/säilytettävän puukujan merkinnän lisääminen Jorvin sisäänajon puukujan kohdalle kaupunginmuseon esityksen mukaisesti.
- Rakennusalojen ja istutettavien alueiden rajoja on vähäisesti tarkennettu huomioiden suunnitelmat peli- ja leikkialueiden sijoittumisesta.
- Hulevesimääräystä on tarkennettu.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, eikä asemakaavan muutosehdotusta siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen tueksi on laadittu suunnitelmia ja selvityksiä, joiden antamiin tietoihin asemakaavaratkaisua laadittaessa on tukeuduttu. Tärkeimmät suunnitelmat ja selvitykset:

- Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, hankesuunnitelma, arkkitehtiryhmä Triangeli 2021
- Pihasuunnitelma, VSY Maisema-arkkitehdit 2021
- Hulevesisuunnitelma, A-Insinöörit 2021
- Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit 2021
- Jorvin rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo 2020

Ympäristövaikutusselvitys

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

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

Perittävät maksut MRL 59 §

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

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen 40 % loppuosan 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten 1/3 loppuosan 1 100 euroa, yhteensä 7 100 euroa, kun

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	40/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	31.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 171	10.11.2021

kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.03.2021 § 60

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

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

4

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Eerola poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	31.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 171	10.11.2021

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

Päätös

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

Liitteet

- 1 Jorvi, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Jorvi, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Jorvi, muistutusten jättäneiden yhteystiedot
- Jorvi, kaavamääräykset
- Jorvi, kaavakartta
- Jorvi, ajantasa-asemakaava
- Jorvi, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

6331/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 172

§ 172

Keilaniemi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220838, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
 Uusitupa Antti
 Westerlund Ina
 Koivula Olli
 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 Keilaniemen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220838,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 10.11.2021 muutetun Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

Selostus

Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle maamerkkirakennus, joka sopeutuu osaksi Keilaniemen korkean rakentamisen alueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Suunnitelma sijoittuu metroaseman sisäänkäynnin ja rakenteilla olevan pikaraitiotien välittömään läheisyyteen. Rakennuksen ja ympäristön suunnittelussa tavoitellaan erityisesti luontevaa kytkeytymistä katutilaan sekä Keilaniemenpuiston kansitasoon näihin avautuvilla palvelu- ja liiketiloilla. Alueen rakennusoikeus kasvaa 9 650 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 72
§ 83
§ 172

28.04.2021
12.05.2021
10.11.2021

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 7.12.2020.

Alueen nykytila

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

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

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

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 27 §)

Keilaniemen asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 31.5.–29.6.2021. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja yhteensä kuusi lausuntoa ja kannanottoa. Nähtävillä olon aikana järjestettiin etäasukastilaisuus 21.6.2021.

Keilaniemen alueelle suunniteltu korkea rakentaminen ja tämä asemakaavahanke on herättänyt paljon kiinnostusta. Suurin osa yhteydenotoista kaavahankkeen aikana on ollut suullisia.

Osalliset ovat kiinnittäneet voimakkaasti huomiota Keilaniemen alueen pitkään jatkuneeseen keskeneräisyyteen ja eri työmaavaiheiden aiheuttamaan haittaan kävely- ja pyöräily-yhteyksille Tapiolan ja Keilaniemen ranta-alueiden välillä. Parempien yhteyksien lisäksi Keilaniemen alueesta on esitetty lukuisia toiveita kokonaissuunnitelman laatimiseksi.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin mm. Carunalta koskien maanalaisia johtoja, Uudenmaan Ely-keskukselta koskien asemakaavan käyttötarkoituksialueita, kaupan mitoitusta sekä melua, HSY:ltä koskien vesihuoltoa, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta koskien tornirakennuksen vaatimuksia pelastustoiminnalta, Länsimetrolta koskien suojaetäisyyksiä ja suunnitelmien yhteensovitusta sekä Espoon kaupunginmuseolta koskien Keilaniemen kokonaisuutta. Ehdotusvaiheessa jätetty palaute on huomioitu asemakaavaan tehdyissä tarkennuksissa.

Asemakaavan muutos

Yleisperustelu ja mitoitus

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

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

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

Korttelialueet

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

AL-1 – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osoitetaan pohjoisimman pyöreän tornin korvaava hybridirakennus, johon sijoittuu asuin-, toimisto- ja liiketiloja yhteensä noin 27 000 k-m² sekä metroaseman sisäänkäyntirakennusta varten 950 k-m². Tornirakennuksen kerrosluku XXX (30).

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

Muut alueet

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

katu - Keilaniementien kaava-alueen korttelialueisiin rajautuva osa.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 72
§ 83
§ 172

28.04.2021
12.05.2021
10.11.2021

Mitoitus

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 59 250 k-m², josta lisäystä nykyiseen on 9 650 k-m².

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin $e = 2.48$.

Liikenne

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

Pysäköinti

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

Melu

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

Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen sekä saadun palautteen että muiden tarkentuneiden tietojen ja suunnitelmien mukaisesti. Merkittävimmät muutokset kaavaratkaisuun ovat:

- Käyttötarkoitusalueen muutos C-1 – Keskustatoimintojen korttelialueesta muotoon AL-1 – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Merkinnän selitys mahdollistaa ja velvoittaa AL-1-alueelle samaan tapaan eritoimintojen jakauman kuin nähtävillä olleessa ehdotuksessa osoitettu C-1-alue. Ely-keskuksen lausunto on huomioitu käyttötarkoitusalueen valinnassa.
- Käyttötarkoitusalueiden AL-1 ja AK-1 sekä AL-1 ja K välisiä rajoja on tarkistettu. AL-1-alueen alle sijoittuva oleva 3D-kiinteistö on huomioitu.
- AL-1-alueelle esitettyjä prosenttilukuja rakennusoikeuden mukaisten tilojen jakautumisessa on tarkistettu siten, että liiketilojen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

- enimmäismäärä on pudotettu 10 prosenttiin. Ely-keskuksen lausunnossa esitetty näkökulma liiketilojen mitoituksesta on huomioitu.
- AL-1-alueelle on osoitettu merkintä ajo-1 – Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys. Tarvittavat yhteydet toisille tonteille tulee mahdollistaa kansitason päällä ja kannenalaisessa pysäköintilaitoksessa.
 - Piha-alueita koskeva merkintä le-1 ja sen määräämä piha-alueen minimikoko on lisätty korttelialueille AK-1 ja AL-1.
 - Määräystä ulkoportaikon valoisuudesta ja turvallisuutta on tarkennettu.
 - Tornirakennuksen tornin massoittelua ja julkisivujen materiaaleja ja värejä koskeva määräysteksti lisätty.
 - Hulevesimääräystä on tarkennettu mitoituksella.
 - Lisätty määräys kalliomekaanisen simuloinnin laatimisesta ja Länsimetron kuulemisesta ja huomioimisesta tarkemmin.
 - Lisätty olevalle metroasemarakennukselle rakennusoikeus 950 k-m².

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, eikä asemakaavan muutosehdotusta siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen tueksi on laadittu suunnitelmia ja selvityksiä, joiden antamiin tietoihin asemakaavaratkaisua laadittaessa on tukeuduttu. Tärkeimmät suunnitelmat ja selvitykset:

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Sarc 2021
- Meluselvitys, Helimäki 2021
- Tuuliselvitys, Ilmatieteen laitos 2021
- Kalliomekaaninen simulointi, RMCF 2020

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisu ei aiheuta merkittävästi suoria kustannuksia Espoon kaupungille kunnallistekniikan toteuttamisveloitteen kautta, sillä kaava-alue liittyy jo rakennettuun katu- ja vesihuoltoverkkoon.

Rakennusoikeuden lisäys nostaa maan arvoa, mikä lisää odotettavia maanmyyntituloja. Oletettavat kaavataloudelliset vaikutukset ovat näin ollen positiivisia.

Perittävät maksut MRL 59 §

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	49/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen 40 % loppuosan 8 000 euroa ja kuulutuskustannusten 1/3 loppuosan 1 100 euroa, yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 83

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

Käsittely

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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	50/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

Lintunen ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kimmo Oilaa.

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

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

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 172	10.11.2021

2

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

Käsittely

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

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

Päätös

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

Liitteet

- 1 Keilaniemi, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Keilaniemi, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Keilaniemi, muistutusten jättäneiden yhteystiedot
- Keilaniemi, kaavamääräykset
- Keilaniemi, kaavakartta
- Keilaniemi, ajantasa-asemakaavaa
- Keilaniemi, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/90

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 173

10.11.2021

5119/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 173

§ 173

**Karapelto, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §),
alue 130516, 54. kaupunginosa, Kilo**

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina T TYT
Pennanen Tarja
Peltola Katariina

tiina.t.piironen@espoo.fi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Kera osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130140,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta/ asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtaja 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 24.11.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että kaupunkiradan varrelle muodostuu Espootarinan mukaisesti uusi ekologinen ja joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue. Kaava muuttaa Keran aseman pohjoispuoleisen osan osaksi Keran uutta radan molemmin puolin sijoittuvaa asuin- ja keskusta-alueita.

Alueelle mahdollistetaan lähipalveluita, mutta osa palveluista sijoittuu radan eteläpuolelle. Kaavassa on osoitettu radan yli- ja alikulut, joiden kautta on esteettömät ja turvalliset yhteydet muun muassa tulevaan kouluun.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa noin 247 000 k m². Kaava mahdollistaa asumista noin 222 000 k-m². Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu noin 26 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa noin 31 000 k-m². Kaavan myötä alueen teollisuuskäyttö loppuu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516,

Aloite ja vireilletulo

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen kaupungin toimeksiannosta laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Alueen maanomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.9.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

Alueen nykytila

Keran aseman pohjoispuoleinen alue on teollisuus-, varastointi- ja toimistoaluetta. Alueen länsiosassa olevat rakennukset ovat edelleen

käytössä, mutta itäosassa sijaitsevat rakennukset ovat olleet käyttämättöminä vuosikausia ja joutuneet vandalisoinnin kohteeksi.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Kehä II:n liikennealueeseen. Rantarata rajaa aluetta etelässä. Pohjoisesta ja idästä alue rajautuu Karapellontiehen ja Karamalmintiehen. Kadun nimi vaihtuu Karakorventien liittymän kohdalla. Liittymän länsipuolella kadun nimi on Karapellontie ja itäpuolella Karamalmintie.

Karapellontien eteläpäästä on kevyen liikenteen alikulkuyhteys radan eteläpuoliselle Keran osa-alueelle. Alueen itäosassa Karamalmintie ylittää radan Lansansillalla. Ajoneuvoliikenteen lisäksi sillalla on jalankulku- ja pyörätie.

Alueen maasto on tasaista ja pohjavesi on verrattain lähellä maanpintaa. Kaava-alue on pääosin rakennettua, mutta alueen itäreunassa ja pienellä alueella pohjoisessa sijaitsee pienialaiset metsiköt. Alueella on luonnonsuojelulaila suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja ekologisia yhteyksiä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Keran osayleiskaava

Aluetta koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava. Keran osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueita, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia (A1) sekä työpaikka-alueita, jonne voidaan sijoittaa toimitiloja ja palveluja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia (TP). Alueelle on osoitettu merkintä julkisia palveluja ja hallintoa varten (PY) sekä virkistysalue (kaupunginosapuisto). Virkistysalueiden kautta on osoitettu radan yli/ali jatkuva virkistysyhteys ja eteläosaan sijainniltaan ohjeellinen asuinalueet lävistävä kävely- ja pyöräilyreitti.

Keskustatoimintojen alue on määritelty tehokkaana ja kävelypainotteisena palvelukeskuksena. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä ja kaupallisten toimintojen tulee olla mahdollisimman hyvin saavutettavissa asemalta. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua pääsääntöisesti kävely- ja pyöräilypainotteiselle alueelle. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä mm. pysäköinnin sijoittamisesta keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, liityntäpysäköinnistä ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävistä selvityksistä. Kaavamääräyksellä veloitetaan huomioimaan rakentamisen vaiheistuksessa alueella toimivien direktiivin 2012/18/EU mukaisten laitosten poistumisaikataulu. Osayleiskaavassa on mitoittavat määräykset opetukseen soveltuvan alueen ja kaupunginosapuiston koosta ja kaupunginosapuiston vähintään kaksi hehtaaria.

Kaava-alue rajautuu eteläosassa rautatieliikenteen alueeseen, jolla sijaitsee rautatieasema.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on päädytty sijoittaa julkisten palveluiden ja hallinnon alueenosa ruotsinkielisen Karamalmens skolanin eteläpuolelle täydentämään olemassa olevaa koulutoimintaa.

Nyt laadittu asemakaavan muutos noudattelee osayleiskaavaa.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 130500 Karamalmi, lainvoimainen 4.1.1972
- 130500 Karamalmi, lainvoimainen 26.1.1972
- 130501 Karamalmi, lainvoimainen 4.1.1982
- 130800 Karaniitty, lainvoimainen 13.8.1998
- 130503 Karamalmi, lainvoimainen 7.9.1988
- 130508 Karamalmi, lainvoimainen 11.12.1996
- 130509 Karaportti, lainvoimainen 11.9.1998
- 130507 Karamalmi, lainvoimainen 7.7.1999
- 130510 Karamalmi, lainvoimainen 15.3.2000
- 132300 Karaportti II, lainvoimainen 13.9.2010
- 130137 Nihtisilta, lainvoimainen 4.2.2015

Kaavamuutosalueelle on asemakaavoissa osoitettu korttelialueita teollisuus- ja varasto- ja toimistorakennuksia varten sekä katu-, raide- ja rautatiealueita.

Kortteli 54027 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 11 822 k-m². Suurimmat sallitut kerrosluvut alueella on V ja XII.

Kortteli 54020 on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TLV-2). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 15 749 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on X.

Kortteli 54026 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta saa enintään 60 % käyttää toimisto-, palvelu- ja liiketiloiksi.

Kortteli 54027 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Korttelin tehokkuusluku on $e=0,8$ ja se tarkoittaa noin 15 800 k-m².

Kortteliin 54029 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja autopaikkojen korttelialue (LPA-1).

KTY- korttelien tehokkuusluvut ovat $e=1.3$, $e=1.2$ ja $e=0.8$. Suurin sallittu kerrosluku on X. Yhteensä rakennusoikeutta KTY-kortteissa on 53 070 k-m².

T-korttelin tehokkuusluku on $e=0.6$, mikä tarkoittaa noin 29 500 k-m². Suurin sallittu kerrosluku V. Tontin kerrosalasta saa enintään 50 % käyttää toimisto-, palvelu- ja liiketiloja varten.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 21.8.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.10.2017 mennessä.

OAS tehtiin koskemaan laajempaa aluetta, joka sittemmin jaettiin kolmeksi kaava-alueeksi. OAS:ssa alustavana maankäyttösuunnitelmana oli Keran asemakaavarunko. OAS-vaiheessa saatiin siten myös mielipiteitä, jotka koskevat Keran kaavarunkoa kokonaisuudessaan. Mielipidekirjeitä jätettiin 21 kpl.

Saadut mielipiteet käsitellään kulloisenkin kaava-alueen vastineissa, mihin ne kohdistuvat.

Pääkohdat koskivat rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta sekä pysäköintijärjestelyitä sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävästä Karaniitystä ja Ruotukallion ympäristön kehittämistä. Mielipiteissä annettiin myös positiivista palautetta alueen kehittämisestä, kaavarunkosuunnitelmasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asukastilaisuudesta.

Yhdessä mielipidekirjeessä oli mukana vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa toivottiin erityisesti erilaista kaupunkiarkkitehtuuria.

OAS:sta saatiin seitsemän lausuntoa / kannanottoa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.5.2017 § 100 tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon ja hyväksyi Keran asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet. Tavoitteet on otettu huomioon Karapellon kaava-alueen suunnittelussa.

Kaava muuttaa nykyisen teollisuusalueen osaksi Keran uutta asuin- ja keskusta-alueetta. Keskustan korttelit ovat välittömästi aseman ympärillä eri liikennemuotojen solmukohtassa. Keskusta sijoittuu kahdelle asemakaava-alueelle: Karapelto 130516 ja valtuuston 13.9.2021 hyväksymä Kera 130140.

Liikkuminen tukeutuu vahvasti jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen Keran rautatieaseman ja joukkoliikenteen runkoyhteyden kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa on jo mahdollistettu Karapellontien ja Kutojantien yhdistävä katuyhteys radan ali. Karapellon kaavamuutoksessa alikulun mitoitusta on tarkistettu siten, että tilavaraus mahdollistaa monipuoliset joukkoliikenne-erät alueella. Alue on myös hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä Kehä II:n, Turuntien ja Turunväylän suunnista.

Autopaikat on osoitettu pääasiassa pysäköintialoihin tai pihakansien alle. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava pysäköinti. Lisäksi on suunniteltu yleistä kadunvarsipysäköintiä alueella asioiville ja vierailuille. Suunnittelualueelle on osoitettu yleisiä pysäköintipaikkoja noin 125.

Välittömästi aseman pohjoispuolelle on osoitettu keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1) vastaavalla lailla kuin radan eteläpuolellakin on osoitettu. Radan molemmin puoliset keskustakorttelit kytketään toisiinsa Kerantunnelin lisäksi keskustakorttelit yhdistävällä jalankulkusillalla (Keransilta). Alueen korkeimmat rakennukset on sijoitettu keskustakortteliin. Kaukomaisemassa korkeat rakennukset osoittavat Keran aseman paikan ja toimivat alueen maamerkkeinä. Keskustan ympärille on sijoitettu asuin-, palvelu- ja toimistokortteleita. Rakennusten kivijalkakerroksia elävöittävät liiketilat ja asukkaiden yhteistilat. Jalankulkuympäristö liittyy luontevasti koko Keran puistovyöhykkeeseen.

Karapellon puistoverkosto muodostuu etelä-pohjoissuuntaisesta toiminnallisesti monipuolisesta puistovyöhykkeestä ja liito-oravametsiköistä. Alueen halki kulkeva puisto liittyy alikulujen kautta radan eteläpuoliseen Keranpuistoon ja Karamalmintien pohjoispuolella tulevaan koulukeskukseen. Alueen puistovyöhyke ei risteä ajoneuvoliikenteen kanssa ja liikkuminen alueella on turvallista ja esteetöntä. Radan molemminpuoliset puisto- ja jalankulkuympäristöt eroavaisuuksilla on luotu alueille omintakaista luonnetta ja tunnistettavuutta.

Määräysosiossa ja kaavakartalla on merkintöjä ja määräyksiä, jotka koskevat useita tai kaikkia korttelialueita. Tällaisia ovat muun muassa pysäköintiin, piha-alueiden käsittelyyn, rakentamistapaan ja kaupunkikuvaan liittyvät määräykset ja merkinnät.

Ajoneuvo- ja raideliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua, runkomelua ja tärinää. Lisäksi ajoneuvoliikenne aiheuttaa jonkin verran ilmanlaadun heikkenemistä. Kaavassa on määräyksiä ympäristöhäiriöiden estämiseksi ja vähentämiseksi.

Kaavaan liittyy erillinen Keran taideohjelma, jonka avulla edistetään taiteen rakentamista keskeisiin kaupunkitiloihin Kerassa. Taiteen avulla vahvistetaan uuden paikalliskeskuksen omaleimaista identiteettiä.

Kaavassa on määräys vihertehokkuuden tavoiteluvusta (viherkerroin), jonka avulla taataan tonttien riittävä viherpinta-ala, hulevesien hallinta ja vihreä asuinympäristö. Kaava-alueen sijaitessa tulvaherkällä valuma-alueella, kaavassa määrätty hulevesien hallintavelvoite on tavanomaista suurempi (hulevesiä tulee viivyttaa 1,5 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden). Liikennöityjen korttelialueiden osien hulevedet tulee hallita laadullisesti. Rakentamisaikaiset hulevedet tulee myös hallita. Hulevesien laatu ei saa heikentää vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Karapellon alueesta tavoitellaan ekologista paikalliskeskusta määräämällä loivakattoisiin, alle VIII-kerroksisiin rakennuksiin viherkatot. Talousrakennusten ja katoksien katot tulee myös toteuttaa viherkattorakenteina, ja pysäköintilaitosten katot tulee kattaa viherkatoin ja/tai aurinkopaneelein, ellei niitä rakenneta muutoin aktiivisiksi oleskelualueiksi, melun ja ilman laadun niin sallissa.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa noin 247 000 k m². Kaava mahdollistaa asumista noin 222 000 k-m². Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu noin 26 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa noin 31 000 k-m². Arvioituna suhteella 1 asukas/50 k-m², kaava mahdollistaisi noin 4 400 uutta asukasta.

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat vaihtelevan muotoisia umpikortteleita. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto-, ja työtiloja.

Korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat I - XIV välillä. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat radan läheisyyteen, jossa ne liittyvät osaksi keskustakortteleiden (C-1) sarjaa. Korttelin 54028 keskelle osoitetut kaksi X-kerroksista pistetaloa antamaan vaihtelua rakennuskantaan.

Asuin-, liike-, toimisto- ja urheilurakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi pysäköintilaitoksen (AL-1). Korttelialue sijaitsee radan ja Kehä II:n välittömässä läheisyydessä. Liike-toimisto-, urheilu- ja pysäköintirakennukset on sijoitettu korttelialueen itäosaan suojaamaan asuinpiha-aluetta liikennemelulta. Alueen läpi on osoitettu yleinen jalankulun yhteys. Asuinkerrostalojen rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ovat VIII, IX ja XII. Korkein rakennus sijoittuu

Keramiikka-aukion näköpäätteeksi. Korttelin länsiosaan on sijoitettu muut AL-1- korttelin toiminnot suojaamaan piha-aluetta Kehä II:n liikennemelulta.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelialue rajautuu lännestä Dreijanpuistoon. Rakennusoikeutta korttelissa on 2 000 k-m², mikä mahdollistaa esimerkiksi 8-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)

Jolle saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja (C-1). Keran keskustatoimintojen korttelialueet sijoittuvat kahteen korttelialueeseen: Kortteleihin 54161 ja 54039. C-1-korttelialueita ei saa toteuttaa pelkästään asuin- tai asuntolatiloina, vaan korttelit tulee toteuttaa toiminnallisesti monipuolisena. C-1-alueille saa sijoittaa yhteensä yhden vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin 54161 C-1-korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarankauppa. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä.

Kortteleihin on sijoitettu kaava-alueen kolme korkeinta rakennusta. Nämä 16-kerroksista rakennusta sijoittuvat Keransillan tuntumaan muodostaen yhdessä radan eteläpuolisen vastaavan korkuisen rakennuksen kanssa alueen keskipisteen.

Korttelien väliin on osoitettu jalankulkukatu, josta pääsee radan ylittävälle kävelysillalle.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Korttelialue sijaitsee Karamalmin tien varrella. Korttelissa sijaitsee alueella toimivan yrityksen pääkonttori.

Rakennussuojelun korttelialue (SR-1)

Korttelissa sijaitsee alueen vanhin rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa työ-, liike-, palvelu-, kokoontumis- ja varastotiloja.

Rakennusta ei saa purkaa tai muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Korjaustöiden, käyttötarkoituksen ja muiden muutosten suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Muut alueet

Puistot, lähivirkistysalueet ja suojaviheralue (VP-1, VP-2, VL-1/s, VL-2 ja EV)

Kaavassa on määritelty erilaisille puistoille niiden sijainnin ja luontoarvojen mukaan erilaisia käyttö- ja suojelumääräyksiä. Osa puistoista toimii tilallisesti ja toiminnallisesti monipuolisina kaupunginosapuistoina ja osa toimii lähivirkistysalueina, joilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten liito-oravien suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteyksiä. Osaan puistoista kohdistuu melun ja ilmanlaadun näkökulmasta rajoituksia herkille toiminnoille.

Määräysosiossa ja kaavakartalla on merkintöjä ja määräyksiä liittyen puistojen rakentamiseen ja käyttöön. Puistoihin on osoitettu ohjeellisia kävelyreittejä ja hulevesirakenteiden sijoituspaikkoja. Puistoalueita koskee myös määräys, joka sallii alueelta purettavien rakennusten materiaalin hyödyntämisen puistojen rakentamisessa.

Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA, ALUE)

Alueella on viisi pysäköintilaitoksen mahdollistavaa korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee V-VI. LPA-alueiden pysäköintipaikkojen sijoittelua ohjaa merkintä '(ALUE)'. Merkintä sallii ympäristön kortteleiden velvoitepysäköintipaikkojen sijoittamisen alueelle vapaammin erillisin sopimuksin.

C-1-korttelialueen keskellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa rautatieaseman liityntäliikennettä varten 150 autopaikkaa ja 50 polkupyöräpaikkaa. Rakennuksen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle yhteys.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Alue sijaitsee Valentinankujan ja Karapellontien risteyksessä. Alueelle mahdollistetaan noin 19 yleistä pysäköintipaikkaa.

Energiahuollon alue (EN)

Alue sijaitsee Kehä II:n ja Karapellonlaidan risteyksessä. Rakennettavalle laitokselle on asetettu kaavassa kaupunkivallisia sekä vaihteittaisen rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueelle on mahdollista sijoittaa Keran alueen jätevesiverkoston jätevesipumppaamo.

Rautatiealue (LR)

Alue sijaitsee kaava-alueen eteläosassa. Rautatiealueelle on osoitettu kaksi alikulkua ja kaksi ylikulkua.

Kerantunneli mahdollistaa ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen runkoyhteyden sekä jalankulun ja pyöräilyn radan ali. Kerantunnelista on yhteys asemalaitureille. Keransilta mahdollistaa jalankulun radan yli ja yhteyden asemalaitureille. Jalankulun ja pyöräilyn alikulku Dreijaportti yhdistää puistoalueet toisiinsa. Dreijaportista on yhteys myös asemalaitureille. Lansansilta ylittää radan alueen itäosassa. Sillalla on sekä ajoneuvoliikennettä että jalankulkua ja pyöräilyä.

Sopimusneuvottelut

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

Energiahuolto

Alueen tiivis rakentaminen mahdollistaa keskitetyn energijärjestelmän toteutuksen. Kaukolämmön runkolinjojen kapasiteetti riittää kattamaan myös suunnitellun uudisrakentamisen lämmitysenergian tarpeen. Johtuen alueen verraten korkeasta energiatarpeesta suhteessa alueen pinta-alaan, voidaan lämpöenergian tarve täyttää esimerkiksi perinteisellä kaukolämpöratkaisulla tai hybridiratkaisulla, jossa yhdistetään hajautettuja uusiutuvan energian menetelmiä keskitetyn energiantuotannon kanssa.

Alueella tarvittava lämpöenergia voidaan siis tuottaa hybridimallilla, jossa hyödynnetään esimerkiksi kaukolämpöä, hukkalämpöjä ja aurinkolämpöä. Alueen lämpöenergiahuolto on mahdollista ja jo suunnitelmisakin toteuttaa suurilla ilma-vesilämpöpumpuilla, joilla tuotetaan energiaa kaukolämpöverkoston. Lämpöpumpuissa on tässä ratkaisussa hiilineutraaliuden takia tärkeää käyttää vähäpäästöisesti tuotettua sähköä. Tällöin myös Keran ulkopuolelle mahdollisesti siirrettävä lämpöenergia pienentäisi koko Espoon kasvihuonekaasupäästöjä, mikäli se korvaisi lämpöverkostossa uusiutumattomilla energialähteillä tuotettua lämpöä. Tämä edistäisi Keran pyrkimystä olla energiapositiivinen alue, joka tuottaisi enemmän lämpöä kuin kuluttaisi.

Alueen lämpöverkosto voidaan toteuttaa matalalämpöisenä, jolloin verkostossa kiertävä vesi on normaalia viileämpää. Tällöin lämmöntuotannon hyötysuhde voi olla parempi ja verkostoa voidaan tehokkaammin käyttää ylijäämälämmön keräämiseen. Matalalämpöverkoston vesimassaa voidaan käyttää myös lämpövarastona veden lämpötilaa nostamalla. Tämä mahdollistaa järjestelmän joustavan ja kustannustehokkaan, tilanteen mukaan sopeutuvan käytön. Kiinteistöjen jäähdytys voidaan tällaisessa järjestelmässä toteuttaa kiinteistökohtaisilla

lämpöpumpuilla, joista syntyvä lauhdelämpö hyödynnetään lämpöverkostossa.

Kohteen suuri aluetehokkuus vaikeuttaa tilan löytämistä lämpökaivoille. Periaatteessa geoenergiapotentiaali riittäisi koko alueen tarpeisiin, ainakin jos porataan keskimääräistä syvempiä lämpökaivoja, mutta se ei välttämättä ole käytännöllistä ja taloudellisesti kannattavaa. Maalämmön hyödyntämistä alueella vaikeuttaa monin paikoin paksu savikerros. Savikerros ei estä maalämmön hyödyntämistä, mutta lisää investointikustannuksia. Paksun savipeitteen alueilla, jossa joudutaan käyttämään rakennusten paalutusta, maaperään sitoutunutta lämpöä on mahdollista hyödyntää energiapaaluilla. Alueella on myös pilaantuneita maaperän ja pohjaveden alueita. Jos maalämpöä aiotaan hyödyntää paikoissa, joissa maaperä tai pohjavesi on pilaantunutta, on selvittettävä maalämmön toteutettavuus erillisillä tutkimuksilla.

Jos alueelle porataan maalämpökaivoja, niillä voidaan kattaa myös jäähdytystarvetta. Ainakin osa jäähdytyksestä voidaan tällöin toteuttaa vähäisellä energiankulutuksella vapaajäähdytystä käyttäen ilman kompressoria. Näin voidaan tuottaa jäähdytysenergiaa ilman merkittäviä lisäinvestointeja. Jäähdytystarvetta on syytä vähentää myös passiivisin keinoin esimerkiksi räystäiden, aurinkosuojien ja paahteelta suojaavan kasvillisuuden avulla.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä on syytä huomioida yhtenä kaavoituksessa yhteensovittavana tekijänä. Massoittelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllämmöltä suojautuminen kesällä. Mahdollisesta aurinkosähkön tuotannosta huolimatta alueella tarvittava sähköenergia tulee lähtökohtaisesti pääasiassa valtakunnallisesta sähköverkosta. Aurinkolämpöä ja -sähköä voidaan tuottaa rakennusten katoille ja julkisivuihin asennetulla laitteistolla edellyttäen, että laitteet soveltuvat kaupunkikuvaan. Kattopintoja tarvitaan toisaalta myös esimerkiksi osaksi kortteleiden viherjärjestelmää, mikä voi rajoittaa kattojen käyttöä aurinkoenergian tuotantoon.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutos edellyttää investointeja katu- ja puistoalueisiin sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja asemakaavaan liittyen tehdään maankäytösopimus. Alustavan tarkastelun perusteella maankäytösopimuksilla saatavilla tuloilla katetaan alueen asuinrakentamisen mahdollistamiseksi tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset.

Alueelle on asemakaavatyön yhteydessä tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka kattaa Karapelto asemakaavan 130516 lisäksi radan eteläpuolella vireillä olevan Keran 130140 asemakaava-alueen edellyttämän katu- ja puistoverkon rakentamisen. Kokonaisuudessaan kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisen rakentamisen kustannukset ovat alustavan arvion mukaan noin 130 miljoonaa euroa. Osin investoinnit hyödyttävät myös Karapellontien pohjoispuolelle osayleiskaavassa esitettyä asuinkortteleita.

Karapellon asemakaavan 130516 katu- ja puistoverkon rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 23 miljoonaa euroa. Alueen vesihuollon investoinnit ovat noin 4 miljoonaa euroa. Alueelle rakennetaan uusia katuja, kevyen liikenteen väyliä, toreja ja puistoalueita. Myös olemassa olevaan katuverkkoon tulee merkittäviä muutoksia. Karapellon ja Keran asemakaava-alueiden sisäisen katu- ja puistoverkoston kaavojen toteuttaminen edellyttää myös merkittäviä investointeja erilaisiin titorakenteisiin, kuten rantaradan alltaviin alikulkuihin. Näiden kustannukseksi on yleissuunnitelmassa arvioitu kokonaisuudessaan noin 52 miljoonaa euroa. Yleissuunnitelma on laadittu siten, että tulevaisuudessa Kutojantien alikulun kautta voidaan toteuttaa raitiotie, mikä parantaisi alueen saavutettavuutta etelä-Espoosta. Kustannuksiin ei ole sisällytetty esimerkiksi raitiotien kustannuksia tai Keran asemalle tehtäviä investointeja. Rantaradan ylittävä Keransilta toteutetaan mahdollisesti keskustakorttelien yhteydessä.

Kaavan toimintojen osalta voi kaupungille tulla myös maanhankintakustannuksia. Kaupunki omistaa alueelta lähinnä nykyisen kaavan katualueita, mutta alueen toimintojen muutos lisää katu- ja puistoalueita sekä julkisten palveluiden korttelialueita.

Alueen toteuttaminen keskusta- ja asuinrakentamiseen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista sekä maaperän ja pohjavesien tilan tutkimista ja tarvittaessa puhdistamista. Alueella on todettu tapahtuneen maaperän ja pohjavesien pilaantumista, joista osin puhdistaminen on jo käynnissä. Alueen aikaisempien toimintojen johdosta on pilaantumista voinut tapahtua myös muualla kuin jo nyt todetuilla alueilla. Nykyisten rakennusten ja rakennelmien purkamisesta ja kustannuksista vastaa maanomistaja. Maa- ja pohjavesien puhdistamisesta ja sen kuluista vastaa pilaantumisen aiheuttaja tai maanomistaja, mikäli aiheuttajaa ei saada selville. Toisaalta alueen maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa on kiinteistöllä syytä selvittää ja tarvittaessa puhdistaa maaperän tai pohjaveden tila, esimerkiksi ennen katu- ja puistoalueiden luovuttamista kaupungille. Maaperän puhdistamisen kustannukset voivat nousta korkeiksikin.

Nyt asemakaavoitettavasta alueesta merkittävä osa voidaan toteuttaa vasta, kun alueen pohjoispuolella oleva Seveso-direktiivin mukaisen

turvallisuusselvityslaitoksen luvanvarainen toiminta on lopetettu ja alueen maa- ja pohjavesi on puhdistettu. Kyseiseltä alueelta on toimitettu asemakaavan muutoshakemus. Tämänhetkisen arvion mukaan luvanvarainen teollisuustoiminta tulee loppumaan lähivuosina. Toiminnan jatkuessa odotettua pidempään rajoittaa se kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen toteutumista ja maanomistajan kaavasta saamaa hyötyä.

Korttelisuunnitelma

Alueelle laaditaan korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet Karapellontie 12, 3.10.2017, Karapellontie 4, 24.1.2018. Ne hakijat, jotka ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen on laskutettu 22.9.2021. Yksi kaavoitukseen osallistuva taho ei ole vielä jättänyt kaavamuutoshakemusta.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Kaupunginmuseo kannanottopyyntö
- Tilat ja alueet -yksikkö, kannanottopyyntö
- Tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus / Katu- ja viherpalvelut, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Kauniaisten kaupunki, lausuntopyyntö
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Vammaisasiain Sirkku Kiviniitty, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.4.2017 § 89

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen.

Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuusto hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaana omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä. Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisulla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittymisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

3

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

Käsittely

Jäsen Stefan Ahlman poistui esteellisenä § 89 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 §).

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 9.5.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti

hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 9.5.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2017 § 100

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyin Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen.

Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuusto hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten

puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona. Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaan omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä. Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisulla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittämisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

3

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

Käsittely

Jäsen Stefan Ahlman poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki, 28 §).

Keskustelun alussa esittelijä korjasi ehdotustaan siten, että: Päätösehdotuksen kohtaan 2.3. lisätään kappale, joka kuuluu seuraavasti: "Alueen omaleimaista identiteettiä voidaan korostaa esimerkiksi kattomuodoilla ja -materiaaleilla siten, että eri aluekokonaisuuksien

kattomaailmat muodostavat omat Keran identiteettiä ilmentävät kokonaisuutensa."

Päätösehdotukseen lisätään uusi kohta, joka kuuluu seuraavasti:

"2.8

Energia- ja ympäristön tavoitteet

Alueen energia- ja ympäristötoimissa tutkitaan muun muassa aluelämpöä ja geoenergiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisien energiatuotannon mahdollisuus. Aluelämpöverkosto voi hyödyntää olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa sitä täydentäen. Kaupungin tavoitteena on, että alue toimii kestävästä kehityksestä edistävien energia- ja ympäristötoimien pilottialueena."

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkulan ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että:

Päätösehdotuksen kohdat 2.1 ja 2.2. muutetaan seuraaviksi:

"2.1

Ydintavoite

Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehitys ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke, jonka suunnitteluun osallistuvat myös vahvat asiantuntijatoimijat kuten Nokia ja SITRA. Alueen mitoituksen lähtökohdaksi noudatetaan valtuuston hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta. Tarkastelualueena tulee olla koko osayleiskaava-alue sekä yhteydet toiminnallisesti tärkeisiin alueisiin, kuten Otaniemi, Leppävaara ja Espoon keskus.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Tavoitteita tukemaan määritellään ja kuvataan koko alueen toiminnallinen visio sekä sitä tukevat osa-alueittaiset toiminnalliset tavoitteet. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoille.

Keran tavoitteet korostavat asukkaiden ja alueella työssäkäyvien arkea: sujuva, elämyksellinen, terveellinen ja turvallinen arki sekä hyvä sosiaalinen ympäristö. Kera tarjoaa suuria mahdollisuuksia yrityksille kehittää uusia asumisen, elämisen ja liikkumisen palvelumalleja aina vientituotteeksi asti. Kattavasti pohditut, ennakoitavat ja toteutettavat ratkaisut joustavat ajassa muodostaen hyvän elinympäristön perustan ja tavoitellun brändin."

Lisätään uusi päätöskohta 3, jolloin alkuperäinen kohta 3 siirtyy kohdaksi 4:

"3

Esittää kaupunginhallitukselle, että pikaisesti määritellään toiminnalliset menetelmät ja organisoituminen, jotta kaupungin eri toimijat sekä alueen maanomistajat ja muut sidosryhmät saadaan aktiivisesti yhteistyössä toteuttamaan em. tavoitteita, määrittelemään täsmällisemmät toiminnalliset sisältötavoitteet, edistämään asemakaavoitusta ja vaiheittaista toteuttamista siten, että alueen vahva positiivinen brändi toteutuu."

Jäsen Risto Nevanlinna ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että päätösehdotuksen kappaleen 2.3 kohta:
"Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita."

muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat vain maltillisesti muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita."

Jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen ehdotti, että Keran asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Kai Lintunen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko ensin esittelijän korjattu päätösehdotus lisättynä puheenjohtajan ehdottamalla täydennyksillä ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotuksella hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Markkula totesi, että jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksesta oli äänestettävä, koska sitä oli myös vastustettu.

Jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen osalta hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne, jotka kannattavat jäsen Risto Nevanlinnan ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka ovat sitä vastaan äänestävät EI.

Nimenhuutoäänestyksessä jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen puolesta (JAA) äänestivät jäsen Paula Pöntynen, jäsen Jukka Lahti, varajäsen Helena Haapsaari, jäsen Risto Nevanlinna, varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen, jäsen Seppo Salo, jäsen Ulla Palomäki, jäsen Kimmo Oila, varajäsen Raili Päivinen, jäsen Kai Lintunen ja puheenjohtaja Markku Markkula eli yhteensä yksitoista (11) jäsentä.

Sitä vastaan (EI) äänesti jäsen Suvi Karhu eli yksi (1) jäsen. Jäsen Stefan Ahlman oli poissa.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista äänellä yhtä (11/1) vastaan, yhden ollessa poissa, hyväksyneen jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen. Muutokset on huomioitu pöytäkirjassa ja sen liitteissä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

Ydintavoite

Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke, jonka suunnitteluun osallistuvat myös vahvat asiantuntijatoimijat kuten Nokia ja SITRA. Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuuston hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta. Tarkastelualueena tulee olla koko osayleiskaava-alue sekä yhteydet toiminnallisesti tärkeisiin alueisiin, kuten Otaniemi, Leppävaara ja Espoon keskus.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Tavoitteita tukemaan määritellään ja kuvataan koko alueen toiminnallinen visio sekä sitä tukevat osa-alueittaiset toiminnalliset tavoitteet. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

Keran tavoitteet korostavat asukkaiden ja alueella työssäkäyvien arkea: sujuva, elämyksellinen, terveellinen ja turvallinen arki sekä hyvä sosiaalinen ympäristö. Kera tarjoaa suuria mahdollisuuksia yrityksille kehittää uusia asumisen, elämisen ja liikkumisen palvelumalleja aina vientituotteeksi asti. Kattavasti pohditut, ennakoitut ja toteutetut ratkaisut joustavat ajassa muodostaen hyvän elinympäristön perustan ja tavoitellun brändin."

2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelun periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat vain maltillisesti muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaan omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

Alueen omaleimaista identiteettiä voidaan korostaa esimerkiksi kattomuodoilla ja -materiaaleilla siten, että eri aluekokonaisuuksien kattomaailmat muodostavat omat Keran identiteettiä ilmentävät kokonaisuutensa.

2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä. Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisuilla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittymisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

2.8

Energiaratkaisun tavoitteet

Alueen energiaratkaisuissa tutkitaan muun muassa aluelämpöä ja geoenergiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisen energiatuotannon mahdollisuus. Aluelämpöverkosto voi hyödyntää olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa sitä täydentäen. Kaupungin tavoitteena on, että alue toimii kestävästä kehityksestä edistävien energiaratkaisujen pilottialueena.

3

Esittää kaupunginhallitukselle, että pikaisesti määritellään toiminnalliset menetelmät ja organisoituminen, jotta kaupungin eri toimijat sekä alueen maanomistajat ja muut sidosryhmät saadaan aktiivisesti yhteistyössä toteuttamaan em. tavoitteita, määrittelemään täsmällisemmät toiminnalliset sisältötavoitteet, edistämään asemakaavoitusta ja vaiheittaista toteuttamista siten, että alueen vahva positiivinen brändi toteutuu.

4

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi jäsen Kai Lintusen.

Liitteet

- 8 Karapelto, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 9 Karapelto, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/90

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 174

10.11.2021

5396/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 174

§ 174

Laajalahden keskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 120326, 17. kaupunginosa Laajalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Leminen Virpi
Westerlund Ina
Vuorinen Kati
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 Laajalahden keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120326,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Vehmanen Lindholmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaavamääräysten kohdassa SR-2 teksti "Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto." muutetaan muotoon "Rakennusten ulkoasuun merkittävästi vaikuttavista muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto". Perustelu: vähennetään turhaa byrokratiaa ja edellytetään lausunnon pyytämistä vain tilanteissa, joissa rakennuksen ulkonäkö muuttuu merkittävästi."

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättäne, että

kaavasta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sille puheenjohtajan.”

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

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Kemppi-Virtasen.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksella tekemällä muutoksella ja lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Laajalahden keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120326,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kerrostaloalueen täydennysrakentaminen sekä 1940-luvun omakotitalojen ja rivitalojen suojelu.

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään purettaviksi kaksi kerrostaloa, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Uudisrakennuksiin käytetään tontin jäljellä oleva rakennusoikeus noin 2 900 k-m² sekä lisärakennusoikeutta noin 1 200 k-m². Kaavamuutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntiellä sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot. Kaava-alueen koko on noin 53 301 m², josta kerrostalokorttelin koko on 31 456 m², suojeltavan pientaloalueen 16 775 m² ja rivitalokorttelin koko 5 070 m². Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 21 255 k-m², jonka lisäksi ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laajalahden keskus - Bredviks centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7336, käsittää osan korttelia 17022 ja 17023 ja katualueen, 17. kaupunginosassa Laajalahti alue 120326.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 11.12.2019.

Alueen nykytila

Alueella on 10 asuinkerrostaloa, kolme rivitaloa ja 18 pientaloa. Kerrostaloista yksi talo on rakennettu 1959 ja yhdeksän taloa 1970-luvulla. SOK:n 1946–47 työntekijöitään varten rakennuttamasta asuinalueesta on säilynyt arkkitehti Aarno Ravealan suunnittelemat 18 pientaloa ja kaksi rivitaloa. Yksi rivitalo on rakennettu 1980-luvulla. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpideluvulla.

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden keskuksessa noin 400 metriä Raide-Jokerin pysäkistä. Alueelta on reilu kilometri Sinimäentien ja Turveradantien risteyksessä olevaan liikekeskittymään, 2 km Leppävaaran keskukseseen ja vähän yli 3 km Tapiolan keskukseseen. Suunnittelualue sijaitsee pien- ja rivitalovaltaisen asuinalueen keskellä. Vieressä Heinjoenpolulla on kerrostaloja.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

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.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavamuuotosalue on osoitettu siinä asuntoalueeksi. Kaavamuuotosalue on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden

omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen. Alueen koillispuolella on keskustatoimintojen ja lähialueiden alue, eteläpuolella kulkee yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu. Alueen lähellä kulkee uusi raide. Raide-Jokerin reitti on tarkentunut yleiskaavan jälkeen; raide tulee kaava-alueen koillispuolelta ja kääntyy Kehä I:n linjaan kohti Otaniemeä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 120307 Laajalahti pohjoinen muutos 17019, 17018, 17022, 17023 ja 17027 (hyväksytty 13.2.1986). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu kerrostalojen (AK), rivitalojen (AR) ja erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. AK- ja AR-kortteleissa on osoitettu kokonaisrakennusoikeus koko korttelin alueella. AK-korttelin rakennusten kerrosluvaksi on osoitettu III. Kaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalityöaluetta, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.12.2019–31.1.2020. Mielenkiintoa saatiin 10 kappaletta. Yhden mielenkiintoa on jättänyt Laajalahti ry ja yhden Jaakkimantien omakotiyhdistys. Lisäksi Caruna Espoo Oy antoi lausunnon, jossa kertoi alueen jakeluverkostaan. Suurin osa mielenkiintoista on osoitteiden perusteella kaavamuutosalueelta tai välittömästä läheisyydestä. Mielenkiinnon kohteet koskivat rakentamisen määrää ja laatua, Jaakkimantien pientalojen ja Kirvuntien rivitalojen suojelua ja alueen liikennettä.

Asukastilaisuus pidettiin 14.1.2020 Villa Elfvikissä. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkilöä. Keskustelua käytiin mm. rakennusoikeuksista ja rakennusten korkeuksista, alueen liikennejärjestelyistä ja suojeluarvoista. Esillä oli myös kaksi alustavaa vaihtoehtoa kerrostaloalueen täydennysrakentamisesta, joista sai kannatusta alueen ominaispiirteet huomioiva vaihtoehto, jossa 1970-luvulle tyypilliset isot korttelipihat säilyvät.

Asemakaavan muutosehdotus

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään purettaviksi kaksi kerrostaloa, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Uudisrakennuksiin käytetään tontin jäljellä oleva rakennusoikeus noin 2 900 k-m² sekä lisärakennusoikeutta noin 1 200 k-m². Kaavamuutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntien sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot. Kaava-

alueen koko on noin 5 3301 m², josta kerrostalokorttelin koko on 31 456 m², suojeltavan pientaloalueen 16 775 m² ja rivitalokorttelin koko 5 070 m². Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 21 255 k-m², jonka lisäksi rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Kerrostalokorttelin rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

Kerrostalokorttelin täydennysrakentamiseen on käytetty kevennettyä autopaikkanormia, jolla on tarkoitus tukea keskeisillä paikoilla sijaitsevien rakennettujen kerrostalotonttien tiivistymistä. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 autopaikkaa asuntoa kohden. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpideluvalla ja paikkoja on toteutettu reilusti nyt esitettyä pysäköintinormia enemmän. Yhteensä 237 pysäköintipaikkaa sijoittuu alueella olemassa oleville pysäköintialueille. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa katettuun lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaavaehdotuksen mukaiset pyöräpaikat sijaitsevat kerrostalojen maantasokerroksissa.

Jaakkimantien alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kiinteistölle saa sijoittaa yhden asunnon kerrosalaltaan korkeintaan 150 m². Tontin vähimmäispinta-alan tulee olla 650 m². Sr-2-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa enintään 30 m². Erilliselle rakennusalalle (t) saa sijoittaa asunnon toimintoja tukevia tiloja enintään 90 m². Rakentamista ohjataan kaavakartan ja -määräysten lisäksi kaavan yhteydessä laaditulla rakennustapaohjeella.

Kirvuntien rivitalot esitetään suojeltavaksi sr-2-merkinnällä. Muilta osin rivitalokortteli osoitetaan kaavassa olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavasta ei aiheudu kaupungille ylimääräisiä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimusmaksuista.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 13.1.2020 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 maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia, lausuntopyyntö
- DNA Oyj, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

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

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/90

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 175

10.11.2021

5134/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 175

§ 175

Mäkkylänkuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 116201, 51. kaupunginosa Leppävaara

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, lausunnot ja kannanotot on annettu Mäkkylänkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 116201.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: "Lautakunta päättäneen, että kaavaehdotuksesta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja valitsee sille puheenjohtajan. Perustelu: ehdotusta on muutettu edellisen tilaisuuden jälkeen, joka pidettiin lisäksi koronasulun alkaessa."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Auli Elolahden.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksella tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, lausunnot ja kannanotot on annettu Mäkkylänkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 116201.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201, 3 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Auli Elolahden.

Selostus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa, sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue (YOS) sekä osa lähivirkistysaluetta (VL) asuinkerrostaloalueeksi (AK) ja mahdollistaa myös päivittäistavarakaupan (KL) toteuttaminen alueelle.

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle muodostuu kuusi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kaksi niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Kerrostalojen suurin sallittu kerros-luku vaihtelee kahdesta seitsemään kerrokseen ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 950 k-m². Lisäksi saa rakentaa erilaisia aputiloja 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH) on lisäksi merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa sauna- ja kerhotilarakennuksen, joka on kooltaan enintään 150 k-m².

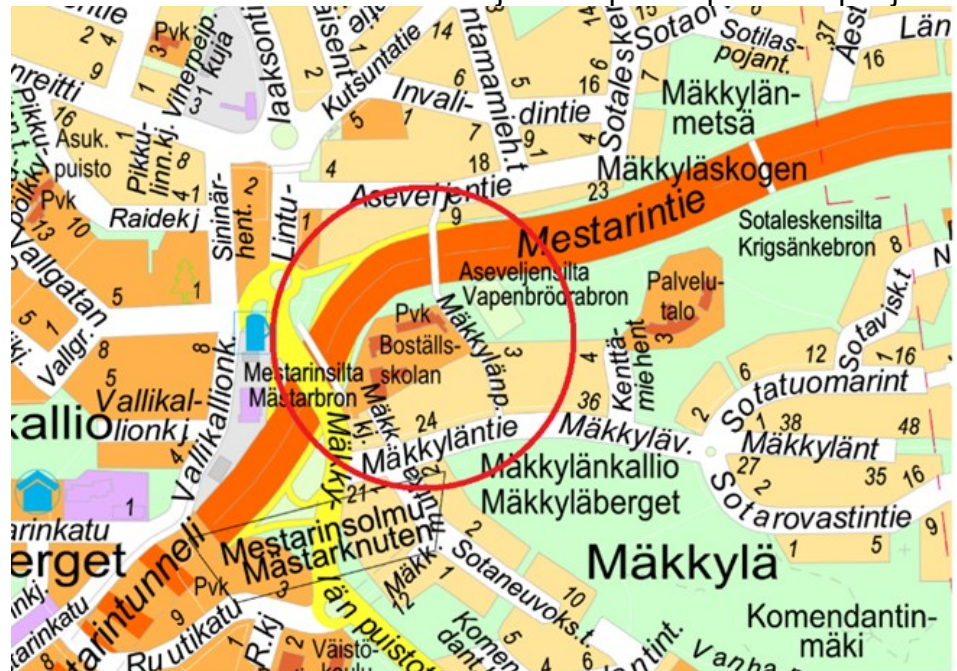
Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Asumisen pysäköinti on järjestetty Kehä I:n viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Liikerakennuksen pysäköinti on sijoitettu rakennuksen kellariin. Alueelle rakennetaan myös uusi katu, jonka yhteyteen tulee 15 yleiseen pysäköintiin varattua autopaikkaa.

Alueen nykyinen rakennusoikeus on 6 400 k-m². Kaavanmuutoksen myötä yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi tulee noin 17 000 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 10 600 k-m².

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 12.8.2019 Skanska Oy:lle suunnitteluvaramuksen kortteliin 51271. Asemakaavamuutostyön pohjana on keväällä 2019 järjestetyn suunnitteluvaramushakumenettelyn voittanut ehdotus.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Mäkkylänkuja, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7382, käsittää osan kortteliä 51271 sekä katu- ja virkistysaluetta, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116201,

Aloite ja vireilletulo

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 4.3.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran suuralueella Mäkkylässä Kehä I:n (Mestarin tie) eteläpuolella. Alue rajoittuu idässä Mäkkylän puistotiehen ja etelässä Mäkkyläntiehen sekä olemassa oleviin pientalotontteihin. Kaavamuutosalue on kooltaan noin 3 hehtaaria ja sisältää nykyisessä asemakaavassa olevan YOS-korttelialueen ja sen itäpuolella sijaitsevan pallokentän, sekä näiden välisen osuuden Mäkkylänpolusta.

Alueella toimineet ruotsinkielinen koulu Boställskolan ja päiväkoti Boställs daghem siirtyivät uuteen koulukeskus Monikkoon syksyllä 2021. Suomenkielinen Mäkkylän päiväkoti lopettaa toimintansa alueella vuonna 2022. Alueella toimii entisessä koulurakennuksessa myös taideyhdistys Espoo Art ry. Alueen lounaisnurkassa on asuinkäyttöön vuokrattu vanha omakotitalo. Rakennuskanta on peräisin 50- ja 60-luvulta.

Pallokenttä on tilapäisesti Postipuun koulun käytössä.

Kaupungin tilapalveluilla ja sivistystoimella ei ole käyttöä nykyisille, huonokuntoisille rakennuksille. Koulu- tai päiväkotitoiminnan jatkaminen Kehä I:n varrella ei ole mahdollista nykyisten melu- ja pienhiukkasmääräysten mukaan.

Kaava-alueelle merkitty I maailmansodan linnoitteisiin liittyvä muinaismuistoalue, jonka linnoituslaitteet ovat vuonna 1999 tehdyn selvityksen mukaan jääneet rakennusten ja pihamaiden alle ja hävinneet.

Maaperä alueella on suurimmilta osin siltin ja saveen peittämää moreenia, osin savea ja osin moreenia ja hyvin pieneltä osin kalliota. Alueella on sekä istutettuja piha-alueita että kulttuurivaikutteisia metsäisiä alueita.

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 25.8.2020) kaava-alue on merkitty osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alue rajautuu pohjoisessa maakunnallisesti merkittävään tiehen (Kehä I).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on kehitettäväksi merkittyä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alueen pohjoisreunalle on merkitty itä-länsisuuntainen virkistysyhteys, joka jatkuu alueelta Kehä I: ylitse.

Alueella on voimassa asemakaavat Mäkkylä II (hyväksytty 3.9.2001) ja Mäkkylä III (hyväksytty 8.3.2004).

Kaavamuuotosalueen läpi kulkee Mäkkylänpolun jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katualue, jossa on tontille ajo sallittu.

Mäkkylänpolun länsipuoli on merkitty opetustoimintaa, sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS/k). Korttelin rakennusoikeus on 6200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku III. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Korttelin rakennusten ulkoseinärakenteen ääneneristävyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Mäkkylänpolun itäpuoli on merkitty lähivirkistysalue (VL), jolla on ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, muuntamon rakennusala sekä yksikerroksisen huoltorakennuksen (200 k-m²) rakennusala.

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 400 k-m².

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavan nähtävilläolon aikana tai sen jälkeen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 24.2.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 24 kappaletta ja lausuntoja neljä kappaletta.

Mielipiteissä oltiin eniten huolissaan poistuvista liikunta- ja leikkikentistä (17). Toiseksi eniten kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin (11), myös meluhaitat huolestuttivat (5). Rakentamisen määrää ja mittakaava kritisoitiin (9). Kylätalon kokoa muotoa ja sijaintia arvosteltiin (5). Kyseltiin myös, miten purettava päiväkotikorvaus (4). Vanhan puisen asuinrakennuksen säilyttämistä kannatettiin (3).

Ratkaisun kylämäisyyttä ja puurakentamista, sekä kaupan tonttia pidettiin hyvänä.

Kaavasta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.3.2020 Ammattiopisto Livessä. Tilaisuuden palaute oli vastaavaa kuin varsinaisissa mielipiteissä.

Saadun palautteen perusteella asuinrakentamisen määrää suhteessa valmisteluaineistoon on vähennetty noin 35 % (15 000 / 23 000 k-m²). Pientalotonttien viereiset rakennukset on muutettu korkeintaan kaksikerroksisiksi. Kylätalo on pienennetty yksikerroksiseksi sauna- ja kerhotilarakennukseksi ja siirretty kaava-alueen itäreunaan. Kuusikerroksinen liike- ja kerrostalorakennus on muutettu yksikerroksiseksi liikerakennukseksi. Mäkkylänkujan eteläosan linjausta on siirretty idemmäs, jolloin liikerakennus (kauppa) ja torialueen korvaava puistikko muodostavat eheän ja turvallisen kokonaisuuden.

Asemakaavaehdotus

Alueelle on sijoitettu uusi katu, Mäkkylänkuja, jonka yhteyteen tulee 15 yleistä pysäköintipaikkaa. Jalankululle ja polkupyöräilylle on varattu katualueet idässä Mäkkylänpolku-kadulta Aseveljensillalle ja lännessä Mäkkylänkujalta Mäkkylän puistotielle.

Alueelle muodostuu kuusi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kaksi niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Pientaloalueeseen rajautuvilla AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II. Mäkkylänkujaan liityvillä AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään kerrokseen.

AK-kortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 950 k-m². Lisäksi saa rakentaa erilaisia aputiloja 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Läntisen asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) keskiosassa sijaitseva puusto ja kallioalue on merkitty mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi. Itäiselle AH-alueelle on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa sauna- ja kerhotilarakennuksen, joka on kooltaan enintään 150 k-m². AH-alueille on merkitty myös ohjeelliset alueet hulevesien viivytämiseksi, sekä leikille ja oleskelulle

Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku I. Korttelialueen itäosaan on määrätty rakennettavaksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen puistikko, sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle on merkitty myös ohjeelliset alueet hulevesien viivytämiseksi.

Asuinkerrostalojen pysäköinti on esitetty Kehä I:n viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Liikerakennuksen pysäköinti on esitetty rakennuksen kellariin.

Alueen pohjoisreunalle Kehä I: viereen on merkitty kaksi suojaviheraluetta (EV).

Pohjoisten kerrostalojen Kehä I:n puoleisille päädyille on merkitty melunsuojausmääräys. Alueen eteläosassa Mäkkylänkujan katualueelle on, pientalojen puoleiselle laidalle merkitty melueste.

Asuinrakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja niissä tulee olla harjakatto. Liikerakennuksen julkisivujen tulee olla puupintaisia.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta. Muodostettavat tontit luovutetaan suunnitteluvaraushakumenettelyn mukaisesti.

Luovutusehtoja koskevat neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö

Kaavataloudelliset vaikutukset

Tontinmyyntitulojen myötä kaavanmuutos on kaupungille kaavataloudellisesti kannattava.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen hakijana on Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Tekninen keskus, kannanottopyyntö
- -Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastusliikelaitos, kannanottopyyntö
- Sivistystoimi, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- HSL, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 Mäkkylänkuja, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Mäkkylänkuja, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	89/90
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 166	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 176	10.11.2021

414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 176

§ 176

Kaupunkisuunnittelulautakunnan seminaari

Valmistelijat / lisätiedot:
Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätää kaupunkisuunnittelulautakunnalle järjestettävän seminaarin ajankohdaksi keskiviikko 1.12.2021 klo 17.00,

2

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II luvun 2 §:n mukaan toimielin pitää kokouksensa päättämääräaikoina ja päättämässä paikassa, ja että lautakunnalle kuuluvista asiakokonaisuuksista syventävistä seminaareista päätetään erikseen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 167, § 168, § 169, § 170, § 171, § 172, § 173, § 174, § 175, § 176

Muutoksenhakukielto

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