

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 42

§ 42

**Puolarintie, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322500, 21. ja 22. kaupunginosa, Henttaa ja Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pham-Linko Thuy  
Peltola Katariina  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Puolarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322500,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Puolarintie - Bolarsvägen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7355, 21. ja 22. kaupunginosassa Henttaa ja Olari, alue 322500,

3

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

4

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

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 30.3.2022 pidettävään kokoukseen.

**Selostus**

Asemakaavan tavoitteena on asemakaavoittaa yleiskaavan mukainen puuttuva pääkatuyhteys Puolarintien ja Ylismäentien välillä. Uusi katuosuus vähentää läpiajoliikennettä Kuunkadulla ja parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Ajoneuvoliikenteen väheneminen Kuunkadulla mahdollistaa Kuitinmäen keskustan kehittämisen jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenne-painotteisena katutilana. Asemakaavan tavoitteena on myös osoittaa katualueen ulkopuoliset kaavoittamattomat alueet virkistysalueeksi ja turvata niiden virkistys- ja ekologiset yhteydet. Lisäksi tavoitteena on tarkentaa nykyisten virkistysalueiden määräksiä ja varmistaa metsän maisema-arvon säilyminen.

Kaava-alueen pinta-ala on 26,97 hehtaaria ja rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla ei osoiteta asumista tai työpaikkoja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puolarintie - Bolarsvägen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7355, käsittää virkistys- ja liikenne- ja katualueet, 21. ja 22. kaupunginosassa Henttaa ja Olari, alue 322500.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungilta, kaupunkitekniikan keskukselta. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2019.

### **Alueen nykytila**

Alue on nykyisin sekapuustoista kangasmetsää ja kallioaluetta. Alueella on suuret korkeuserot ja maasto laskeutuu voimakkaasti Ylismäentien linjauksesta pohjoiseen päin. Suunnittelualueen itäosan halki kulkee alueen pääkatu Ylismäentie sekä sen varressa kulkeva jalankulku- ja pyörätie. Suunnittelualueen läpi kulkee suosittuja ulkoilureittejä, jotka johtavat Keskuspuiston reittiverkostoon. Virkistysarvojen lisäksi alueella on myös luontoarvoja, kuten liito-oravan elinalue ja uhanalainen laho-kaviosammalesiintymä sekä pieni noro. Kaava-alueen koillisosassa sekä sen koillispuolella sijaitsee täyttömäkialueita. Alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokitellun Olarin asuntoalueen pohjois- ja luoteispuolelle. Alueen koillispuolella sijaitsee Espoon Steinerkoulu ja Olarin koulu sekä erilaisia liikuntapalveluita kuten Olarin tennishalli ja urheilukenttiä. Kaava-alueen länsipuolelle on rakentumassa Holmanpuisto II -asemakaavan mukainen uusi

asuinkerrostalojen alue. Alueen pohjoispuolelta alkaa laaja luonto- ja virkistysalue, Espoon Keskuspuisto.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella Olarin Huolto Oy:llä ja Fortum Espoo Power ja Heat Oy:llä on maanvuokrasopimuksia tai -käyttölupia.

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

Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihekaava 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 kehittämissävyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Lisäksi alueella on voimassa Keskuspuiston I:n osayleiskaava. Kaava-alue sijaitsee Espoon keskuksen ja Olarin välissä. Kaava sai lainvoiman vuonna 1999. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavassa ja Keskuspuiston I:n osayleiskaavassa osoitettu pääosin virkistysalueeksi. Kaava-alueen koillisosa on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Puolarintie ja Ylismäentie on merkitty pääkaduiksi ja niitä yhdistämään on osoitettu liikennetunneli. Suunnittelualueen halki kulkee maakaasulinja. Alueelle on osoitettu myös virkistysyhteyksiä, joiden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskuspuiston I:n osayleiskaavaan.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja: Friisinmalmi 320100 -asemakaava (hyv. 11.7.1974), Kuitinmäki 321800 -asemakaava (hyv. 7.7.1972), Kuitinmäki II B 321801 -asemakaavan muutos (5.4.1976), Olari 321100 -asemakaava (hyv. 18.2.1972), Olarinniitty 330200 -asemakaava (hyv. 26.9.1989) sekä Olarinniitty 330203 -asemakaavan muutos (hyv. 12.5.2003). Suunnittelualue on osin asemakaavoittamaton.

Valtaosa suunnittelualueesta on asemakaavoissa osoitettu virkistysalueeksi: lännessä luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) sekä istutettavaksi puistoalueeksi (PI) ja idässä urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Urheilu- ja virkistysalueella on merkitty ohjeellisia palloilu- ja urheilukenttiä (vu). Muutosalueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Kaava-alueelle sijoittuvat osat Puolarintiestä, Kalliolähteentiestä, Friisinkalliontiestä, Ylismäentiestä, Ylistörmästä, Sammalkalliontiestä ja Olarinkadusta ovat katualueita. Puolarintien rakentamattomassa itäosassa on varaus ohjeelliselle eri tasossa tapahtuvalle jalankululle (ke). Ylismäentiellä on kahdessa kohtaa Olarin asuinalueen pohjoispuolella varaukset kadun alittavalle jalankulku- ja pyörätielle (a) Ylismäenportti ja Ylistörmänportti, ja niiden yhteyteen on osoitettu alueet jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Ylismäentiehen rajoittuva osa kadun pohjoispuolen VU-alueesta on merkitty alueen osaksi, joka on hoidettava ja täydennysistutettava niin, että alueen luonne reunavyöhykkeenä säilyy (ev-1). Ylismäentien pohjoispuolelle, Sammalkalliontien liittymän länsipuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), jota tulee jäsenellä pienemmiksi

yksiköiksi puu- ja pensasistutuksilla. Kaava-alueelle on myös merkitty useita ohjeellisia jalankulku- ja pyöräteitä (pp).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.3.2020. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 23.4.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 80 kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta, kaupunginmuseon ja Carunan. Lausunto ja kannanotto merkittiin tiedoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 80 mielipidettä, joista suurin osa vastusti kaavoitusta. Seitsemässä palautteessa kannatettiin suunnitelman mukaisen katu-yhteyden toteuttamista. Yleisin perustelu vastustukselle oli alueen luonto- ja virkistysarvot sekä katuyhteyden tarpeettomuus. Osassa mielipiteitä annettiin palautetta kaavahankkeen ulkopuolisista asioista, kuten asuinrakentamisesta, palveluista ja liikennehankkeista.

Puolarintien asemakaavoitusta koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja Kuunkadun ja Kuunkehrän kehittämistä koskeva asukastyöpaja oli tarkoitus järjestää nähtävilläolon aikana. Kevään 2020 koronaepidemian poikkeustilan takia tilaisuudet piti peruttaa lyhyellä varoitusajalla, eikä kaupungilla ollut valmiuksia kevään aikana järjestää korvaavia tilaisuuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden palautteesta nousseisiin kysymyksiin vastattiin videolla, joka laitettiin Puolarintien hankesivuille.

### **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavaehdotuksella ja asemakaavan muutosehdotuksella muutetaan kaupunginosan 21. Henttaan ja 22. Olarin kaupunginosan rajaa. Raja on siirretty kulkemaan pohjoisemmaksi kaavan rajoja pitkin. Kaupunginosaraja kulkee metsässä ja Olarin koulujen korttelien rajoja pitkin.

Asemakaavassa osoitetaan Puolarintien jatkeen katualue nykyisten Puolarintien ja Ylismäentien katualueiden välille. Uusi katuosuus on noin 650 metriä pitkä ja siitä noin 225 metriä on sijoitettava kalliotunneliin (mak), jonka päällä oleva maanpinta ja kasvillisuus säilyvät. Kalliotunnelin kummallekin suuaukolle (ts) saa toteuttaa betonikannen, jotka tulee maisemoida ja jonka päälle tulee istuttaa kasvillisuutta. Tunnelin suuaukot ja häikäisyraenteet tulee sovittaa maisemaan mahdollisimman huomaamattomasti ja mahdollisimman paljon luontoa säilyttäen. Lisäksi kalliotunnelin rakentamista koskee yleismääräys pykälä yksi (1 §), jonka mukaan mahdolliset tunnelin ulkopuoliset ilmanvaihtorakennelmat ja muut kunnallistekniikka tulee sopeuttaa ympäristöön mahdollisimman huomaamattomasti luontoa säilyttäen.

Puolarintien, Friisinkalliontien ja Ylismäentien nykyisiä katualueen rajoja tarkistetaan tarvittavilta osin ja tarpeettomat katualuevaraukset on osoitettu virkistysalueiksi. Puolarintien katualueelle on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn alikulku Kuitinkallionportti Olarinkadun liittymän länsipuolelle. Ylismäentiellä nykyisen asemakaavan mukaista mutta toteutumaton Ylistörmänportin alikulku Ylistörmä-kadun liittymän yhteydessä siirretään hieman länteen. Ylismäenportti-niminen alikulkuvaraus Sammalkalliontien liittymän kohdalla poistetaan. Tarpeettomat alikulkuihin liittyvät katualuevaraukset osoitetaan yleisiksi pysäköintialueiksi (LP), joiden kautta sallitaan ajo viereisille tonteille. Lisäksi Puolarintien ja Olarinkadun liittymän läheisyyteen osoitetaan uusi yleinen pysäköintialue, joka palvelee

erityisesti Keskuspuistoon saapuvia ulkoilijoita. Kaava-alueen yleisille pysäköintialueille on mahdollista osoittaa yhteensä noin 75 autopaikkaa. Katu- ja pysäköintialueiden rakentamista koskee yleismääräys pykälä kaksi (2 §) Rakenteet ja luiskat, jonka mukaan liikennealueiden rakenteet ja luiskat tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita.

Suurin osa kaava-alueesta on VL/s lähivirkistysaluetta, jonka määräyksissä on huomioitu alueen luonne, maisemallinen arvo ja ekologiset yhteydet. Maisemallista arvoa on vahvistettu merkinnällä, jossa alueen metsäistä luonnetta maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueella puusto tulee suojata työmaa-aikana. Lisäksi aluetta koskee yleismääräys pykälä kaksi (2 §) Rakenteet ja luiskat. Liikennealueiden rakenteet ja luiskat tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Näillä lähivirkistysalueilla sijaitsee pumppaamoiden rakennusaloja ja putkijohtoja.

Kaava-alueen itäpäässä on VU urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle on varattu 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta huolto- ja varastotiloille (vur). Huolto- ja varastotilojen on ajateltu palvelevan Olarinniityllä sijaitsevia kenttiä sekä alueella kulkevia ulkoilureittejä. Alueella sijaitsevat Olarinniityn kenttä ja ajantasa-asemakaavassa kenttävaraus on merkitty ohjeellisella urheilu- ja virkistysalueen merkinnällä (vu). Kaavakarttaan virkistysalueille on osoitettu paljon sijainniltaan ohjeellisia ulkoilureittejä. Useimmat ovat olemassa olevia reittejä.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi pumppaamoja, jotka on merkitty (pu) ohjeellisella pumppaamon rakennusosalalla. Alueen läpi kulkevia maanalaisia johtoja ei ole erikseen merkitty kaavakarttaa, mutta suojeltavilla alueilla, jossa luonnonympäristöön tulee osoittaa erityistä huomiota, on määrätty yleismääräys (3 §) maanalaisista johdoista. Suojeltavilla s-alueilla maanalaisten johtojen siirto- ja kunnostustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alueen puustoa ja ympäristöä mahdollisimman paljon. Aluetta koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Päivänkajontien ja Ylismäentien risteyksen tuntumaan on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuitinkalliontunnelin pohjoispuolella Olarinhaankallion ja kaava-alueen itäpäässä Uusrinteen alueella sijaitsee suojeltavan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Suunnitellun tunnelin länsipuolella (Kuitinkalliolla) Puolarintien eteläpuolella sijaitsee suojeltavan alueen osa (s-2) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä norolehto suojavyöhykkeineen (s-3). Suojeltavan alueen osalla sijaitsee luonnonsuojelulla erityisesti suojeltavan lajin lahokaviosammalen esiintymisalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Norolehto suojavyöhykealueella sijaitsee vesilain mukaisesti suojeltu noro.

Suojeltavien kohteiden alueilla sijaitsee maanalaisia johtoja. Alueita koskee yleismääräyspykälä (3 §), jossa suojeltavilla s-alueilla maanalaisten johtojen siirto- ja kunnostustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alueen puustoa ja ympäristöä mahdollisimman paljon. Aluetta koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

## Sopimusneuvottelut

Maanomistus on kaupungilla ja kaavalla ei osoiteta asumista. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ei liity maankäyttösopimusta.

## Kaavataloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman (Ramboll 2020) mukaan hankkeen kokonaiskustannukset ovat noin 31,6 miljoonaa euroa. Tunnelin osuus kustannuksista on noin 18,9 milj. euroa ja tunnelin ulkopuolisen uuden katuosuuden osuus noin 7 milj. euroa. Ylismäentien, Olarinkadun ja Friisinkalliontien sekä niihin liittyvien pysäköintialueiden, jalankulun ja pyöräilyn reittien muutosten kustannuksiksi arvioidaan noin 5,7 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannuksista noin 29,6 miljoonaa euroa on katu- ja puistorakentamisen kustannuksia ja noin 2 milj. euroa vesihuollon kustannuksia. Kustannuslaskelma sisältää suunnittelun ja työmaiden kuluja sekä 10 % suuruisen riskivarauksen.

Asemakaava-alueelle ei osoiteta uutta maankäyttöä, joka toisi kaupungille tuloja.

## Perittävät maksut

Hakija on maksanut 13.3.2020 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## Hyväksyminen

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

## Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Elinvoiman tulosalue, liikunta ja kulttuuri, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/ ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

## Päätöshistoria

### Liitteet

- 1 322500 Puolarintie, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 322500 Puolarintie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 322500 Puolarintie, mielipiteen antajien yhteystiedot
- 322500a Puolarintie määräykset
- 322500a Puolarintie asemakaava
- 322500 Puolarintie kaavaselostus
- 322500a Puolarintie kaavaselostuksen liite