



Kaupunkisuunnittelulautakunta

28.09.2022

Kokoustiedot

Aika 28.09.2022 klo 17:30 - 19:35

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Ülle 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	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo19:15
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	klo 17:30-18:05
	Järvenpää Minna	arkkitehti	klo 17:30-18:05
	Piironen Tiina T TYT	aluearkkitehti	klo 17:30-18:50
	Westerlund Ina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:50
	Pennanen Tarja	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-18:50

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Tere Sammallahti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 5.10.2022.

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 118		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 119		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 120	1, 2	Leppävaaranaukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 115605, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv- asia)	6
§ 121	3, 4	Kiiltokallio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen alue 240306 26. kaupunginosa, Mankkaa	30
§ 122	5, 6	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2023–2025	36
§ 123		Päätöksiä ja kirjelmiä	41

§ 118

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 21.9.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 119

28.09.2022

§ 119

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Tere Sammallahti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

28.09.2022

4401/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.09.2022 § 120

§ 120

Leppävaaranaukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 115605, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina T TYT
Pennanen Tarja
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 muistutukset on annettu Leppävaaran keskus kaavamutoksen ehdotuksesta, alue 110617,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.5.2020 päivätyn ja 28.9.2022 muutetun Leppävaaranaukio asemakaavanmuutosehdotuksen, piirustusnumero 7438, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 115605,

3

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

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikekeskuksen laajentuminen bussiterminalin päälle. Alle jäävälle terminalille

muodostuu säältä suojattua odotustilaa. Terminaalista järjestetään esteettömät yhteydet niin liikekeskukseen kuin pysäköintiin. Terminaalitilan valaistukseen ja turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota.

Alueen pysäköintiä kehitetään mahdollistamalla radan viereen pysäköintilaitos, josta on yhteydet liikekeskuksen laajennusosaan sekä kauppakeskuksen alla ja katolla sijaitseviin pysäköintipaikkoihin.

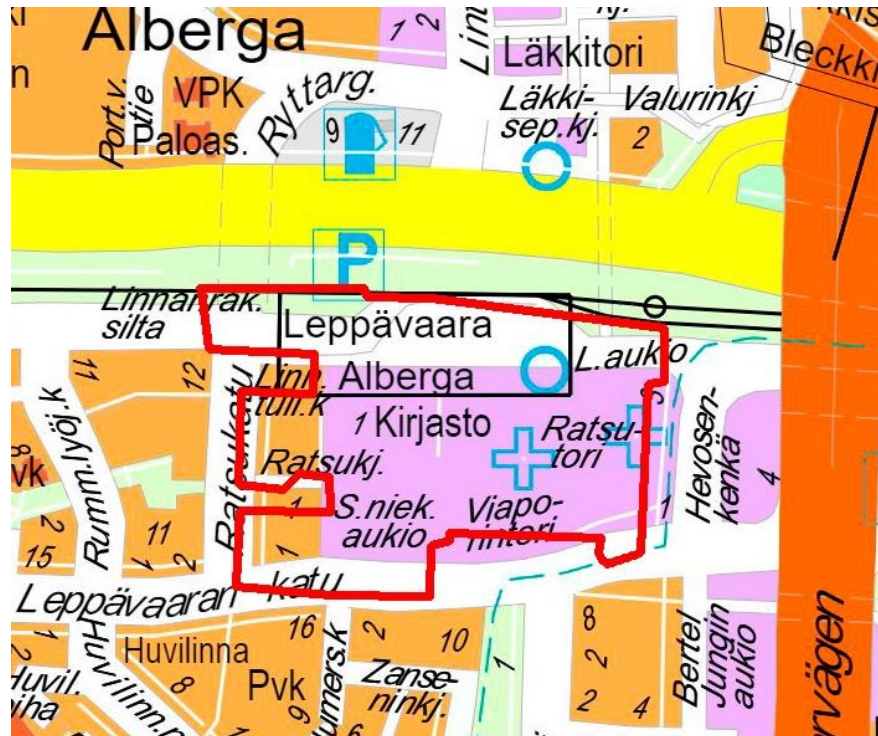
Leppävaaranaukion kaavamuutos on ollut aiemmin osa Leppävaaran keskustan kaavamuutosta. Leppävaaran keskustan kaavamuutos keskeytettiin, kun Kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaos (ekyj) rauetti 31.5.2021 kokouksessaan Turuntien pohjoispuolisen suunnitteluvarauksen vaihtoehtoisten ratkaisuiden tutkimiseksi. Jaos päätti kuitenkin jatkaa radan eteläpuoleista suunnitteluvarausta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten.

Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut kansainvälisen kaksivaiheisen ideakilpailun järjestämistä Leppävaaran keskustan suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailun tavoitteena on löytää junaradan pohjoispuoliselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana. Kilpailuehdotusten laatijoiden on mahdollista esittää vaihtoehtoisia ratkaisuita radan ja Turuntien ylitykseen huomioiden kilpailuohjelmassa esitetyt liittymispisteet liikekeskuksen tulevaan laajennukseen ja pysäköintilaitokseen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,7 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa yhteensä 112 090 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa 11 700 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Leppävaaranaukio - Albergaplanen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7438, käsittää osa korttelia 51310-51312, katu- ja liikennealueet, muodostuu uusi kortteli 51128, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 115605.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Asemakaavan muutosta hakenut Espoon kaupunki sekä kaupungilta suunnitteluvarauksen saanut kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello. Lisäksi Kauppakeskus Sello on hakenut kaavamuutosta kiinteistöihinsä.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2013 nimellä Leppävaaran aluekeskuksen kehittäminen.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue käsittää rantaradan eteläpuolella sijaitseva Leppävaaran bussiterminalin ja Sellon kauppakeskuksen.

Bussiterminali yhdessä rautatieaseman kanssa muodostaa pääkaupunkiseudun kolmanneksi vilkkaimman joukkoliikennesolmukohdan. Joukkoliikenteen palvelutaso tulee entisestään kasvamaan, kun Raide-Jokeri aloittaa liikennöinnin Keilaniemestä Leppävaaran kautta Itäkeskukseen. Lähin pysäkki sijoittuu Sellon ja Panorama Towerin väliin Alberganpromenadille.

Bussiterminaali on kattamaton. Säältä suojattua odotustilaa löytyy kauppakeskuksesta. Terminaalin alla on liityntäpysäköintipaikkoja.

Sello on Suomen toiseksi suurin kauppakeskus, jossa on noin 160 liikettä sekä lähes 40 ravintolaa ja kahvilaa. Sellossa sijaitsee myös Espoon kaupunginkirjasto ja 400 paikkainen Sellosali.

Sellon kauppakeskus muodostaa käytännössä Leppävaaran keskusta-alueen, sillä Turuntien pohjoispuolinen kaupallinen keskittymä ei ole toiminnallisesti kilpailukykyinen suuremman keskittymän läheisyydessä.

Kaavamuutosalue on täysin rakennettua ympäristöä. Alueen maaperä on savea ja alue on vaikeasti rakennettava. Alueella on potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Monikonpuro virtaa Leppävaaran eteläosan läpi kaava-alueen eteläpuolella.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Aluetta koskevat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävästä liikkumisesta, tehokas liikennejärjestelmä, elinvoimainen luonto- ja luonnonvaratavoitekokonaisuudet sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Leppävaaran keskustassa sijaitsee yksi Suomen vilkkaimmista juna-asemista. Aseman yhteydessä on bussiterminaali. Näiden lähelle sijoittuu rakenteilla oleva Raide-Jokerin pysäkki. Yhdessä nämä toiminnan muodostavat joukkoliikenne keskittymän. Kaavalla mahdollistetaan liityntäpysäköinnin laadullisen ja määrällisen kehittämisen joukkoliikenteen yhteyteen. Kaupunkialueen kehittämisessä on huomioitu sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Leppävaaran keskusta-aluetta tullaan kehittämään Leppävaaran visiossa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa asemaympäristön kaupunkirakenne tiivistyy kauppakeskuksen laajennuksen ulottuessa rata-alueen viereen.

Seuraava kehitysvaihe tulee pohjautumaan Leppävaaran keskustan kansainväliseen ideakilpailuun. Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa lisäävä kokonaissuunnitelma, joka tulee liittymään osaksi nyt kaavoitettavaan kohteeseen. Suunnitelma tulee ohjaamaan alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja vaiheittain rakentamista seuraavan 10–20 vuoden aikana.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Leppävaaran keskustaan mahdollistetaan uutta asuin-, liike- ja toimistorakentamista joukkoliikenteen solmukohtaan välittämään yhteyteen. Tämä mahdollista vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen. Kaava edistää palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta. Kaava

parantaa joukkoliikenteen solmukohtan kehittämismahdollisuuksia, kuten bussiterminaalin ja liityntäpysäköinnin palvelutasoa. Myös jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava-alue tukeutuu tehokkaaseen liikennejärjestelmään. Alueelle on hyvät kävely- ja pyöräilyreitit. Kaava sijoittuu joukkoliikenteen solmukohtaa ja luo mahdollisuuden joukkoliikenteen palvelutason parantamiselle. Myös autoliikenteen pääverkko on hyvin saavutettavissa.

Kaavan mukainen toteutus edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan toimintojen saavutettavuutta.

Elinvoimainen luonto- ja luonnonvarat

Kaava-alue tiivistetään rakentamista alueella, jossa ei esiinny luonnonympäristöä ja joka pääasiassa koostuu rakennetuista tai päällystetyistä alueista. Viherkatot vähentävät kattopinnoilta syntyvää hulevesien määrää.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alue voidaan liittää olemassa olevaan kaukolämpöverkoston.

Sellon kauppakeskuksen laajennusosa hyödyntää nykyisen kauppakeskuksen tavoin LEED-sertifikaattitason energiatehokkaita ratkaisuja.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaakaavan 2050. Uusimaakaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaakaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaavassa Leppävaara on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdamerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja

toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Leppävaaran keskusta-alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Leppävaaran keskusta on vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi pääradan varrella. Alueelle on osoitettu liityntäpysäköintiä.

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

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu alueiden pääasiallinen pääkäyttötarkoitus. Kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Suunnittelualueen lounaisosassa on asuntoalueeksi osoitettu alue (A). Kyseinen ala on osa Sellon kauppakeskustaa ja on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1).

Suunnittelualueen pohjoispuolelle itä-länsisuuntaisesti on osoitettu raide asemineen ja Helsingin ja Tapiolan välinen raideyhteys sekä osittain kaksiajorataiseksi päätieksi tai pääkaduksi osoitettu Turuntie. Alueen länsipuolella sijaitseva Ratsukatu on osoitettu yksiajorataiseksi alueelliseksi kokoojakaduksi.

Merkittävästi parannettavat ja uudet liikenneverkon ja raideliikenneverkon osuudet on osoitettu punaisella viivalla ja nykyiset mustalla viivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Leppävaaran liikekeskus I, asemakaava, alue 111400 (Kv 17.5.1999). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualuetta.

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115603. (Kv hyväksyi 26.2.2007). Suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aikatiloja (KM), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa

vähittäiskaupan suuryksikön ja kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1) ja yleiselle jalankululle varattua alueenosaa (pp).

Leppävaaran liikekeskus I-II, asemakaavan muutos, alue 115601. (Kv hyväksyi 15.4.2002). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu Leppävaaranaukio niminen joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1).

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115602 (Kaupunki-suunnittelulautakunta (Ksl) hyväksyi 16.3.2005). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1) ja yleiselle jalankululle varattua aluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2018

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2020 - 25.1.2021 Leppävaaran keskustan asemakaavaehdotuksesta jätettiin yhdeksän muistutusta ja saatiin 16 lausuntoa. Leppävaaranaukiota käsitteviä lausuntoja on 14 kappaletta. Vastineet annetaan niihin muistutuksiin ja lausuntoihin, mitkä koskevat Leppävaaranaukion kaavamutosta.

Muistutuksissa käsiteltiin liiketilojen sijoittumista alueelle, yleistä turvallisuutta, pyöräilyreittejä, pysäköintiä alueella.

Kaavaa on tarkistettu kaupunkitekniikan, ympäristökeskuksen, Länsi-Uudenmaan Poliisilaitoksen, Sosiaali- ja terveystoimen, Caruna Espoo Oy:n, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY:n, Vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmä RAKA:n lausuntojen pohjalta.

Elisa Oyj:llä ja Telia Companyllä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Helsinginseudunliikenne-kuntayhtymä HSL:n lausunto käsitti muun muassa kaavan vaikutuksia bussiliikenteeseen, liityntäpysäköintiin ja pyöräpysäköintimahdollisuuksiin. HSL ilmoitti, että haluaa osallistua Leppävaaran keskuksen jatkosuunnitteluun.

Väylävirasto edellyttää, että Väyläviraston ja Espoon kaupungin välinen aiesopimusta mm. asemakaavaehdotuksessa osoitetun uuden Leppävaaran asemasillan sekä liityntäpysäköintijärjestelyiden suunnittelun ja toteuttamisen pääperiaatteista on allekirjoitettu ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunginmuseon lausunto käsittää Leppävaaran vision tavoitteiden toteutumista alueella.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta on täydennetty kaavaselostusta. Muilta osin lausunto käsitteli jatkosuunnitteluvaiheessa huomioitavia asioita.

Rakan lausunto on toimitettu Sellon suunnittelusta vastaavalle taholle.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkistettu seuraavasti:

Lisätty km-my ja lpa-ma 3D-korttelialueet LA-1-alueen yhteyteen.

Lisättiin kt40% merkintä kl-my(+15.0)11200- merkinnän yhteyteen. Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää toimistotiloja varten.

KL-korttelin-julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman määrittävät + korkoja on tarkistettu vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Lisätty esteettömyyden erityistasosta määräys.

Hulevesimääräystä on tarkennettu.

Kaavaan on lisäksi tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaehdotuksesta järjestettiin etäasukastilaisuus 13.1.2021.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaava mahdollistaa liikekeskuksen laajentuminen bussiterminaalin päälle ja pysäköintilaitoksen rakentamisen rata-alueen eteläpuolelle.

Kortteli-alueet

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Kaava noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennusoikeutta on 46 500 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aikatiloja (KM-2)

Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Kaava noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennusoikeutta on 22 200 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1)

Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Rakennusoikeutta on yhteensä 22 090 k-m². Korttelissa sijaitsevalle Viaporintorille saa lisäksi sijoittaa muun muassa talvipuutarhan, ravintolan ja kahvilan.

Muut alueet

Joukkoliikennealue (LA-1)

Alue sijoittuu rautatiealueen ja kauppakeskus Sellon väliin. Alueen alapuolelle mahdollistetaan autopaikkojen 3D-korttelialue (Ipa-ma I (+5.0)). Joukkoliikennealueen yläpuolelle mahdollistetaan liikerakennusten 3D-korttelialue, jonne saa sijoittaa julkisia palveluja. Rakennuksen katon alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.

kl-my (+15.0) 11200

Merkintä osoittaa liikerakennusten 3D-korttelialueen sijainnin. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa korttelialueen likimääräisen tason likimääräisen tason. Arabialainen luku ilmaisee rakennusalan suurimman sallitun rakennusoikeuden.

Rakennusoikeutta on osoitettu 11 200 k-m². Kortteliin saa lisäksi sijoittaa julkisia palveluja. Rakennukseen on lisäksi mahdollistettu pysäköintiä sekä kahvilan sijoittamisen kattopuutarhan yhteyteen. Rakennuksen katon alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.

Ulokkeen alapuolinen vapaa korkeus tulee olla vähintään viisi metriä maanpinnasta.

Kattoterassien suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon, että esineiden pudottaminen alas jalankulkijoiden päälle pyritään estämään.

Ipa-ma I (+5.0)

Merkintä osoittaa autopaikkojen 3D-korttelialueen sijainnin. Alalle saa rakentaa rakennuksen tai kannen alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä tiloja, porrashuoneita ja huoltotiloja. Alalle tulee mahdollistaa joukkoliikennealueen ja yläpuolisen rakennuksen rakenteet ja alueen vaatimat tekniset tilat. Roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen luvun. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa likimääräisen tason, jonka yläpuolelle tilan saa sijoittaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan laadukkaina ja yleisilmeeltään vaaleina ja katosta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona.

Liikenne

Kaava-alue liittyy autoliikenteen verkkoon Ratsukadun, Leppävaarankadun ja Hevosenkengän kautta. Ratsukatua on suunniteltu parannettavaksi 2+2-kaistaiseksi Linnatullinkadun ja Vanhan maantien välisellä osuudella. Katusuunnittelun yhteydessä Ratsukadun ja Sellon pysäköintiajoliittymään on tutkittu liikennevaloja. Liikennevalot parantavat liikenteen sujuvuutta ja lisäävät jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Bussiterminaalista on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyörätie Ratsukadun yli Linnanrakentajansillalle. Siltayhteys parantaa bussiterminaalin saavutettavuutta Ratsukadun länsipuolisilta aluilta. Ratsukadun länsireunasta poistuu jalankulku- ja pyörätie Linnatullinkadun ja Vanhan maantien väliseltä osuudelta, mutta Ratsukadun länsipuolella parannetaan jalankulku- ja pyörätietä leventämällä erottelemalla jalankulku ja pyöräily toisistaan. Myös nykyinen Turuntietä suoraan Ratsukadulle (siltojen alle) liittyvä jalankulku- ja pyörätie poistuu, kun Ratsukadun ratkaisut muuttuvat. Bussiterminaalien korjaus ja parantaminen luo mahdollisuuksia kehittää myös alueen pyöräpysäköintiratkaisuja. Kaava-alue on keskusta-aluetta, jossa tulee pyrkiä esteettömyyden eritystason ratkaisuihin.

Suunnitelmissa on huomioitu joukkoliikenneterminaalien kehittäminen ja kaupunkiradan jatko länteen. Bussiterminaalien suunnitelma ja päälle suunnitellun Sellon laajennuksen vaatimia pilareita on yhteensovitettu, jotta alueen liikenne toimii laajennuksen rakentamisen jälkeenkin. Joukkoliikennealueen kunnostamisen ajaksi suunnitellaan tilapäinen bussiterminaalit.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään Sellon nykyisen pysäköintilaitoksen lisäksi joukkoliikennealueen alla olevassa pysäköintilaitoksessa sekä uudessa pysäköintitalossa, johon ajetaan sisään bussiterminaalien alla olevan pysäköintilaitoksen ja Sellon kattopysäköinnin kautta. Ulos pysäköintitalosta ajetaan joko Linnatullinkadulle länteen päin tai Sellon kattopysäköinnin kautta.

Kaavaratkaisussa nykyiset liityntäpysäköintipaikat voidaan säilyttää. Tulevaisuudessa liityntäpysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa myös uuteen pysäköintitaloon. Tällöin pysäköintitalosta tulee järjestää sujuvat yhteydet bussiterminaalien ja asemalle.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on tehty liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Leppävaaranaukion asemakaavan eli Sellon laajennuksen rakennusoikeuden myyminen nykyisen bussiterminalin päältä ja tämän länsipuolella sijaitsevan pysäköintilaitoksen pitkäaikainen vuokraus eivät edellytä kaupungilta suoria investointeja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava. On kuitenkin huomioitava, että nykyisen bussiterminalin ja liityntäpysäköintilaitoksen välinen kansirakenne vaatii perusparannuksen, joka on syytä toteuttaa Sellon laajennuksen rakennustöiden yhteydessä. Samalla yhteensovitetaan terminalin ajokaaviot Sellon laajennuksen kantaviin rakenteisiin. Kaupungin tulee siirtää terminalin toiminnot radan pohjoispuolelle perustettavaan väliaikaiseen bussiterminaliin rakennustöiden ajaksi. Väliaikaisen bussiterminalin toteuttamiskustannukset tarkentuvat toteutussuunnittelun käynnistyessä kuluvan syksyn aikana.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2018 § 192

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

päätää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto b:n pohjalta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tuotava Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus alue 110617 ehdotusvaiheen kaavaratkaisu laaditaan perustuen Lintuvaarantien kääntämiseen Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksestä Portinvartijantielle.

Käsittely

Lintunen Karhun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Lautakunta päättää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto A:n (Lintuvaarantien nykyinen sijainti) pohjalta."
Perustelut: Vaihtoehto A varmistaa parhaiten keskusta-alueen liikenteen toimivuuden ja paloaseman liikenteellisen toimintakyvyn. Vaihtoehto A myös vähentää liikenneturvallisuusriskejä minimoimalla ratkaisun liikennettä lisäävät vaikutukset Lintuvaaran alueen poikittaiskaduilla (Vallikatu, Pikkulinnunreitti, Linnuntie), joilla sijaitsee alueen kouluja ja päiväkotia. Esitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-aluetta, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuinaluekorttelin rakentamiseen.

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:
"Päätösehdotukseen lisätään seuraavat uudet kohdat: - Alueen jatkosuunnittelua toteutetaan lautakunnan 25.10.2017 tekemien linjausten pohjalta. Näiden lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien rakennusten aiheuttamien varjojen välttämiseen yleisillä alueilla. Uutta, tien käännöstä muodostuvaa korttelia on kehitettävä osana julkista kaupunkikeskustaa.

- Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoituksesta, aukoiden yksityis- ja julkisuonteisuudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsittelyssä.

- Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lautakunnalle esitetään lisäksi radan eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkostoon."

Lisäksi Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan arkkitehtuurikilpailua koskevan lisäehdotuksen:

"Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu."

Perustelut: Leppävaaran keskustakortteli on yksi Espoon tärkeimmistä. Arkkitehtuurikilpailulla varmistetaan, että käytössä ovat parhaat mahdolliset suunnitelmat sen toteuttamiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja ehdotti tehtyjen ehdotusten käsittelyjärjestykseksi sitä, että ensimmäisenä käsitellään Lintusen

muutosehdotus ja tämän jälkeen Partasen lisäysehdotukset. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti ehdotetun käsittelyjärjestyksen.

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että Lintunen on tehnyt kannatetun muutosehdotuksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänestivät Partanen, Vainikainen, Kiijärvi, Kivekäs, Sorri, Nevanlinna, Donner ja Saramäki. EI äänestivät Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen ja Karhu. Särkijärvi äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, jatkavan asian käsittelyä esittelijän ehdotuksen mukaisena.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Partanen on tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen kolmesta päätösehdotuksen kohdasta ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen päätöskohtien lisäykset.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Partanen on tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen koskien arkkitehtuurikilpailun järjestämistä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen päätöskohdan lisäyksen koskien arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä päätöskohtien lisäyksillä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

päätää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto b:n pohjalta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tuotava Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus alue 110617 ehdotusvaiheen kaavaratkaisu laaditaan perustuen Lintuvaarantien kääntämiseen Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksestä Portinvartijantielle,

3

Alueen jatkosuunnittelua toteutetaan lautakunnan 25.10.2017 tekemien linjausten pohjalta. Näiden lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien

rakennusten aiheuttamien varjojen välttämiseen yleisillä alueilla. Uutta, tien käännöstä muodostuvaa korttelia on kehitettävä osana julkista kaupunkikeskustaa,

4

Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoitteista, aukoiden yksityis- ja julkisluonteisuudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsittelyssä,

5

Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lautakunnalle esitetään lisäksi radan eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkostoon,

6

Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu.

Lintunen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:

”Vaihtoehto A varmistaa parhaiten keskusta-alueen liikenteen toimivuuden ja paloaseman liikenteellisen toimintakyvyn. Vaihtoehto A myös vähentää liikenneturvallisuusriskejä minimoimalla ratkaisun liikennettä lisäävät vaikutukset Lintuvaaran alueen poikittaiskaduilla (Vallikatu, Pikkulinnunreitti, Linnuntie), joilla sijaitsee alueen kouluja ja päiväkotia. Esitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-aluetta, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuinkerrostalokorttelin rakentamiseen.”

Karhu jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:

”Jätän eriävän mielipiteen §192 Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus, katulinjaus, alue 110617.

Pohjaesityksessä ollut ja kokouksessa päätetty vaihtoehto B, jossa Lintuvaarantie käännetään Ratsukadun risteyksestä aina Portinvartijantielle ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 5§ alueiden käytön suunnittelun tavoitteita, jossa pitää edistää mm. turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Päätetty vaihtoehto ei myöskään toteuta Espoon visiota, jossa Espoo on asukas- ja asiakaslähtöinen ja sitä, että Espoo olisi oikeudenmukainen. Myös Espoo-tarinassa mainitut valtuustokauden päämäärät koskien ympäristöä, rakentamista ja liikennettä, jonka mukaan kaupunkikeskukset kehittyvät omiin vahvuksiinsa tukeutuen viihtyisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi asumisen, asioinnin, työssäkäynnin ja vapaa-ajan kohtaamispaikoiksi, eivät täyty.

Päätetty Lintuvaarantien kääntäminen tarkoittaa tosiasiallisesti tien katkaisua. Tämän vuoksi liikenne Lintuvaarantieltä Turuntielle joutuu kiertämään noin 500 metrin pituisen matkan ja kahdet ylimääräiset liikennevalot. Lintuvaarantie on ollut suoraviivainen ja hyvin sujuva kokoojakatuyhteys, joka on ollut ainoa katuyhteys Leppävaaran pohjoisosista Turuntielle. Tien katkaisu ja liikenteen kääntäminen kiertolenkille tuo estevaikutuksen, joka aiheuttaa lisää liikennemuutoksia, lisää CO²-päästöjä ja muita haitallisia päästöjä, heikentää asukkaiden arjen sujuvuutta, heikentää alueen yritysten toimintaedellytyksiä, heikentää alueen yritysten logistiikkaa, haittaa ympäröivään alueeseen orientoitumista, heikentää paloaseman hälytysvastetta ja antaa tarpeetonta taloudellista hyötyä yhdelle yksittäiselle maanomistajalle ja rakennusliikkeelle.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2020 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavanmuutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.5.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2020 § 77

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 120	28.09.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 84

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset pohjaehdotukseen:
”Lisätään päätös kohta 4: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää järjestää

asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä asukastilaisuuden, jonka puheenjohtajaksi valitaan N.N.”

”Lisäksi asukastilaisuudessa ja erikseen järjestettävällä kyselyllä kysytään asukkaiden mielipiteitä ja tavoitteita erityisesti kaavamuuтокseen liittyvistä kävelyalueista, -reiteistä ja aukioiden käyttötarkoituksista sekä toiminnoista, joilla luodaan elävää, viihtyisää ja turvallista leppävaaralaista kaupunkitilaa. Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä esitetään lautakunnalle yhteenveto palautteesta ja laaditaan Lakkitorin sekä kaava-alueen Lakkisepänpuiston, Lakkisepänaukion ja Lakkisepänkujan kokonaisuudesta luonnosmaiset suunnitelmat, joiden pohjalta lautakunta voi ohjeistaa kokonaisuuden osalta asemakaavaehdotuksen viimeistelyperiaatteen. Luonnoksissa:

- 1) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos.
- 2) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoitte- lua ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä.
- 3) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita.
- 4) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.”

Lisätään päätös kohta 5: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että yksilöity kohdekohtainen kaavatalouslaskelma mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio esitetään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä ja kun kaupungin ja väyläviraston välinen sopimus rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista on tiedossa.”

Muita muutoksia/korjauksia:

Lisäksi täsmennetään kaavamääräyksen 4§:ää: ”Pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto. Katon ala pitää olla vähintään 50 % korttelin pinta- alasta.”

Poistetaan toistettu arkkitehtuuria koskeva vaatimus 4§:stä: ”Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia.”

Muutetaan kaavamääräyksen 5§:n lause ”Sillan tulee olla lämmintä tai puolilämmintä tilaa.” muotoon ”Sillan sisätilojen tulee olla pienilmastoltaan miellyttävä riippumatta ulkoilman sääolosuhteista.”

Korjataan kaavamääräyksissä liikkumisesteisiä koskeva terminologia. Poistetaan tarpeettomana kaavamääräys ”Pysäköintialueille ja laitoksiin saa sijoittaa liityntäpysäköintipaikkoja”.

Muutetaan ilmaus ”viihdepalvelujen” korttelialueesta YM:n kaavamerkintäasetuksen mukaiseksi.

Poistetaan määräyksistä elokuvateatteria koskeva velvoite.

Poistetaan tarpeettomana 5 §:ssä oleva määräys, jonka mukaan pihakannelle saa sijoittaa torimyyntipisteitä.
Poistetaan tarpeettomana kielto tuloilman ottamisesta savunpoistoluukkujen läheisyydestä.”

Keskustelun aikana Lintunen Kemppe-Virtasen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: ”Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun seuraavin ohjeistuksin:

1. Lökkitorin sekä kaava-alueen Lökkisepänpuiston, Lökkisepänaukion ja Lökkisepänkujan kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa
 - a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;
 - b) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelemia ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;
 - c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja
 - d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.
2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:
 - a) Lökkisepänaukion saattoliikenteen käänköpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.
 - b) Lökkisepänkujan LP-alueella laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.
 - c) Lökkisepänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusmuutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisuilla.
3. Palautuksen aikana tutkitaan ja jatkokäsittelyn aikana lautakunnalle esitetään selvitykset ja ratkaisuvaihtoehdot seuraavia kysymyksiä koskien:
 - a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?
 - b) Voidaanko korttelin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta

varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle huomioiden tarve kävelykeskustan laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä korttelin 51133 piha-alueiden toimivuus?

c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?

4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.”

Myös Karhu teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Esitän asemakaavaa palautettavaksi valmisteluun siten, että Lintuvaarantietä ei katkaista. Espoon kaupungin arvojen ja toimintaperiaatteiden mukaisesti asukkaiden arki tulee olla sujuvaa. Lintuvaarantien katkaisu ja liikenteen ohjaaminen n. 400 metrin kiertotielle ja useampien liikennevalojen kautta haittaisi arjen sujuvuutta. Liikennemäärät muilla katuverkoilla, esimerkiksi Lintuvaarassa Vallikadulla, kasvaisivat. Leppävaaran paloaseman toiminta ja hälytysajoon lähtö vaarantuisi liikennemäärien merkittävästi kasvaessa paloaseman edessä. Asemakaava tulee suunnitella niistä lähtökohdista, että Lintuvaarantie säilyy.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi Karhun palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Karimäki, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Siivola, Hentunen. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen palauttaa asian valmisteluun Lintusen palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

1. Lökkitorin sekä kaava-alueen Lökkisepänpuiston, Lökkisepänaukion ja Lökkisepänkujan kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa

a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;

b) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelua ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;

c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja

d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.

2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

a) Lökkisepänaukion saattoliikenteen kääntöpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.

b) Lökkisepänkujan LP-aluetta laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.

c) Lökkisepänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusta muutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisuilla.

3. Palautuksen aikana tutkitaan ja jatkokäsittelyn aikana lautakunnalle esitetään selvitykset ja ratkaisuvaihtoehdot seuraavia kysymyksiä koskien:

a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?

b) Voidaanko korttelin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle huomioiden tarve kävelykeskustan laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä korttelin 51133 piha-alueiden toimivuus?

c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?

4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 142

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 120	28.09.2022

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.11.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 151

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen Eerolan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Lautakunta katsoo, että muutosehdotus ei riittävällä tavalla tue Leppävaaran pohjoisen keskustan kehittämiseksi asetettua kokonaistavoitetta. Muutosehdotus palautetaan valmisteluun siten, että asemakaavoitukselle ja kaavataloudelle luodaan kaupunkirakenteellisesti ja taloudellisesti kestävämpi pohja huomioiden lautakunnan päättämä pohjoisen keskusta-alueen kokonaistavoite (ml. Leppävaara-visio) ja laajentamalla kaava-alue. Lautakunta painottaa, että tavoitteena on oleva elävä ja palveluita tukeva turvallinen keskusta-alue, jossa tarvitaan kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti aidosti keskustamaisia ratkaisuja siten, että palveluiden ja asumisen kokonaisuus on toimiva ja tukee laajasti kokonaistavoitteen toteutumista. Kyseessä on taloudellisesti ja liikenteellisesti yksi Espoon vetovoimaisimmista alueista, mikä tukee pohjoisen keskusta-alueen kehittämistä aitona kaupunkialueena.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Siivola, Donner, Hentunen, Karimäki, Kemppe-Virtanen, Kijärvi, Kivekäs, Louhelainen ja Saramäki. EI äänestivät Särkijärvi, Eerola ja Lintunen.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun jatkuessa Louhelainen Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen esittelijän päätösehdotukseen: Nähtävilläolon aikana tutkitaan myös keinoja, joilla kokonaiskustannuksia voidaan tarkistaa. Samoin tarkennetaan kaava-alueen suuremman alueen mahdollista tuottoa ja selvitetään jatkokehityshalukkuutta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus, josta oli äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian hyväksymistä esittelijän ehdotuksen mukaan äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Hentunen, Kiijärvi, Lintunen ja Oila. EI äänestivät Särkijärvi, Siivola, Donner, Eerola, Karimäki, Kemppi-Virtanen, Kivekäs, Louhelainen ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hyväksyä lisäyksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4
Nähtävilläolon aikana tutkitaan myös keinoja, joilla kokonaiskustannuksia voidaan tarkistaa. Samoin tarkennetaan kaava-alueen suuremman alueen mahdollista tuottoa ja selvitetään jatkokehityshalukkuutta.

Särkijärvi jätti päätöksestä eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide perusteluineen liitteessä 5.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

28.09.2022

Liitteet

- 1 115605 Leppävaaranaukio, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 115605 Leppävaaranaukio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- ei julkaista, 115605 Leppävaaranaukio, muistuttajien yhteystiedot
- 115605a Leppävaaranaukio määräykset
- 115605a Leppävaaranaukio, asemakaava
- 115605a Leppävaaranaukio, ajantasakaava
- 115605 Leppävaaranaukio, havainnekuva
- 115605 Leppävaaranaukio, kaavaselostuksen liitteet
- 115605 Leppävaaranaukio, kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 121	28.09.2022

301/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.09.2022 § 121

§ 121

Kiiltokallio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen alue 240306 26. kaupunginosa, Mankkaa

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kiiltokallion asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 240306

2

hyväksyy 27.10.2021 päivätyn ja 28.9.2022 muutetun Kiiltokallio-Blankisberget asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7361,26 kaupunginosassa Mankkaa alue 240306.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Muutoksen tavoitteena on rakentaa alueelle ryhmäkoti ja tukiasumista ikäihmisille. Hanke korvaa aiemman toimipisteen osoitteessa Jääskentie 22, Laajalahti, jonka nykyiset tilat ovat liian pienet, eivätkä enää täytä nykypäivän vaatimuksia turvallisuuden osalta.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan kunnan tarpeisiin varatusta julkisten lähipalvelujen korttelialueesta (YL-k) Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä ja kokonaiskerrosala on 2 800 kerrosneliometriä. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 187 kerrosneliometriä. Kerrosluku muutetaan idästä länteen liukuvasti nousevaksi I - III kerrokseen, nykyisen 3/4I1/2 kerrosluvun sijaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.9.2020 (§ 92) varata Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:lle tontin 49–26-154-1, määräälan torialueesta 26G2 ja määräälan puistoalueesta 26P ikäihmisille suunnatun

seniorien ryhmäkodin ja tukiasumisen asemakaavoitusta varten. Asemakaavan muutoshakemus jätettiin 2.10.2020.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.2.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kortteli 26154 on rakentamaton julkisten lähipalvelujen korttelialue. Alueen maasto on pohjoiseen nousevaa metsäistä rinteitä, jossa kasvaa varttunutta männikköä. Alueen pohjoispuolella on kallioalue. Eteläosan torialueella on bussipysäkki ja kaupunkipyörien parkki. Pysäkin takana kulkee jalkakäytävä ja pyöräilyn seutureitti.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualue on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi.

Alueella on voimassa Kiiltokallion asemakaava (lainvoimainen 10.10.1990). Kortteli 26154 on siinä osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi (YL-k), joka on varattu kunnan tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus on 1 613 k-m² ja kerrosluku $\frac{3}{4}$ I $\frac{1}{2}$. Mankkaantien reunassa on torialue (26G2).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 27.10.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11. - 14.12.2021

Muutosehdotuksesta jätettiin nähtävilläolonaikana viisi muistutusta sekä yksi myöhästynyt täydennys jätettyyn muistutukseen. Muistutukset tulivat muutosalueen naapuristosta. Pääsisältönä muistutuksissa oli rakennusoikeiden määrä ja sen vaikutus puuston, rakennuksen koko ja korkeus.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin viisi kappaletta.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta kaavakarttaan tarkistettiin pääkäyttötarkoituksen osalta, rakennusalanrajaa siirrettiin kauemmas Mankkaantiestä, istutettavien alueenosien rajauksia tarkistettiin. Ilmanlaatuun ja liikenteen meluun liittyviä määräyksiä täsmennettiin ja määräyksiin lisättiin teknisiä tiloja koskeva määräys.

Tehdyistä tarkistuksista on neuvoteltu ELY-keskuksen ja hankeen kanssa.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä. Kokonaiskerrosala on 2 800 kerrosneliometriä, joka vastaa kokonaistehokkuutta 0,49. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 187 kerrosneliometriä.

Korttelin 26154 alue on Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA).

Mankkaantien reunan torialue muutetaan katualueeksi ja liitetään vierisiin katualueisiin.

Kaavamuutoksen mukaisen korttelialueen pinta-ala on noin 4 840 neliometriä ja rakennusoikeus 2 800 kerrosneliometriä, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,58. Rakennuksen korkeus on luoteisosassa kolme kerrosta, josta se laskee kolliseen mentäessä yksikerroksiseksi. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman on +29,5, vesikaton yläpuolelle voidaan kuitenkin rakentaa teknisiä tiloja, nämä tilat voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat ja asumista palvelevia tiloja, viherhuoneita sekä jätehuoneiden ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 500 k-m².

Rakennusala sijoittuu 23 - 24 metrin päähän Mankkaantien lähimmän ajoradan reunasta. Korttelin katuun rajoittuvat alueet ovat istutettavaa aluetta, lukuun ottamatta rakennuksen Mankkaantien puoleisen sisäänkäynnin aluetta. Rakennuksen koillis- ja luoteispäädyssä on metsäisenä säilytettävät alueet, alueen puusto tulee suojata työnmaa-aikana. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennus tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästän.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 121	28.09.2022

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tuloilma tulee ottaa mahdollisimman korkealta sisäpihan puolelta, jossa tuloilma on puhtain ja suodattaa tehokkaasti. Asunnot on varustettava koneellisella viilennyksellä.

Alue sijaitsee valuma-alueella, jonka alajuoksu on tulvaherkkää. Hulevesien viivytysvelvoite kaavassa on tämän vuoksi normaalia käytäntöä tiukempi.

Korttelin pysäköinti, saatto- ja huoltoliikenne on järjestetty rakennuksen muodostamalle sisäpihalle. Ajoneuvoliittymä alueelle on järjestetty Mankkaanmalmin kautta.

Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka 200 kerrosneliömetriä kohden.

Esteettömiä autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja Ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 160

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

27.10.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 121

28.09.2022

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- ei julkaista, Kiiltokallio muistuttajien yhteystiedot
- 240306b Kiiltokallio asemakaava
- 240306 Kiiltokallio havainnekuva
- 240306 Kiiltokallio selostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 122

28.09.2022

5633/02.02.00/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.09.2022 § 122

§ 122

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2023–2025

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2023–2025,

2

vastaa selostus osassa talousarvioaloitteeseen Espoon kansallisen kaupunkipuiston perustamisedellytysten selvittämisestä.

Käsittely

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Talousarvio ja taloussuunnitelma hyväksyttäneen siten muutettuna, että Espoon kansallisen kaupunkipuiston perustamisselvityksen tekemiseen osoitetaan sen vaatima määräraha.”

Kivekäs Aarnion kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kaupunkisuunnittelu-lautakunta esittää talousarvion ja taloussuunnitelmaan hyväksymistä vuodelle 2023–2025 siten muutettuna, että siihen lisätään yhden arkkitehdin ja yhden liikenneinsinöörin vakanssin rahoitus vuodelle 2023. Perustelut: Kaupunkisuunnittelun henkilöstösuunnitelmassa vuodelle 2023–2025 todetaan, että mikäli halutaan täysimääräisesti vastata kaavoitustarpeeseen, vuosina 2023–2025 tarvitaan kolme uutta arkkitehdin vakanssia. Liikennesuunnittelun palvelualueella on tarve yhdelle uudelle liikenneinsinöörin vakanssille asemakaavoituksen liikennesuunnittelussa. Uusi vakanssi mahdollistaisi resurssien tarkoituksen mukaisen kohdentamisen ja varahenkilöstöjärjestelyt.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ehdotuksista äänestetään erikseen ja että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta ja äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hylätä Nevanlinnan muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Kivekkään muutosehdotuksesta ja äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen hylätä Kivekkään muutosehdotuksen ja hyväksyä asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Talousarvion valmistelun lähtökohdat

Lähtökohdan vuoden 2023 talousarvion ja vuosien 2024–2025 taloussuunnitelman valmistelulle muodostavat Espoo-tarina, valtuuston vuonna 2020 hyväksymän ja kesäkuussa 2022 päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman linjaukset ja tavoitteet, yleinen taloudellinen tilanne ja toimintaympäristön kehitys sekä valtion julkisen talouden suunnitelma ja kuntatalousohjelma. Vuosien 2023–25 talouden suunnitteluun Sote- ja pelastustoimen uudistuksella ja siihen liittyvillä siirtyvillä erillä on merkittävä vaikutus. Valtiovarainministeriö on arvioinut kuntatalouden rakenteellisen epätasapainon syvenevän vuodesta 2024 lähtien. Vuoden 2023 rahoituspohjaa parantavat vielä Sote- ja pelastustoimen siirtymävaiheen korkeammat verotulot, jotka oikaistaan vuonna 2024. Espoon rahoituspohjan näkymät vuosille 2024–2025 ovat selvästi vuotta 2023 heikommat.

Talouden suunnittelua tehdään erittäin epävarmoissa olosuhteissa Venäjän hyökkäyssodasta sekä Sote- ja pelastustoimen uudistuksen mukaisesta rahoitusmallista johtuen. Sodan jatkuminen, energian hinnan nousu ja niistä johtuva inflaation maailmanlaajuinen kiihtyminen varjostavat talouden näkymiä. Energiamarkkinat ovat epävakaa tilassa.

Euroalueen talous kärsii sodasta merkittävästi. Lähiaikojen näkymät ovat hyvin epävarmat, ja ennakoivat indikaattorit viittaavat hidastuvaan kasvuun.

Valtiovarainministeriön kesän suhdanne-ennusteen mukaan talouskasvu hidastuu ja inflaatio nopeutuu aiemmin ennakoitua enemmän. Suomen bruttokansantuotteen (bkt) arvioidaan kasvavan 1,4 prosenttia vuonna 2022 ja 1,1 prosenttia vuonna 2023.

Vuonna 2022 inflaation ennustetaan olevan keskimäärin 5,8 prosenttia kansallisella kuluttajahintaindeksillä mitattuna. Hintojen nousu on suurimmalta osalta seurausta energian hinnan noususta. Myös elintarvikkeiden hinnoissa on ollut havaittavissa kiihtyvää nousua. Energian ja raaka-aineiden hintojen nousu on alkanut näkyä myös tavaroiden ja palveluiden hinnoissa.

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

Lautakuntien ja johtokuntien on jätettävä kaupunginhallitukselle talousarvioesitys ja taloussuunnitelma ja sen liitteenä henkilöstösuunnitelma 30.9.2022 mennessä.

Kaupunginhallitus käsittelee määrärahakehystä 11.10.2022 ja valtuusto päättää siitä 24.10.2022. Kaupunginhallitus käsittelee vuoden 2023 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 7.11.2022 ja 28.11.2022. Valtuusto päättää talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta 7.12.2022

Take-ohjelman tavoitteet

Vuoden 2021 arviointikertomuksessa tarkastuslautakunnan suosituksena on, että talouden tasapainotuksen ja tuottavuuden sopeuttamisohjelman toteuttaminen on välttämätöntä kaupungin ja konsernin talouden kestäväen tasapainon saavuttamiseksi ja sote-uudistuksen tuomiin muutoksiin sopeutumiseksi. Talouden tasapainottamis- ja tuottavuustoimenpiteiden toteuttamista on määrätietoisesti jatkettava ja tehostettava, jotta Espoon kaupunkikonsernin talous saadaan kestäväen tasapainoon asukkaiden peruspalvelut turvaten.

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 Sote- ja pelastustoimen muutoksilla päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelman kokonaisuuden. Ohjelman toimenpiteillä ja linjauksilla tavoitellaan 116 milj. euron sopeutusta käyttötalouteen valtuustokauden 2021–2025 loppuun mennessä sekä investointitason laskemista kymmenellä prosentilla vuosina 2021–2030.

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

Vastaus talousarvioaloitteeseen

Espoon kaupungin hallintosäännön 7 § mukaan, valtuutetuilla on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimialaan kuuluvissa asioissa. Talousarvioaloitteet, jotka merkitsevät talousarvion muuttamista, on valmisteltava seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä, mikäli ne on jätetty maaliskuun loppuun mennessä. Kaupunginhallituksen tulee esitellä vastaukset talousarvioon liittyviin aloitteisiin valtuustolle esitettävän talousarvioesityksen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelukeskus vastaa talousarvioaloitteeseen, jossa esitetään erillistä 100 000 euron määrärahaa kansallisen kaupunkipuiston perustamisedellytysten selvittämiseen seuraavasti:

Aiemmassa vastauksessa valtuustoaloitteeseen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi Espooseen on todettu: ”Koska Kansallisen kaupunkipuiston aluerajauksen tulee perustua kaavoihin tai erilaisiin suojelupäätöksiin, olisi mahdollisen Espoon kansallisen kaupunkipuiston rajauksen ja perusselvityksen pohjana syytä olla nykyistä ajantasaisempi yleiskaavallinen suunnitelma Espoon viheralueverkostosta ja kasvavan kaupungin tulevista rakentamisen kasvun suunnista.”

”Kansallisen kaupunkipuiston perustamisselvitysvaihe vie muiden kaupunkien kokemusten mukaan useita vuosia kaavallisten edellytysten selvittämisen, suunnittelun ja vuorovaikutuksen takia. Kaupunkipuiston perustamisen jälkeen on syytä varautua resursoimaan huomattavan laajan alueen hoitoon, kehittämiseen ja ylläpitoon riittävällä tavalla jopa vuosikymmeniksi eteenpäin.”

Käynnistyneen yleiskaavatyön rinnalla on mahdollista käynnistää osoitetulla määrärahalla määräraha-aloitteessa esitetty selvitys perustamisen edellytyksistä.

Talousarvioehdotus vuodelle 2023 ja taloussuunnitelma vuosille 2024 ja 2025

Toimialat laativat talousarvioesityksensä enintään talousarviokehysten mukaiseksi. Talousarvion kehysten valmistelussa on turvattu nykyisten palvelujen taso ja vastattu lainsäädännön edellyttämiin tehtäviin sekä palvelutarpeen ja kustannustason kasvuun. Tulosityksikkötason valmistelussa pohjana toimii TakE-kehykset ja siinä on huomioitu

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 122

28.09.2022

toimialojen esittämien lakimuutosten taloudelliset vaikutukset, varauduttu Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen mukaisiin sopimuskorotuksiin.

Liitteenä on Kaupunkisuunnittelukeskuksen esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2023–2025.

Oheismateriaalina on Kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilöstösuunnitelma vuodelle 2023.

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan talousarvioesitys 2023
- 2 Äänestystulosraportti §122

Oheismateriaali

- Henkilöstösuunnitelma KSK 2023-2025

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 123

28.09.2022

§ 123

Päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen:

Hallinto-oikeus 16.9.2022

Valtuusto hyväksyi 25.1.2021 § 10 Kaitaan metrokeskuksen asemakaavan muutoksen, alue 441415. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista. Valittajat perustelivat valitustaan muun ohella esteellisyyteen, vuorovaikutusmenettelyyn, selvitysten riittävyteen ja maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun liittyvillä seikoilla. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

Ei lainvoimainen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi Hallinto-oikeuden päätöksen.

Oheismateriaali

Ei julkaista Hallinto-oikeuden päätös 16.9.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 118, § 119, § 120, § 122, § 123

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 121

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

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

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

Valituksen saa tehdä

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

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

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

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

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valituksessa on ilmoitettava

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

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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