



Kaupunkisuunnittelulautakunta

25.10.2023

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 25.10.2023 klo 17:30 - 19:15

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	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Mäkitalo Neea	nuorisovaltuuston varaedustaja	
	Jäppinen Sakari	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-19:15
	Kivelä Kati	arkkitehti	klo 17:30-17:46

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Liisa Kivekäs
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.11.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 110		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 111		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 112	1, 2	Metsälinnunreitti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara	6
§ 113	3 - 5	Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutoksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213308, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	18
§ 114	6, 7	Pohjantori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213104, 16. kaupunginosa pohjois-Tapiola	26
§ 115		Kokouksessa kuultavat selostukset	32

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/32

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 110

25.10.2023

§ 110

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 18.10.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/32

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 111

25.10.2023

§ 111

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Lisa Kivekäs.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/32
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

Asianumero 7758/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 112

§ 112

Metsälinnunreitti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara

Valmistelijat / lisätiedot:
 Kivelä Kati
 Westerlund Ina
 Lehmus Ida
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
 Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

Selostus

Kortteliin 50130 sallitaan asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 9 380 k-m². Lisäksi korttelista osoitetaan alue pysäköintitontiksi (LPA-1).

Korttelin eteläpuolista Kirkkalanpuisto-nimistä puistoa laajennetaan muuttamalla osa nykyistä asuintonttia sekä rakentamattomia katualueita lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueen koko kasvaa nykyisestä 3 550 neliömetristä noin kaksinkertaiseksi ja sille turvataan liito-oravan ekologinen yhteys.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen yhteys pidetään kaavassa suljettuna ajoneuvoliikenteeltä. Kadun katkaisukohta siirretään Kirkkalanpolun kohdalle. Muutos korostaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden jatkuvuutta. Ajoyhteys Lintumetsäntieltä Lintumetsän koululle on säilytetty kaavassa. Katualueita levennetään hieman, jotta saattopysäköintiin ja kääntymiseen saadaan riittävästi tilaa.

Neliryhmäisen Lintumetsän päiväkodin tonttia kasvatetaan liittämällä siihen länsipuolella sijaitseva kaupungin puistotontti. Muutoksen jälkeen tontille voidaan sijoittaa tilat kahdeksanryhmäiselle päiväkodille pihoiheen.

Päiväkodin länsipuolella oleva kapea, lunastamatta jäänyt puistotontti osoitetaan pientalotontiksi ja liitetään länsipuoliseen pientalokortteliin. Puistotontista muodostuvalle pientalotontille ei osoiteta rakennusala, vaan se merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Pientalotontin 50106/1 osalta asemakaavan muutos on toteava.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7434, kortteli 50130, osa kortteliä 50106, katu- ja virkistysalueet, poistuu kortteli 50129, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi kokouksessaan 8.12.2022 siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 8.9.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa Lintuvaaran alueella. Siihen kuuluu opiskelija-asuntoja sisältävä asuintontti ja sen viereinen päiväkotitontti, yksi pientalotontti, puistoalueita länsi-, pohjois- ja eteläpuolelta sekä katualuetta.

Asuintontilla 50130/1 sijaitsee kaksikerroksisia, 1970-luvulla rakennettuja moduulirakenteisia asuinrakennuksia. Rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossa ja ne ovat opiskelija-asutuksessa. Tontti on puustoinen ja vehreä. Pysäköinti on Metsälinnunreitillä varressa avopysäköintikentillä.

Päiväkotitontilla toimii Lintumetsän neliryhmäinen päiväkotitoiminta leikkipihoineen. Yksikerroksinen päiväkotirakennus on puurunkoinen. Päiväkodin leikkipihat on suunnattu etelään.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti, Kirkkalanpolku. Reitti liittyy laajempaan, Vallikalliosta kohti Hämevaaraa kulkevaan virkistysyhteyteen.

Päiväkodin viereisen puistoalueen länsipuolella sijaitsee pientalotontti 50106/1, jolla on yhtiömuotoista paritalo- ja erillispientaloasutusta. Kaupungin puistoalueen ja pientalotontin välinen puistoksi kaavoitettu kaistale on osin istutettu, osin luonnontilainen.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on katkaistu puomein. Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteyden katkaisee noin 100 metrin pituinen puistomaisesti rakennettava yleiselle jalankululle ja pyörätielle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-maakuntakaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Lintuvaara on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Merkinän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella on lisäksi vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Alueella on voimassa asemakaavat 113000 Lintulaakso II (hyväksytty 24.4.1979) sekä 113300 Lintumetsä I (hyväksytty 27.10.1995). Korttelin 50130 asuintontti on kaavassa osoitettu merkinnällä A1, asuintalojen korttelialue. Merkinän alueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myymälä-, kerho-, lastentarha-, pesula tms. palvelutiloja enintään 500 m². Rakennusten enimmäiskerroslukku on II. Rakennusoikeutta on korttelissa 9 360 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Kaavassa on määräyksiä rakennusten suojaamiseksi kadun puolen melua vastaan (merkintä 'dB'). Eteläpuolen puistoalue Kirkkalanpuisto on osoitettu merkinnällä P110, jonka perusteella puistoon saa sijoittaa enintään 100 k-m² kerho-, sosiaali- ja viihdetoimintaa palvelevia tiloja yhteen kerrokseen.

Päiväkotitontti korttelissa 50129 on osoitettu kaavamerkinnällä YOS11, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Päiväkodin länsipuolinen puisto on kaavaan merkitty puistoalueena PI, istutettava puistoalue. Pieni puistokaistale on osoitettu merkinnällä VP, puisto. Puistoja yhdistää kaavassa kevyen liikenteen reitti nimeltään Kirvisenpolku. Yhteys on rakentamaton.

Metsälinnunreitti-katualue on voimassa olevassa asemakaavassa noin sadan metrin matkalta osoitettu puistomaiseksi rakennettavaksi, pyöräilylle ja jalankululle tarkoitetuksi kaduksi, jonka läpi ei saa ajaa. Ajo on tällä hetkellä katkaistu puomein ja pollarein, mutta kadun katkaisua ei ole toteutettu asemakaavassa tarkoitetulla tavalla.

Korttelin 50106 asuintontti 1 on osoitettu merkinnällä AO, asuinpienalojen korttelialue. Enimmäiskerrosluvaksi on asemakaavassa osoitettu kaksi ja tonttitehokkuudeksi e=0.2. Asemakaavassa määrätään lisäksi, että tontin koon ollessa yli 1 000 m² saa siihen rakentaa yhden asunnon jokaista tontin pinta-alan 500 m² kohti. Enintään 65 % rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa. Autopaikkoja on järjestettävä kaksi per asunto. Rakennusoikeuden lisäksi saa asuntojen käyttöön tulevia

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/32
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

säilytys- ja yhteistiloja rakentaa erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin tai siipirakennuksiin enintään 30 m² asuntoa kohden.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 30.8.2021. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 19.10.2021 mennessä. Lisäksi korttelin 50106 naapurustoon lähetettiin ylimääräinen kuulemiskirje kaavamuutoksen tarkastelualueen laajetessa korttelin AO-alueelle. 27.9.2022 päivätyn kuulemiskirjeen johdosta mielipiteitä sai antaa 18.10.2022 saakka.

Lausuntoja saapui kaksi. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 62 kappaletta. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana saapui kuntalaisaloite, jolla oli kaikkiaan 294 allekirjoittajaa. Osa allekirjoittajista jätti myös erikseen mielipiteen kirjaamoon. Kuntalaisaloitteeseen on laadittu kaupungin hallintosäännön mukaisesti erillinen vastaus. Aloitteen sisältö on huomioitu vastineissa.

Saadut lausunnot olivat sisällöltään tiedoksi merkittäviä, eivätkä ohjanneet kaavan valmistelua.

Mielipiteet koskivat pääsääntöisesti liikenteen läpiajojärjestelyitä sekä kerrostalorakentamista. Läpiajon salliva vaihtoehto koettiin turvattomana ja huonoimpana vaihtoehtona ympäristön toimivuuden ja viihtyisyyden kannalta. Kerrostalot koettiin alueelle vieraina ja niiden tilalle toivottiin pienimittakaavaisempaa townhouse-tyyppistä rakentamista. Pelättiin kerrostalojen laskevan Lintuvaaran asuinrakennusten arvoa.

Asukastilaisuudessa puhuttivat edellisten lisäksi päiväkodin tontin länsipuolisen viheralueen poistuminen. Asukkaita huolestutti alueen säilyminen riittävän puustoisena. Nykyisellä HOAS:n tontilla sijaitseva epävirallinen koirapuisto koettiin alueelle tarpeellisena lähipalveluna. Päiväkoti- ja koulukapasiteetin yleisestä riittävydestä alueella oltiin huolissaan. Toisaalta keskusteltiin päiväkodin pihan aiheuttamasta melusta.

Palautteen pohjalta kaavaehdotus on laadittu niin, että Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välillä sallitaan ainoastaan kävely ja pyöräily. Lintumetsän koulun tontille saa edelleen ajaa Lintumetsäntien kautta. HOAS:n tontilla on lautakunnan päätöksen mukaisesti sallittu enintään kaksikerroksinen asuinrakentaminen.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

Asemakaavan muutoksella Metsälinnunreitin varrelle muodostetaan enintään kaksikerroksisten puurakenteisten asuintalojen ja niihin liittyvien pysäköintialueiden kokonaisuus. Muutoksella mahdollistetaan rakennuskannan uusiutuminen siten, että pihajärjestelyiden ja ympäröivien ekologisten verkostojen tarpeet pystytään nykyistä asemakaavaa paremmin huomioimaan.

Nykyistä päiväkodin tonttia laajennetaan ja tontille osoitetaan lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin. Muutoksella varaudutaan kaupunginosan asukasmäärän kasvun myötä kasvaviin päivähoidon tarpeisiin.

Nykyistä Kirkkalanpuiston virkistysaluetta kasvatetaan ja yhtenäistetään. Näin parannetaan alueen ekologisten verkostojen kehittymismahdollisuuksia ja turvataan liito-oravan kulkuyhteyksiä. Samalla uudesta lähivirkistysalueesta muodostuu eheä, paremmin myös jalankulkuverkostoon liittyvä kokonaisuus.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katualueiden turvallisia liikennejärjestelyitä varten katualueita levennetään nykyisestä. Katujen välinen ajoyhteys katkaistaan Kirkkalanpolun kohdalta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,2 hehtaaria.

Korttelin 50130 pinta-ala on kaavassa noin 2,8 hehtaaria (28 015 m²). Korttelin koko pienenee nykyisestä noin 0,3 hehtaarilla. A-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 23 120 m². Pysäköintiin osoitetun LPA-1-alueen pinta-ala on noin 4 800 m². Asuinkerrosalaa kortteliin 50130 sallitaan yhteensä 9 380 k-m². Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 20 k-m². Aluetehokkuus ea=0.33.

Päiväkotitontin koko kasvaa noin 1 500 neliömetrillä. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 000 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 362 k-m².

AO-korttelin koko kasvaa nykyisestä 279 m² ollen 2 994 m². Korttelialueen rakennusoikeus pysyy ennallaan 543 k-m²:ssa.

Koko kaava-alueen kokonaiskerrosala on 11 923 k-m², josta uutta kerrosalaa on 382 k-m². Tästä uutta asuinkerrosalaa on 20 k-m². Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen laskennalliseen asukasmäärään, joka on 199 asukasta (1 as/50 k-m²). Työpaikkoja tulee laskennallisesti lisää 8 (1 työpaikka/45 k-m²).

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

Asuinrakennusten korttelialueet

Asuinrakentamisen alueet on korttelissa 50130 osoitettu pääkäyttötarkoituksimerkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Merkintä sallii väljästi erilaiset asuinrakennukset, kuten rivitalot, pientalot tai kerrostalot. Asemakaavamerkintä on alueen hengen mukainen. Alueen kerrosluku on enintään kaksi (II). A-alueille on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta yhteensä 9 380 k-m².

Korttelisuunnitelmassa A-alueille on sijoitettu kaksikerroksisia luhtikäytäväkerrostaloja, joissa maantason asunnoilla on asuntokohtaiset pihat. A-kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuinrakentamisen, kuten matalat kerrostalot tai esimerkiksi kaksitasoiset rivitaloasunnot.

Rakennukset ovat pääosin puurakenteisia, harjakattoisia ja julkisivultaan puupintaisia.

Asuinrakentamisen tarvitsema pysäköinti on osoitettu kortteliin LPA-alueelle.

Asemakaavan muutokseen liittyvä AO-alue korttelissa 50106 säilytetään määräyksiltään voimassa olevan asemakaavan 113300 mukaisena. Uutta rakennusala ei osoiteta, vaan AO-alueeseen liitettävä tontti merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Rakennusoikeutta osoitetaan korttelialueelle kaikkiaan 543 k-m², mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista tontin 50106/1 rakennusoikeutta.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Lintumetsän päiväkotito on asemakaavassa osoitettu merkinnällä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Korttelialue on tarkoitus pitää päiväkotikäytössä, mutta määräys mahdollistaa lisäksi laajemmin julkisten palveluiden tarjoamista esimerkiksi päiväkodin yhteydessä.

Korttelialueen rakennusala on merkitty alueen pohjois- ja itäreunoille Lintumetsäntien ja Kirkkalanpolun varsille. Näin piha-alueet voidaan sijoittaa rakennuksen lounaisosalle valoisaan suuntaan. Lisäksi sijoittelu huomioi tontin maastonmuodot ja mahdollistaa tontilla olevan kallioalueen säilyttämistä osana pihaa.

Rakennusosalalle on sallittu enintään kaksikerroksisen, laajuudeltaan enintään 2 000 kerrosalaneliömetrin suuruisen julkisen lähipalvelurakennuksen rakentaminen. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen ja julkisivultaan puinen. Kaavamääräykset mahdollistavat

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

nykyisen päiväkotirakennuksen säilymisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella.

Viheralueet

VL-1-merkinnällä osoitettua yhtenäistä virkistysaluetta on kaavassa kaikkiaan noin 0,7 hehtaaria. Metsäisen viheralueen leveys on vähimmillään 10 metriä. Alueella pyritään takaamaan edellytykset luonnonhoidollisille toimenpiteille sekä suurikokoisten puiden säilyttämiselle, jotka turvaavat viheralueen poikki kulkevaa liito-oravan ekologista yhteyttä.

Asemakaavan muutoksen alueella on nykytilanteessa puistopinta-alaa noin 5 800 neliometriä. Puistoksi tai lähivirkistysalueeksi merkityn alueen pinta-ala kasvaa nykyisestä noin 1 300 neliometrillä.

Asemakaavaehdotuksessa virkistysalueiksi merkityillä osilla sijaitseva oleva rakennuskanta on tarkoitus purkaa. Ennen purkutöitä on sekä asemakaavassa puistoksi merkityllä alueella että korttelin 50130 viheralueeseen rajautuvilla tontin osilla rakennuskannan viereinen puusto kartoitettava ja puut juuristoineen suojattava työmaa-aikana, jotta alueen ekologisena verkostona toimiva suurikokoinen puusto säilyisi mahdollisimman elinvoimaisena.

Liikennealueet

Korttelin 50130 ajoyhteydet sekä pysäköinti hoidetaan kortteliin sijoittuvalla LPA-1-alueella. Metsälinnunreitiltä johtaa kortteliin yksi ajoneuvoliittymä, jonka kautta korttelin kaikkien tonttien ajoyhteydet järjestetään. Tämä on kaavakartassa sallittu merkinnällä 'ajo' sekä määräyksellä.

LPA-1-alueen viihtyisyyden ja keskeisen sijainnin takia pysäköintipaikat tulee jäsentää pienempiin enintään kymmenen pysäköintipaikan suuruisiin osiin. Jäsentyä tulee toteuttaa puu- ja pensasistutuksin.

Kaavamuutosalueen katuverkko pysyy periaatteiltaan ajantasaisen asemakaavan mukaisena. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien kokonaisuus on suunniteltu siten, että kumpikin katuyhteys on päätyvä tonttikatu, jonka päähän sijoittuu kääntöpaikka.

Lintumetsän koulun kiinteistön läntinen liittymä on esitetty myös nykyisiin liikennejärjestelyihin perustuen Lintumetsäntien puolelta. Kaavaa laadittaessa on varauduttu kuitenkin myös siihen, että liittymän kohta voitaisiin tulevaisuudessa muuttaa esimerkiksi Metsälinnunreitin puolelle ja järjestää liittymä koulun kiinteistölle Metsälinnunreitin kääntöpaikalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

Lintumetsän päiväkodin henkilökunnan pysäköinti sekä huoltoliikenne on suunniteltu ohjautuvaksi Lintumetsäntien kautta nykyistä järjestelyä vastaavasti. Kaava mahdollistaa saattoliikennejärjestelyiden kehittämisen. Lintumetsäntielle on suunniteltu ajoradan suuntaisia pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikenteelle. Saattopaikkoihin on varauduttu myös Metsälinnunreitin kääntöpaikan päässä.

AO-korttelialueen osalta liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Kulku tonteille tapahtuu myös jatkossa Kirvisentien kautta.

Sopimusneuvottelut

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

Korttelisuunnitelma

Kortteliin 50130 on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 20.9.2021 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 4 800 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 666,67 euroa, eli yhteensä 5 466,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Teleoperaattorit (Elisa Oyj, Telia production, DNA Oyj), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/32
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023

- Tonttiyksikkö, kannanottoesitys
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoesitys
- Kasvun ja oppimisen toimiala, kannanottoesitys
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 156

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Vehmanen Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 144

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144
§ 156
§ 112

23.11.2022
08.12.2022
25.10.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 113001 Metsälinnunreitti mielenpitojen yhteenveto ja vastineet
- 2 113001 Metsälinnunreitti lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 113001b Metsälinnunreitti asemakaava
- 113001 Metsälinnunreitti kaavaselostus
- 113001b Metsälinnunreitti havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/32

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

25.10.2023

Asianumero 8053/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 113

§ 113

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutoksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213308, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:

Kuusimäki Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laakakivi-Laajalahti, eteläisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.10.2023 päivätyn Laakakivi-Laajalahti, eteläinen - Bredsten-Bredvik, södra asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7393, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: "Lautakunta palauttaa kaavaehdotuksen valmisteltavaksi siten, että korkeimpana kerroslukuna säilyy nykyinen II."

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

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Asian käsittelyn jatkuessa Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Muutetaan kohta viherkaton vaatimuksesta muotoon "Rakennuksiin on rakennettava joko viherkatto tai tontin hulevesille on rakennettava viivytyksellä."

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

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 9 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä Sammallahtien muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennusten toteuttaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan sopivaksi pientalo-, toimisto- ja kerrostaloalueiden nivelkohtaan. Nykyinen tyhjillään oleva liikerakennus puretaan.

Pysäköinti (72 autopaikkaa) keskitetään suurimmilta osin laitokseen tontin länsireunaan muutamaa itäreunassa olevaa pysäköintipaikkaa lukuun ottamatta.

Kaava-alueeseen lukeutuu toimitilatontin lisäksi Valkjärventien varressa oleva, noin 160 m² kokoinen osa kaupungin katualuetta, joka kaavamuutoksen myötä muutetaan korttelialueeksi. Tämän katualueen osan muodostaa puoliympyrän muotoinen aukio, joka myötäilee korttelialueen pysäköintialueen muotoa.

Kaava-alueen koko on noin 6 590 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 5 850 k-m². Lisäystä on ajantasakaavaan verrattuna 3 200 k-m².

Korttelialueen rakennusoikeuden suhde pinta-alaan eli tehokkuusluku on noin $e=0.9$.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laakakivi-Laajalahti, eteläinen - Bredsten-Bredvik, södra, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7393, käsittää osan korttelia 16039 ja katualueen, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto, 8.5.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.5.2020.

Alueen nykytila

Tontilla sijaitsee kahdessa vaiheessa, vuosina 1997 ja 2007, valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus, joka koostuu viidestä kuutiomaisesta, kaaren muotoon sijoitellusta rakennusmassasta. Suunnittelualueen luoteiskulmassa ja eteläosassa sijaitsevat tontin pysäköintialueet. Rakennuksen ulkokaarelle jäävät rakentamattomat alueet on istutettu. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki. Kaupunki omistaa pienen torialueen tontin eteläreunassa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Lähellä kaava-aluetta on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä tie (Kehä I), maakaasun runkoputki, voimajohto, suojelualue (Laajalahden luonnonsuojelualue) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen kaakkoispuolella on yleiskaavan mukaista työpaikka-aluetta (TP). Lounaispuolella on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY- aluetta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -niminen asemakaava (hyväksytty 7.3.1995). Korttelin 16039 tontti 9 on siinä osoitettu liike- ja

toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueen rakennusoikeus on 2 650 kerrosneliötä ja rakennusten kerrosten enimmäislukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1 ap/65 m². Kaava-alueen eteläosa on merkitty katuaukioksi tai toriksi. Tontin pohjoislaitaan on osoitettu istutettava puurivi. Koillis- ja luoteiskulmat on osoitettu istutuksille. Valkjärventien laidassa on katuaukio tai tori, joka kuuluu katualueeseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.5.2020. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 1.7.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 29 kappaletta.

Mielipiteet sijoittuvat osoitteiden perusteella kaavamuuotosalueen läheisyyteen. Mielipiteet koskivat rakentamisen määrää, maisemaa ja näkymiä, liikennettä, rakentamisen aikaisia haittoja ja tarvittavia selvityksiä. Valmisteluvaiheen suunnitelmasta luovuttiin nähtävilläoloajan jälkeen ja aloitettiin suunnittelu uudelleen.

Ehdotusvaiheessa kaavahankkeesta keskusteltiin Tapiolan seudun asukasillassa 5.9.2023.

Asemakaavan muutosehdotus

Asuinrakennukset ja pihajärjestelyt

Asemakaavassa osoitetaan koko suunnittelualueen laajuinen asuintalojen korttelialue, jolle sallitaan asuinkerrostalot ja kytketyt pientalot (A-1).

Korttelialueen eteläosaan, Valkjärventien myötäisesti, osoitetaan korkeintaan nelikerroksinen asuinkerrostalo. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoihin osoitetaan kaksi enintään kaksikerroksista atriumtaloa. Tontti sijaitsee länttä kohti nousevassa rinteessä, ja sen korkeusasema vaihtelee itäreunan 4,2 metrin ja länsireunan yhdeksän metrin välillä. Itäreunaan osoitetaan pysäköintilaitos, johon saa toteuttaa yhden pihatason alaisen pysäköintitasoa. Pysäköintilaitoksen kansi on Rauduntien tasolla. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan, väriltään ja laatutasoltaan yhteensopiviksi rakennusten pääjulkisivujen kanssa.

Kerrostalo on koko pituudeltaan korkeintaan neljän kerroksen korkuinen, mutta porrastuu luonnollisesti rinteessä niin, että räystäskorkeus laskee kohti itää. Rakennuksen osien korkeimmat sallitut korkeusasemat on määritelty kaavakartassa. Atriumtalot ovat korkeintaan kaksikerroksisia. Kaikille rakennuksille on toteutettava viherkatot.

Tontin keskellä kerrostalon ja atriumtalojen välissä on kulkuyhteys, joka yhdistää rakennusten pääsisäänkäynnit, leikki- ja oleskelualueen ja jalankulun pysäköintilaitokseen.

Atriumtalojen pihat on korttelisuunnitelmassa suunnattu tontin keskiosaa kohti niin, että ne rajataan aidalla tontin läpi kulkevasta kulkuyhteydestä. Atriumpihoja kiertävät kaksikerroksiset asunnot. Pihojen yhteydessä on pienet irtaimistovarastot. Itäreunassa olevien kaksiasuntoisen rakennuksen etuosaan on mahdollistettu kaavassa myös kaksi autopaikkaa. Ratkaisu ei ole ihanteellinen, koska se tuo liikennettä lähelle leikki- ja oleskelupihaa ja tontin keskiosaa. Mikäli rakennuslupavaiheessa hyödynnetään pysäköintipaikkahuojennuksia, nämä paikat on aiheellista pudottaa pois toteutuksesta.

Julkisivuista tulee tehdä pääväriltään vaaleita ja pääjulkisivua Valkjärventien varressa jaksottaa yksityiskohdin. Rakennus muodostaa akselinpääteen Tietäjäntielle, ja tähän julkisivun osaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kadun ja rakennuksen välistä aluetta Valkjärventien varressa tulee pehmentää mm. pengerrysten, muurien ja kasvillisuuden avulla. Samalle alalle tulee istuttaa puita. Puita tulee istuttaa myös jokaisen kerrostalorapun sisäpihan puoleisen pääoven eteen.

Korttelialueella sijaitseville kytketyille pientaloille tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat rakennusalan sisään. Leikki- ja oleskelupiha (le) sijoitetaan tontin kaakkoisnurkkaan atriumtalojen väliin. Lisäksi korttelialueelle tulee toteuttaa kaksi sadepuutarhaa (hu). Sadepuutarha on kasvipeitteinen painanne, joka viivyyttää, imeyttää ja puhdistaa hulevettä, elävöittää pihaa ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Sadepuutarhassa on monimuotoinen kasvillisuus, jonka tulee sietää toisinaan lammikoituvaa vettä, mutta myös kuivuutta.

Alueella hyödynnetään viherkerrointa. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,9.

Korttelialue tullaan todennäköisesti jakamaan tonteiksi. Kaavalla ohjataan pihojen yhtenäiseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Kaava-alueella puretaan uuden rakentamisen myötä 1997 ja 2007 rakennettu rakennus. Kaavan toteuttamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään velvoittamalla kierrättämään syntyvät purkumateriaalit mahdollisimman tehokkaasti sekä tutkimaan ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään geoenergian käyttöä korttelialueella.

Liikenne

Uusien kerrostalojen ja pientalojen myötä ajoyhteydet tontille muuttuvat. Kaksi nykyistä tonttiliittymää poistuu. Asuntojen pysäköinti on suunniteltu pihatason alaiseen pysäköintihalliin, johon ajetaan Rauduntien

tonttiliittymän kautta. Nykyinen Rauduntien tonttiliittymä poistuu ja uusi liittymä siirtyy noin 30 metriä pohjoisemmaksi lähelle tontin luoteiskulmaa.

Toinen uusi tonttiliittymät on suunniteltu Valkjärventielle lähellä alueen kaakkoiskulmaa. Tämä liittymän kautta on suunniteltu huolto-, pelastus- ja saattoliikenne tontille. Tontin itäreunan pientalojen pysäköinti on suunniteltu pihojen eteen autotalleihin, joihin ajetaan Valkjärventien liittymän kautta. Liittymästä on myös pääsy rakennusten välissä olevalle kulkureitille, jossa ei ole pysäköintipaikkoja, mutta mm. tavarantoimitusta varten autot pääsevät tarvittaessa pääovien läheisyyteen. Lisäksi tonttiliittymän läheisyydessä on pieni maanpäällinen pysäköintialue, joka voi palvella vieraspysäköintinä. Itäreunassa olevien kaksiasuntoisen rakennuksen etuosaan on mahdollistettu kaavassa myös kaksi autopaikkaa, jotka ensisijaisesti tulee poistaa, mikäli rakennuslupavaiheessa käytetään pysäköintihuojennuksia.

Valkjärventien kadun pohjoisreunassa tehdään muutos katualueeseen. Kadun katualuerajaus suoritetaan siten, että nykyinen kaarevanmuotoinen katuaukio poistuu ja alue liitetään tonttiin. Kadun pohjoisreunan jalkakäytävä ja bussipysäkki säilyy. Jalkakäytävä edellyttää uusimista edellä mainittujen muutosten vuoksi.

Lähialueella on yleisiä pysäköintipaikkoja Valkjärventien kadun varressa sekä LP-alueella noin 20 autopaikan verran.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Hankkeeseen on tehty korttelisuunnitelma. Suunnitelman on laatinut Jaakkola Arkkitehdit.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet [maksupäivämäärä] asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia production, lausuntopyyntö
- DNA Oyj, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §113_2023

Oheismateriaali

- 213308a Laakakivi-Laajalahti, eteläinen asemakaava
- 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen havainnekuva
- 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/32

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

25.10.2023

Asianumero 5044/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 114

§ 114

Pohjantori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213104, 16. kaupunginosa pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

Keskustelun 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 8.11.2023 pidettävään kokoukseen.

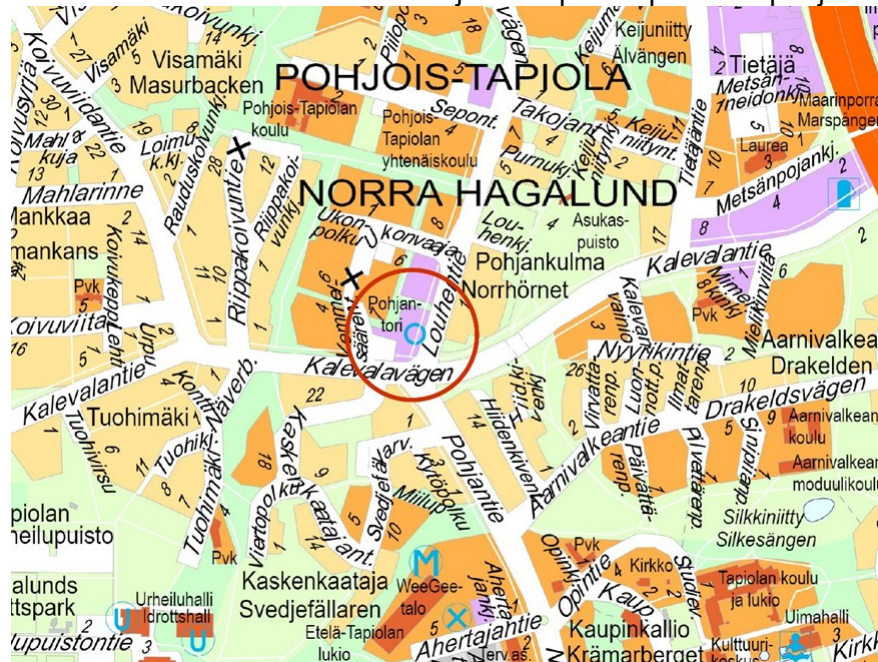
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa Pohjantorin ostoskeskus mahdollistamalla ostoskeskukseen suuremman päivittäistavarakaupan rakentaminen. Muutoksessa huomioidaan Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Uudisrakentaminen suunnitellaan kaupunkikuvaa sekä alueen arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,93 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 150 k-m². Tonttitehokkuus on 0.52. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 250 k-m².

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukykyjaosto hyväksyi 28.3.2022 Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämisen periaatteet. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pohjantori - Nordtorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7480, käsittää korttelin 16081, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma 21.9.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.3.2023.

Alueen nykytila

Tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1962 valmistunutta Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelemaa yksikerroksista liikerakennusta, jotka muodostavat Pohjantorin ostoskeskuksen. Ukonpuiston puoleinen osa muodostuu yhdestä rakennusmassasta ja Louhentien puoleinen osa koostuu kolmesta saman katon alle sijoittuvasta moduulista. Louhentien puoleista rakennusta kiertää leveä arkadikäytävä ja moduulien väliin syntyy galleriakäytäviä.

Nykyään Pohjantorin ostoskeskuksen pienemmässä osassa on päivittäistavarakauppa ja isommassa osassa mm. ravintoloita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä eläinlääkäri. Ostoskeskuksen läpi kulkee laatoitettu julkinen kulkureitti, joka yhdistyy pohjoispäästä Ukontulenpolkuun.

Liikerakennusten länsipuolella rinteessä sijaitsee koivuvaltainen Ukonpuisto. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kalevalantie ja itäpuolella Louhentie. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat eteläiselle sekä pohjoiselle pysäköintialueelle yhdessä viereisten kiinteistöjen autopaikkojen kanssa.

Korttelin 16081 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma. Puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueelle (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä

hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisäksi alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle.

Asemakaava

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava, aluenumero 213100. Kortteli 16081 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa rakentaa kaksi yksikerroksista rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1900 kerrosneliometriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.3.2023. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.5.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin 21 kappaletta. Lisäksi saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa.

Lähtökohtaisesti Pohjantorin ostoskeskuksen kehittäminen nähtiin positiivisena muutoksena, mutta liiketilojen määrää pidettiin liian vähäisenä. Nykyisen ostoskeskuksen palvelutarjonta on varsin monipuolinen. Uusi IV-konehuone talon katolla oli osallisten mielestä liian suuri ja sen mitoitus, värimaailmaa ja materiaaleja toivottiin vielä mietittävän. Arkkitehtuurin osalta arkadikäytävän säilyttämistä rakennuksen itäpuolella pidettiin tärkeänä ja onnistuneena ratkaisuna. Ukonpuiston puoleinen julkisivu, huoltopiha sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet herättivät paljon mielipiteitä.

HSY lausui, että kiinteistölle 1:1609 on merkitty ajantasa-asemakaavaan johtokuja, joka tulee ottaa huomioon kaavatyössä.

Caruna lausui, että kaava-alueen etelälaidassa kulkee kaksi 110 kV maakaapelia, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

Kaupunginmuseo ilmaisi kannanotossaan, että esillä ollut suunnitelma on kulttuuriympäristön suojelun kannalta varsin hyvä, vaikka arkkitehtuuriltaan merkittävään rakennuskokonaisuuteen kohdistuukin huomattavia muutoksia. Alueen keskeinen ostoskeskus pysyy alkuperäisessä käytössään, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen tärkeimmät osat säilyvät. Lisäksi kaupunginmuseo huomautti, että kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolailta suojeltuja muinaisjäännöksiä, jotka tulee huomioida kaavoituksessa.

Nähtävilläolon jälkeen aukion yhteyteen liikerakennuksen eteläpuolelle on lisätty rakennusala pienemmälle 150 kerrosneliometrin laajuiselle liikerakennukselle. IV-konehuonetta ja siihen liittyvää huoltoaluetta on

pienennetty. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen liikerakennuksen pohjoispuolella on kiinnitetty enemmän huomiota.

Lausunnot ja kannanotto on huomioitu kaavaehdotuksessa. Pohjantorin asemakaavan muutoksesta oli mahdollista keskustella koko Suur-Tapiolan aluetta koskevassa asukastilaisuudessa 5.9.2023.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjantorin ostoskeskuksen laajeneminen. Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialueen (KL), pienen osan katualuetta, Ukonpuiston puistoaluetta (VP) sekä Kalevalantien varressa olevan Pohjantorinkulman puistoalueen (VP). Olemassa olevan ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo huomioidaan kaavassa suojelemalla moduulirakennukselle tunnusomainen arkadikäytävä Louhentien ja Kalevalantien puolella osana uutta liikerakennusta. Rakennuksen mittakaava säilyy matalana, mutta rakennusta on tarpeen korottaa nykytekniikan mahdollistamiseksi. Liikerakennuksen katolle saa sijoittaa IV-konehuoneen, mutta sen tulee sijaita takaseinustalla, puiston puolella mahdollisimman kaukana Kalevalantiestä ja Louhentiestä matalan ja horisontaalisen ilmeen säilyttämiseksi. Kaavamuutoksen myötä tontilla oleva puusto kaadetaan ja rakennus jatkuu nykyisen tontin rajalle asti. Puiston ja tontin rajoja muutetaan kaavamuutoksella. Ukontulenpolku linjataan uudelleen. Puita joudutaan kaatamaan myös puiston puolelta, mutta uusia istutetaan tilalle.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,93 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 150 k-m². Aluetehokkuus on 0,34 ja tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 250 k-m².

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 18.4.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 213104 Pohjantori mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 213104 Pohjantori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 213104 Pohjantori asemakaava
- 213104 Pohjantori havainnekuva
- 213104 Pohjantori kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/32

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 115

25.10.2023

§ 115

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Varautuminen ja prosessi Y-tonttiasioissa

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi kokouksessa kuullut selostukset.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 110, § 111, § 112, § 113, § 114, § 115

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.