

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 321

§ 321

Lasihytti, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimusten ja esisopimusten hyväksyminen, alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila (osittain Kv-asia) (Pöydälle 30.10.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Hanttu Marno
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevat Senaatin Asema-alueet Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 28.9.2023, Kiinteistö Oy Espoon Hyttipojantalon ja Espoon kaupungin välillä 3.10.2023, Kiinteistö Oy Lasihytti 9:n ja Espoon kaupungin välillä 3.10.2023, Jokirantakiinteistöt Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023, Kesko Oyj:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023 ja Oy Anglo Nordic Ab:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023 allekirjoitetut maankäyttösopimukset ja alueiden luovutusta koskevat esisopimukset,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevat esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 30.9.2021 päivätyn ja 9.10.2023 muutetun Lasihytti - Glashyttan asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400.

Käsittely

Tiina Elo Kajavan ym. kannattamana ehdotti, että asia palautetaan.

”Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Kauklahten kylämäinen omaleimaisuus huomioidaan paremmin ja Espoonjokilaakson muodostamaa maakunnallisesti tärkeää Espoonlahden, Keskuspuiston ja Nuuksion välistä ekologista yhteyttä vahvistetaan. Kerroskorkeuden enimmäismäärä lasketaan viiteen kerrokseen siten, että kokonaisrakennusoikeus vähenee vastaavasti. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta lisätä alueelle kaupunkirivitaloja. Espoonjokilaakson luonnontilainen rakentamaton rantavyöhyke osoitetaan selvästi ehdotettua

leveämmäksi muuttamalla joen eteläpuolelta korttelit 43125, 43126, 43133 ja 43134 VP-1-alueeksi ja kaava-alueen koronairakennusoikeutta vähennetään vastaavasti. Lisäksi VP-1-alueiden kaavamääräystä muutetaan siten, että alueet on toteutettava mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina, ja kevyen liikenteen reitit sekä mahdolliset leikkipaikat ja muut puistorakenteet on sijoitettava mahdollisimman etäälle joesta.”

Kajava kannatti Lahtisen aiemmassa 30.10.2023 kaupunginhallituksen käsittelyssä tekemää muutosehdotusta.

Kajava ym. kannatti Tiina Elon palautusehdotusta.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 7 äänellä 7 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää puheenjohtajan äänin hylänneen Tiina Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Puheenjohtaja Partasen ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen:

”Kaupunginhallitus edellyttää, että alueen rakentaminen pyritään toteuttamaan niin, että Espoonjokilaakson rantavyöhyke säilyy mahdollisimman luonnontilaisena ja puustoisena.”

Gestrin Tiina Elon kannattamana teki seuraavan hylkäysehdoituksen:

”Esitän, että kaavaehdotus hylätään.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeavia kannatettuja esityksiä, joiden johdosta on äänestettävä.

Ensin äänestettiin Lahtisen muutosehdotuksesta.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 10 äänellä 3 ääntä vastaan 2 äänestäessä tyhjää hylänneen Lahtisen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Sen jälkeen äänestettiin Gestrinin hylkäysehdoituksesta.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 8 äänellä 6 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää hyväksyneen esittelijän ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:

1

hyväksyy liitteenä olevat Senaatin Asema-alueet Oy:n ja Espoon

kaupungin välillä 28.9.2023, Kiinteistö Oy Espoon Hyttipojantalon ja Espoon kaupungin välillä 3.10.2023, Kiinteistö Oy Lasihytti 9:n ja Espoon kaupungin välillä 3.10.2023, Jokirantakiinteistöt Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023, Kesko Oyj:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023 ja Oy Anglo Nordic Ab:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023 allekirjoitetut maankäytösopimukset ja alueiden luovutusta koskevat esisopimukset,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevat esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 30.9.2021 päivätyn ja 9.10.2023 muutetun Lasihytti - Glashyttan asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

4

edellyttää, että alueen rakentaminen pyritään toteuttamaan niin, että Espoonjokilaakson rantavyöhyke säilyy mahdollisimman luonnontilaisena ja puustoisena.

Gestrin ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa: Mielestäni kaava vaarantaa Kauklahten kylämäistä omaleimaisuutta. Kaava ei huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Espoonjokilaakson rantavyöhyke pitäisi toteuttaa leveämpänä. Alueen rakennusmassa on mielestäni ylimitoitettu. Kerroskorkeuden enimmäismäärää tulisi laskea viiteen kerrokseen.

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistetaan Kauklahten asemanseudun monipuolinen kehittyminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja luodaan edellytykset kaupunkiradan ulottamiselle Kauklahteen asti. Asemakaavalla varataan tilat riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen ekologisen yhteyden turvaaminen sekä Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklahten alueen asukkaille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48,2 ha ja kokonaiskerrosala on 207 435 k-m², joka vastaa aluetehokkuutena $e=0.43$. Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurauksena 133 650 k-m². Asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.11.2022 kaupunginhallitukselle hyväksymään asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- Lisättiin kaavamääräysten 1 §:n alle seuraava kohta: "Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %."
- Lisättiin käyttötarkoituksen C-1 alle seuraava tarkennus: "Alueelle saa sijoittaa enintään 2 000 k-m² vähittäiskauppaa", jotta asemakaavaratkaisu ei ole kaupan mitoituksen osalta ristiriitainen

- voimassa olevan yleiskaavan kanssa ja koska tarkoituksena on ollut osoittaa kyseiseen kortteliin muitakin toimintoja kuin kauppaa.
- Täydennettiin kaavamerkintää m-1 niin, että kyseisellä merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle on mahdollista sijoittaa myymälän lisäksi myös kahvila tai ravintola.
 - Lisättiin lisärakennusoikeutta koskeviin määräyksiin (§ 2), että lisärakennusoikeutena saa rakentaa myös pysäköintitilat LPA-1-, LPA-2- ja LPY-1-korttelialueilla.
 - AK-1 käyttötarkoitusalueen alle lisättiin siitä puuttunut § 23 Suojeltujen rakennusten käyttötarkoitus, koska kyseisessä pykälässä on kuvattu, mitä toimintoja AK-1 korttelissa 43129 sijaitsevaan suojellun rakennukseen saa sijoittaa.
 - Tarkennettiin kaavamerkintää m120.
 - Tarkennettiin LPA-1-korttelin 43139 rakennusoikeuden merkintää lisäämällä sen eteen merkintä m.
 - Tarkennettiin lisärakennusoikeusmääräystä (§ 2) niin, että määräyksen alla maantasokerrokseen sijoittuvien tilojen kohdalta sana ”palvelutilat” ”työtiloiksi.
 - Selkeytettiin korttelin 43127 kivijalkapäiväkodin mahdollistavia määräyksiä ja merkintöjä, jotta korttelin rakennusoikeuden kokonaismäärä on yksiselitteinen.

Lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty muita pieniä teknisluontoisia korjauksia.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Lasihytti - Glashyttan, asemakaava ja asemakaavan muutos, piirustusnumero 7362, käsittää liikenne-, katu-, virkistys-, vesi-, ja erityisalueet sekä korttelit 43122-43143 ja 44134-44135, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400.

Aloite ja vireilletulo

Alueen suunnittelu lähti käyntiin vuonna 2017 maanomistajien aloitteesta kehittää alueelle yleiskaavan mukaista kaupunkimaista rakentamista. Alueen maanomistajilta saatiin asemakaavan muutoshakemukset 1.11.2017-12.9.2018 välisenä aikana. Kaavamuutosta hakivat Kiinteistö Oy Lasikuja 2, Kiinteistö Oy Hyttipojantalo, VR-Yhtymä Oy, Oy Anglo-Invest Ab, Kesko Oyj, Jokirantakiinteistöt Oy ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö alueen maanomistajina. Suunnittelun aikana kaavamuutoshakemukset saatiin vielä Senaatti-kiinteistöiltä ja Kiinteistö Oy Lasihytti 9:ltä.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.4.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.4.2019.

Alueen nykytila

Alueella on Espoon kaupungin, Väyläviraston, Senaatti-kiinteistöjen, VR-Yhtymän ja useamman kiinteistöosakeyhtiön maanomistusta. Espoonjoen vesialueet ovat yhteisomistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Kauklahteen Rantaradan tuntumaan, sen molemmille puolille. Pääosa alueesta sijoittuu Kauklahten aseman eteläpuolelle rautatien ja Hyttimestarintien väliselle alueelle. Alue on toteutunut osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pääasiassa teollisuusalueena. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi radan pohjoispuolella Kauklahten asema ympäristöineen sekä radan eteläpuolella Vantinportti-kadun itäpuolista peltoaluetta.

Radan eteläpuolella rakennuskanta koostuu 1950–2010 -lukujen välillä rakennetuista teollisuus- ja varastohalleista sekä toimistorakennuksista. Teollisuusalueen merkittävimpiä rakennuksia ovat Lumenen vanhat tehdasrakennukset ja Kauklahten vanha lasitehdas, jossa toimii nykyisin Kuusakoski Oy:n jätteenkierrätyskeskus. Kauklahten lasitehdas, Lumenen kiinteistöllä sijaitsevat Slev Oy:n kaarihallit sekä aseman läheisyydessä sijaitseva, nykyiselläänkin asuinkäytössä oleva pumppuasemanhoitajan asunto ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Radan pohjoispuolella kaava-alueeseen kuuluva Kauklahten asema ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueeseen. RKY-alueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvot on turvattava.

Aseman ja Vantinportin tuntumassa radan etelä- ja pohjoispuolelle on toteutettu liityntäpysäköintialueita.

Suunnittelualueen koillisosa Vantinportin itäpuolella on avointa, maisemallisesti merkittävää aluetta, joka on pääosin viljelykäytössä.

Espoonjoki kulkee suunnittelualueen läpi, ja Espoonjokilaakso kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisema-alueeseen. Maisemaltaan avointa koillisosaa lukuun ottamatta Espoonjoen rannat ja lähiympäristö ovat luonnontilaista pensaikkoa ja metsikköä, joten joki on melko huomaamaton suunnittelualueen kohdalla.

Suunnittelualue liittyy laajempaan Sierakiven teollisuusalueeseen, joka sijaitsee Hyttimestarintien eteläpuolella. Suunnittelualueen länsipuolelle, Kauklahtenväylän viereen, on rakentunut uusi Lasihytin liikekeskus, jossa sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin perustuen asemakaavalla edistetään Espoon monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin

perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan Kauklauden jo rakentuneen alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaava mahdollistaa merkittävän uuden asuinalueen sijoittumisen siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Asemakaavalla myös luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaava tukeutuu voimakkaasti olevassa olevaan raideliikenteen verkostoon ja edistää tehokkaan liikennejärjestelmän kehittymistä. Espoon kaupunkiradan sijoittuminen alueelle vahvistaa edelleen alueen tehokasta liikennejärjestelmää.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Lasihtin asemakaavoituksessa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota.

Suunnittelulla on ehkäisty melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Lumenen tehtaan ja Kuusakosken jätteenkierrätyskeskuksen siirtyminen suunnittelualueelta pois vähentää alueen onnettomuusvaarojen riskejä.

Asemakaavalla huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta ja edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja Espoonjoen ekologisen yhteyskäytävän säilymistä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti asemakaavalla varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Voimassa oleva maakuntakaavatilanne

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

Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Alueen on myös osin osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (Espoonjokilaakson maisema-alue). Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve (Kauklahti-Espoonlahti-Mankki).

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Lisäksi alueen läpi on osoitettu pääradan (Rantarata) ja voimajohdon (Kivenlahti-Espoo 110 kV) yhteysmerkinät.

Voimassa oleva yleiskaavatilanne

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

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi. Kaavamääräysten perusteella alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Aseman eteläpuolinen alue on merkitty uudeksi keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Yleiskaavassa on osoitettu rantarata siihen liittyvät uudet raideyhteydet sekä Kauklahden aseman sijainti. Alueen läpi on osoitettu myös raideliikenteen yhteystarve etelästä Kivenlahden suunnasta. Alueella on myös olemassa olevia pää-/kokoojakatuja ja Kauklahdenväylän kehitettävä kaksiajoratainen päätie-/katu. Aluetta sivuaa myös päävoimansiirtolinja. Alueen läpi virtaava Espoonjoki on osoitettu virkistysalueeksi ja sen varteen on osoitettu virkistysyhteystarpeen merkintä. Kauklahden asema sekä Espoonjoen ja junaradan välinen alue on luokiteltu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnittelualan itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Alue on yhdessä itäpuolelle avautuvan Espoonjokilaakson kanssa merkitty maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

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

Voimassa oleva asemakaavatilanne

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kauklahden teollisuusalue IA, alue 520500 (hyväksytty 10.2.1975).
- Vanttila IB asemakaava, alue 520600 (hyväksytty 15.8.1983).
- Vanttila IB asemakaavan muutos, alue 521800 (hyväksytty 27.1.2014).
- Suolatori asemakaava, Vanttila IB asemakaavan muutos, alue 510600 (hyväksytty 9.1.2002).
- Äminne, alue 521400 (hyväksytty 18.10.2010).
- Lasihtyrinne, alue 521800 (hyväksytty 27.1.2014).
- Storbassinmutka, alue 522200 (hyväksytty 11.3.2015).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Teollisuuskortteleiden lisäksi alueella on kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelia ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli. Espoonjoki ja sen rannat ovat virkistysalueita ja Vantinportin viereiset avoimet alueet suojaviheralueita. Kauklahden aseman ympäristö sekä koillisosan peltoalue ovat asemakaavoittamattomia.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 9.4.2019.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.-30.11.2021.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 9.11.2021 ja kaavakävely 18.11.2021. Tilaisuuksissa tuotiin esille, että suunnittelussa on tärkeää huomioida alueen erityispiirteet ja arvot. Lisäksi erityisesti oltiin huolestuneita palveluiden ja viheralueiden riittävydestä sekä liikennejärjestelyistä.

Muistutuksia saatiin yhteensä 14 kpl (13 eri yksityishenkilöltä ja viisi yhdistykseltä). Muistutuksissa kaavaehdotusta sekä vastustettiin että

toisaalta pidettiin pääosin onnistuneena. Useimmissa muistutuksissa otettiin kantaa alueen rakentamiseen yleensä sekä kommentoitiin rakentamisen määrää ja tehokkuutta. Moni toivoi, että rakentamisen määrää ja rakennusten kerroslukuja vähennettäisiin. Usein toistuneita aiheita olivat myös toiveet alueen kulttuuriympäristöarvojen sekä luonnonympäristön paremmasta huomioinnista. Muistutuksissa kommentoitiin myös kaavaehdotuksen ratkaisuja julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä liikenteen osalta. Myös alueen maaperä ja rakennettavuus sekä melun aiheuttamat häiriöt herättivät huolta muistutusten jättäneiden joukossa.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 13 lausuntoa ja kannanottoa.

Kaavaa on tarkistettu Uudenmaan liiton, Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen, HSL Helsingin seudun liikenteen, Caruna Espoo Oy:n, Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmän, Espoon ympäristönsuojelun, Espoon kaupunginmuseon, väyläviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen ja kannanottojen pohjalta.

Tukesilla, Telia Finland Oyj:llä, Fortum Power and Heat Oy:llä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoja on täydennetty seuraavilla uusilla selvityksillä ja -suunnitelmilla:

- Lasihytin alueellinen taideohjelma. Public Art Agency, 2021.
- Lasihytin hulevesi- ja happamien sulfaattimaiden selvitys. WSP Finland Oy, 2022.
- Lasihytin asemakaavan maisemavaikutusten arvio. INARO. 2022.
- 5. raiteen tilavaraussuunnitelma Lasihytin kohdalla. Proxion Oy, 2022.
- 5. raiteen tilavauksen ja rantabaanan yhteensovitus työ Lasihytin kohdalla. Ramboll Oy, 2022.
- Kaukalahden liityntäpysäköintilaitoksen viitesuunnitelma. WSP Finland Oy, 2022.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavia muutoksia:

- Palautettiin valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteuttavaa vuokra-asuntotuotantoa koskeva pysäköinnin kevennysmääräys.
- Laajennettiin kaava-aluetta noin 130 metriä pitkän ja noin 4 - 6 metriä leveän kaistaleen verran kaava-alueen luoteisreunassa Hansatien suuntaan, jotta LPY-1-korttelialueelle suunniteltu liityntäpysäköintilaitos saadaan paremmin sovitettua alueelle.
- Muutettiin korttelin 44134 käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-1/s) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1/s).
- LPY-1-kortteliin 44135 sijoittuvan liityntäpysäköintilaitoksen rakennusala ja määräyksiä tarkennettiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen laaditun tarkemman viitesuunnitelman pohjalta. Rakennusosalle lisättiin myös 120 k-m² liiketilan rakennusoikeutta.
- Lisättiin Kuusakosken jätteenkierrätyslaitoksen takia rakentamisen vaiheistusmääräys, joka koskee korttelia 43122
- Lisättiin kaavamääräys, jossa veloitetaan huomioimaan alueen suunnittelussa alueelle laadittu alueellinen taideohjelma.
- Lisättiin kaavamääräys, jossa veloitetaan käyttämään viherkerrointyökälyä kai-kissa A-1-, AK-1-, AK-2-, YL-, C- ja LPY-1-kortteleissa.
- Poistettiin sulfidisavia koskeva määräys tarkentavien selvitysten osoitettua, ettei alueella ole potentiaalisesti happamia sulfaattimaita.

- Pilaantuneita maita koskevaa yleismääräystä on tarkennettu.
- Tarkennettiin A-1- ja YL-1-kortteleissa korttelien Lillbassinpellon vastaisen reunan istutettavien alueiden määräyksiä.
- Tarkistettiin kaava-alueelle sijoittuvien muuntamoiden määrä ja sijainnit sekä niitä koskevia määräyksiä.
- Tarkistettiin rata-alueen rajaa kaava-alueen itäosassa niin, että mahdollinen 5. raide mahtuu rata-alueelle kokonaisuudessaan.
- Lisättiin kaavamääräys radan läheisyyteen rakentamisesta
- Lisättiin kortteliin 43128 rakennusala, johon voi sijoittaa pienen kivijalkapäiväkodin (laajuudeltaan 500 k-m²) tai muita liiketiloja.
- Meluntorjunnasta annettuja kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu
- Lisättiin meluestemerkintä LR-alueen reunaan aseman länsipuolelle
- Runkomelusta annettua kaavamääräystä on täydennetty koskemaan myös korttelia 43123.
- Laajennettiin Espoonjoen kunnostuksen yhteydessä rakennetun Vanttilanojan kosteikkoon liittyvää w-alueen rajausta vastaamaan toteutunutta tilannetta. Samalla muutettiin VU-1-rajasta.
- Lisättiin yleisiä alueita koskeva kaavamääräys, jossa edellytetään käsittelemään yleisten alueiden hulevedet ensisijaisesti niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen Espoonjokeen johtamista. Velvoite koskee myös työmaa-aikaisia järjestelyitä.
- Yleisille alueille lisättiin alueellisten hulevesien hallintaan liittyviä aluevarauksia (hu-merkintä).
- Kortteleiden hulevesien hallintaa koskevaa määräystä täsmennettiin laaditun lisäselvityksen (WSP, 2022) suositusten.

Lisäksi kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty muita pienempiä tarkistuksia ja korjauksia.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Asemakaavalla luodaan edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistetaan Kauklahten asemanseudun monipuolinen kehittyminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja tuetaan edellytyksiä kaupunkiradan ulottamiselle Kauklahteen asti. Asemakaavalla myös varataan tilat joukkoliikenneterminalille, riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklahten alueen asukkaille sekä turvataan alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48,2 ha ja kokonaiskerrosala on 207 435 k-m², joka vastaa aluetehokkuutena $e=0.43$. Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurauksena 133 650 k-m². Asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta.

Asemakaavassa on varattu uutta asumista varten yhteensä 16 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK-2). Lisäksi suunnittelun alueen itäosaan on osoitettu neljä asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), joihin voi kerrostalojen lisäksi tulla myös matalampaa rivitalomaista rakentamista. Kauklahten aseman rakennukseen on mahdollistettu liike- ja toimistotilojen sijoittuminen (K-1/s). Uuden asuinrakentamisen kokonaiskerrosala on 197 810 k-m².

Alueen pysäköinti on suunniteltu keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, jotka on osoitettu asemakaavassa LPA-1- ja LPA-2-korttelialueina. Juna-aseman läheisyyteen on suunniteltu myös uusia liityntäpysäköintipaikkoja, joita varten asemakaavassa on varattu yksi LPY-1-korttelialue ja yksi yleinen

pysäköintialue (LP). Osa liityntäpysäköintipaikoista sijoittuu LPA-2-korttelialueelle. Liityntäpysäköintipaikkoja on suunniteltu yhteensä noin 340 kappaletta ja näistä noin 270 on hallipaikkoja. Pyörien liityntäpysäköintiä on lisätty ja pyöräpysäköintiä on hajautettu eripuolille aseman seutua. Yhden pysäköintilaitoksen yhteyteen on suunniteltu palvelutasoltaan hieman laadukkaampi pyörien ja varusteiden säilytys. Suunnittelualueen kaikille kaduille on esitetty autojen kadunvarsipysäköintiä yleistä pysäköintiä varten. Yleisten pysäköintipaikkojen määrä perustuu mitoitukseen 1 ap/1 500 k-m².

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle uusia palveluita. Julkisia palveluita varten suunnittelualueen itäosaan on osoitettu julkisten palveluiden korttelialue (YL-1), jonne sijoittuu suunnitelmien mukaan 10-ryhmäinen päiväkotikoti. Lisäksi kortteliin 43128 on mahdollista toteuttaa pieni kivijalkapäiväkotikoti. Kauklauden aseman tuntumaan, junaradan eteläpuolelle on varattu tilaa keskustatoimintojen korttelialueelle (C). Keskustatoimintojen korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa, muita liiketiloja sekä asumista. Keskustatoimintojen korttelialueen lisäksi kaavassa on veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa useisiin asuinkeuhkojen ja pysäköintilaitosten korttelialueisiin. Kivijalkaliiketiloiden on tarkoitus muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia alueilla, joissa ohikulkevan kävely- ja pyöräliikenteen potentiaali on kaikkein suurin.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET), joka on varattu HSY:n jätevesipumppaamon tarpeita varten.

Suunnittelualueen merkittävimmän virkistysalueen muodostaa alueen läpi kulkeva Espoonjoki ranta-alueineen. Espoonjoen ranta-alueet on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueiksi (VL-1) ja puistoiksi (VP-1 ja VP-2). Viheralueen leveys on korttelialueiden ja joen välissä keskimäärin vähintään 20–25 metriä ja se levenee hetkellisesti alueelle suunniteltujen puistojen kohdalle. Suunnittelualueen itäosassa lähivirkistysalueelle on varattu enemmän tilaa maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman suuntaan ja alueelle on varattu tilaa melontakeskukselle sekä sitä tukeville liike- ja saunatiloille.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Senaatin Asema-alueet Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 28.9.2023. Kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Hyttipojantalon sekä kaupungin ja Kiinteistö Oy Lasihytti 9:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimukset ja esisopimukset, jotka on allekirjoitettu 3.10.2023. Kaupungin ja Jokirantakiinteistöt Oy:n, kaupungin ja Kesko Oyj:n sekä kaupungin ja Oy Anglo Nordic Ab:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimukset ja esisopimukset, jotka on allekirjoitettu 23.10.2023.

Perittävät maksut

Hakijat ovat 10.11.2022 - 28.1.2023 maksaneet MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä valtuuston päätöksestä: hakijat
- Ote ja liitteet valtuuston päätöksestä: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY,
- Tieto valtuuston hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 288

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevat Senaatin Asema-alueet Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 28.9.2023, Kiinteistö Oy Espoon Hyttipojantalon ja Espoon kaupungin välillä 3.10.2023, Kiinteistö Oy Lasihytti 9:n ja Espoon kaupungin välillä 3.10.2023, Jokirantakiinteistöt Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023, Kesko Oyj:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023 ja Oy Anglo Nordic Ab:n ja Espoon kaupungin välillä 23.10.2023 allekirjoitetut maankäytösopimukset ja alueiden luovutusta koskevat esisopimukset,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevat esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 30.9.2021 päivätyn ja 9.10.2023 muutetun Lasihytti - Glashyttan asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400.

Käsittely

Lahtinen ehdotti, että poistetaan kaavamääräyksen 1 §:stä lause: "Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %."

Puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lasihytin asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 522400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 30.9.2021 päivätyn ja 26.10.2022 muutetun Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

ilmoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 29 600 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksuista, 7 700 euroa, eli yhteensä 37 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa kaavan uuteen valmisteluun siten, että Espoonjokilaakson rantavyöhyke säilytetään selvästi ehdotettua leveämpänä erityisesti niistä kohdista, joissa se on käsiteltävänä olevassa kaavaehdotuksessa kapeimmillaan, jotta maakunnallisesti tärkeä Espoonlahden, Keskuspuiston ja Nuuksion välinen ekologinen yhteys voidaan varmasti säilyttää toimivana."

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 Nevanlinnan palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

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

Edelleen Vehmanen Sammallahtien kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että alueen asuinrakennuksista riittävän suuri osa toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntorakentamisena ja valtion korkotuetuissa kohteissa suositaan asumisoikeusrakentamista ja erityisryhmille, kuten opiskelijoille ja ikäihmisille suunnattua vuokratuotantoa."

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatetut muutos- ja lisäysehdotukset, joista molemmista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ehdotukset äänestetään erikseen, ja että muutosehdotusta äänestettäessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Sammallahten muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen Sammallahten muutosehdotuksen.

Edelleen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että lisäysehdotusta äänestettäessä ne, jotka kannattavat Vehmasen lisäysehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka vastustavat lisäysehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen Vehmasen lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lasihytin asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 522400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 30.9.2021 päivätyn ja 26.10.2022 muutetun Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

ilmoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 29 600 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksuista, 7 700 euroa, eli yhteensä 37 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian,

4

toivoo, että alueen asuinrakennuksista riittävän suuri osa toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntorakentamisena ja valtion korkotuetuissa kohteissa suositaan asumisoikeusrakentamista ja erityisryhmille, kuten opiskelijoille ja ikäihmisille suunnattua vuokratuotantoa.

Nevanlinna jätti päätöksestä eriyvän mielipiteen, joka on lisätty asian liitteisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 131

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lasihytin asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 522400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 30.9.2021 päivätyn ja 26.10.2022 muutetun Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

ilmoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 29 600 euroa sekä 1/3 kuulutus kustannuksista, 7 700 euroa, eli yhteensä 37 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Aarnion 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 9.11.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 150

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 151 jälkeen.

Seuraavat esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa:

- 1) Lisätään uudeksi päätöskohdaksi 4: "Lautakunta päättäne, että asiasta järjestetään yleisötilaisuus, ja valita sen puheenjohtajaksi N.N:n."
- 2) Poistetaan kaavamääräysten pykälä 3: "Huoneistojakauma ja asuntojen keskipinta-ala", jonka pääsisältö on "Asuntohankkeen asunnoista enintään 30 % saa olla yhden asuinhuoneen asuntoja. Asuntohankkeen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m²."
- 3) Kaavamääräyksiä muutetaan siten, että LPA-1-, LPA-2- ja LPY-1-korttelien katutasoon saa sijoittaa myös liiketiloja. LPY-1: Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 6, 10–16, 18–22, 24 §) LPA-1: Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 4, 6, 10–16, 18–22, 24 §) LPA-2: Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös yleistä pysäköintiä palvelevia autopaikkoja. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 4, 6, 10–16, 18–22, 24 §).

Keskustelun aikana Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.5): "Poistetaan kaavamääräyksen 14 §:stä lause: "Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan." Perustelu: Helsingissä muutama ystävä asuu kerrostaloyhtiöissä, joissa pihat on aidattu. Pihat ovat turvallisia lapsille ja tavaroiden säilyttäminen lukitulla sisäpihalla on turvallisempaa, kun ulkopuoliset eivät pääse niin helposti tonkimaan varastoja. Pidän itsekin avoimista pihoista, mutta en haluaisi poistaa rakentajalta/asukkailta mahdollisuutta rakentaa toisenlaista pihaa."

Sammallahti teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräyksen 5 §:stä lause: "Rakennuksen korkeuden ja räystäslinjojen on vaihdeltava, jos samalle rakennusalalle on osoitettu useampia suurimpia sallittuja kerroslukuja."

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.8): "Poistetaan kaavamääräyksen 1 §:stä lause: "Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %." Perustelu: Julkisesti tuettua asumista ei ole syytä suosia kaavamääräyksissä."

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.10): "Poistetaan kaavamääräysten 1§ seuraava kohta: "Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaisuutena voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä." Perustelut: Ei ole mitään syytä ennakoita "tulevia toimenpiteitä" tässä yhteydessä, eikä kaava-alueella muutenkaan ole perusteltua tehdä vähennyksiä autopaikkojen määrään."

Kivekäs Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarniota.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Sammallahten muutosehdotus koskien kaavamääräysten §5 raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Sammallahti on tehnyt kaksi ja Järvinen yhden kannatetun muutosehdotuksen, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen äänestysjärjestyksestä, siten että ehdotuksista äänestetään erikseen ja äänestykset suoritetaan niin, että esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja muutosehdotusta kannattavat äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahten muutosehdotusta (3.5), äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, hylänneen Sammallahten muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahten muutosehdotusta (3.8), äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan, hyväksyneen Sammallahten kaavamääräysten 1§ koskevan muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta (3.10), äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen Järvisen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä ja muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

päättää, että asiasta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, ja valitsi

sen puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Nevanlinna, Finström ja Aarnio jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen ja eriävät mielipiteet perusteluineen on lisätty asian liitteisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 145

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3
pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 13.10.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.02.2019 § 28

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1
Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000–5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kauklahten ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

1.4

Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu puisto- ja virkistystoimintoja.

1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kauklahten monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan

rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Lintunen Partasen kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Lisätään kohdan 1.1 (kaupunkirakenteelliset tavoitteet) loppuun seuraava teksti: "Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana."

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Esitän tavoitteisiin seuraavia muutoksia:

- Kohdan 1.2. loppuun lisätään: "Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklauden kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta."
- Muutetaan kohdan 1.4. toinen lause seuraavaan muotoon: "Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke."

Perustelu: Joen kalakantojen turvaaminen tulisi mainita erikseen.

- Lisätään 1.4. kohdan viimeisen lauseen jälkeen: "Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämisellä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat."

Perustelu: Sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä joen tulviminen on huomioitava jo tässä vaiheessa suunnitelmia.

- Muutetaan kohdan 1.4. viimeinen virke muotoon: "Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja."

Perustelu: Jokivarren tulee olla kaikille avoin.

- Kohdan 1.5. loppuun lisätään: "Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihtin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa."

Perustelu: Alueella toimii jo nyt useita taitelijoita. Elävää Kauklauden kulttuuritoimintaa tulisi vahvistaa mahdollisuuksien mukaan myös kaupunkisuunnittelun keinoin.

Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Lisäys kohtaan 1.4: "Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltujen linnusto."

Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: 1.2 "Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen."

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana esitti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Ville Kopraa.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt ehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000 - 5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklahten kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta.

Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen.

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin

sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kaukalahden ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

1.4

Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja. Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat.

Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltojen linnusto.

1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kaukalahden monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihytin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa.

2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Ville Kopran.

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Kiinteistö Oy Hyttipojantalo
- 2 Maankäyttösopimus ja esisopimus Kiinteistö Oy Lasihytti 9
- 3 Maankäyttösopimus ja esisopimus Senaatin Asema-alueet Oy
- 4 Maankäyttösopimus ja esisopimus Jokirantakiinteistöt Oy
- 5 Maankäyttösopimus ja esisopimus Oy Anglo-Nordic Ab
- 6 Maankäyttösopimus ja esisopimus Kesko Oyj
- 7 Äänestyslista § 321 Elo
- 8 Äänestyslista § 321 Lahtinen
- 9 Äänestyslista § 321 Gestrin

Oheismateriaali

- 522400c Lasihytti määräykset
- 522400c Lasihytti asemakaava
- 522400c Lasihytti ajantasakaava
- 522400c Lasihytti havainnekuva
- 522400c Lasihytti katukartta
- 522400 Lasihytti kaavaselostus
- 522400 Lasihytti kaavaselostuksen liitteet

Tiedoksi