

Kaupunginhallitus 23.01.2023 § 20

§ 20

Espoonlahden keskus (Lokirinne), asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 410308, 34. kaupunginosa Espoonlahti (Pöydälle 9.1.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Otranen Patrik
Karhula Anja
Lahti Kaisa-Liisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Espoon Asunnot Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 15.12.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

hyväksyy 19.10.2015 päivätyn ja 9.1.2023 muutetun Espoonlahden keskus (Lokirinne) - Esbovikens Centrum (Loggbranten) asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 6993, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410308.

Käsittely

Puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti, että kaupunginhallitus päättää palauttaa asemakaavan valmisteluun siten, että kaavaehdotuksessa palataan rakennuksen massoittelemalla osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.04.2017 hyväksymään versioon, jossa rakennuksen massoittelemalla oli sirompi ja asuintorni oli hieman esitettyä korkeampi. Asemakaava tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi, sillä kyseinen alue toimii Espoonlahden keskuksen itäisenä porttina ja vaikuttaa laajasti Espoonlahden keskuksen ilmeeseen. Mikäli Espoon asunnot ei pysty toteuttamaan asemakaavakohtetta esitetyn mukaisena, selvitetään valmistelun aikana mahdollisuudet tontinvaihtoon.

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

Päätös

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asemakaavan valmisteluun siten, että kaavaehdotuksessa palataan rakennuksen massoittelemalla osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.04.2017 hyväksymään versioon, jossa rakennuksen massoittelemalla oli sirompi ja asuintorni oli hieman esitettyä korkeampi. Asemakaava tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi, sillä kyseinen alue toimii Espoonlahden keskuksen itäisenä porttina ja vaikuttaa laajasti Espoonlahden keskuksen ilmeeseen. Mikäli Espoon asunnot ei pysty toteuttamaan asemakaavakohtetta esitetyn mukaisena, selvitetään valmistelun aikana mahdollisuudet tontinvaihtoon.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen Espoon asuntojen omistaman asuinkerrostalokorttelin (AK 34317) huomattava tehostaminen Espoonlahden aluekeskuksessa, Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan välittömässä läheisyydessä. Espoon Asuntojen tavoitteena on tehostaa tontin rakentamista täyttääkseen kaupungin asettamat vuokra-asuntotuotantotavoitteet ja toteuttamalla olevaa enemmän ja paremmin nykyistä kysyntää vastaavia, nykyvaatimusten mukaisia ja esteettömiä vuokra-asuntoja. Asuinkerrostalojen korttelia 34317 (AK) laajennetaan osaksi puistoalueelle koillis- ja kaakkoisreunoilla ja kortteliin mahdollistetaan nykyisen purettavan rakennuksen korkuinen neljäkerroksinen rakennus, sekä erillinen 16-kerroksinen tornirakennus. Katutasolle sijoitetaan myös liiketiloja.

Asemakaavan muutoksella kerrosala nousee nykyisestä 3 300 k-m²:stä 10 100 k-m²:iin. Kerrosalan lisäys on 6 800 k-m². Asuntokerrosala on 9 730 k-m² ja liiketilojen 370 k-m².

Korttelin rajausta ja kerrosalaa on pienennetty ja tornirakennusta madallettu 22 kerroksesta 16 kerrokseen, kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.4.2017 käsittelemän (esitys kaupunginhallitukselle asemakaavan hyväksymiseksi) asemakaavaehdotuksen jälkeen. Myös kaupunkikuvallisia määräyksiä on tarkistettu. Muutokset on perusteltu välttämättöminä hankkeen toteutuksen varmistamiseksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Espoonlahden keskus (Lokirinne) - Esbovikens Centrum (Loggbranten), asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 6993, käsittää korttelin 34317, 34. kaupunginosassa Espoonlahdessa, alue 410308.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutoksen hakijana on Espoon Asunnot. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2015 sekä Espoon kaavoituskatsauksessa 2016. Asemakaavan muutosalue on nykyisen korttelialueen osalta Espoon Asuntojen ja yleistenalueiden osalta kaupungin omistuksessa.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa alueen pääkadun Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa kerrosalaa on 3 153 k-m² sekä erillinen liikerakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m². Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1988.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella on Majakkaniityn puisto, joka on metsittyntä vanhaa niitypohjaa. Puiston läpi kulkee jalankulku- ja polkupyöräyhteys Lokirinteestä ja Espoonlahdenkadulta Espoonlahden terveysasemalle.

Korttelia 34317 vastapäätä, Espoonlahdenkadun eteläpuolella on vuonna 2022 valmistuneet kauppakeskus Lippulaivan korttelikokonaisuus palveluineen ja asuntoineen sekä Espoonlahden metroasema.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudessa Uusimaa 2050-maakuntakaavassa alue on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke- merkinnällä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C-K), jolle saa osoittaa keskusta- soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueella on lisäksi virkistysalue ja virkistysyhteystarve. Laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Espoonlahden keskus (410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää korttelin 34317 (ALK) sekä katualuetta.
- Espoonlahden keskus II (410704), joka on tullut lainvoimaiseksi 16.11.2009. Asemakaava sisältää puistoaluetta (VP), jolle on osoitettu jalankulku- ja polkupyöräilyn yhteys.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 2.11.-1.12.2016. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin neljä ja muistutuksia yksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle kokouksessaan 26.4.2017.

Asemakaavaehdotusta on muutettu tämän jälkeen seuraavasti:

Tornirakennuksen kerroslukua on madallettu 22 kerroksesta 16 kerrokseen.

Kerrosalaa on vähennetty 1 170 k-m² aikaisemmasta kaavaehdotuksen mukaisesta 10 900 k-m²:stä ja uusi kerrosala on 9 730 k-m². Liiketiloija toteutetaan katutasen kerrokseen 370 k-m² (aikaisemmin 550 k-m²). Toimisto- ja työtiloija tornirakennuksen alimmissa kerroksissa mahdollistava kaavamääräys kt 1 100 on poistettu.

Tornitalon rakennusala (ak-1) on laajennettu noin 14 metriä koilliseen Lokipolun suuntaan.

Korttelin 34317 kaikki autopaikat toteutetaan kokonaisuudessaan nykyisellä alueella korttelissa 34324, joka sijaitsee noin 120 metrin päässä kaavamuuotosalueelta. Kortteliin 34317 ei toteuteta pihakannen alaista pysäköintilaitosta.

Korttelirajausta on pienennetty puiston puoleisilla koillis- ja kaakkoisreunoilla, enimmillään noin 10 metriä.

Korttelissa käytettävää pysäköintinormia (1 §) on muutettu uuden kaupunkisuunnittelukeskuksessa keväällä 2021 hyväksytyin täydennysrakentamisalueiden uutta kevennettyä pysäköintinormia käyttäen: 1ap/160 k-m² (väh. 0,3 ap/asunto).

Kaupunkikuvallisia määräyksiä on tarkistettu merkinnässä ak-1 ja määräyksessä 2 §.

Melu- ja tuulisuusmääräyksiä (7-8 §) on täydennetty ja ajanmukaistettu.

Asemakaavakarttaanon lisätty ohjeellinen jätehuoneen merkintä.

Muutosten yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelmaa, varjostustarkastelua ja meluselvitystä on päivitetty.

Muutoksista on tehty naapurikuuleminen MRA 32 §:n mukaisesti 15.9. - 15.10.2021, ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginhallituksessa. Kuulemisen yhteydessä saatiin yksi muistutus, jossa asemakaavan muutosta ei ylipäänsä pidetty hyvänä ja rakentamista liian tehokkaana. Myös naapurikuulemisen yhteydessä ollut selostusta ja sen vertailua aikaisempaan kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemään päätökseen (ehdotus kaupunginhallitukselle) pidettiin harhaanjohtavana ja vertailu olisi haluttu nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen asuin-kerrostalokorttelin 34317 (AK) huomattava tehostaminen, aivan Espoonlahden aluekeskuksessa, Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutosalue on osa kehittyvää Espoonlahden aluekeskusta.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) mahdollistetaan kaksi asuinrakennusta, joista toinen on neljäkerroksinen ja toinen on 16-kerroksinen. Matalampi rakennus sijoittuu Lokirinteen ja Espoonlahdenkadun kulmaan ja sopeutuu siten massaltaan luontevasti myös olemassa olevaan rakennuskantaan ja Lokirinne-kadun mittakaavaan. Tornin sijoittuu Espoonlahdenkadun kaakkoiskulmaan ja on luonteeltaan maamerkkimäinen aluekeskuksen pääkadun pääte. Aivan tornin välittömässä läheisyydessä ei ole olevia asuinrakennuksia, joita se varjostaisi merkittäväällä tavalla, tai tuottaisi muita merkittäviä heikennyksiä nykyisten asukkaiden oleskelupiha-alueisiin tai asuntojen avoimiin näkymiin. Espoonlahdenkadun puoleiseen maantasokerrokseen sijoitetaan liiketiloja ja katutilan jalankulku- ja polkupyöräilyn aluetta levennetään.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 0,8 ha.

Asemakaavan muutoksen kerrosalan kokonaismäärä on 10 100 k-m². Kerrosalasta 9 730 k-m² on asumiselle ja 370 k-m² kivijalkakerrokseen edellytettäviä liiketiloja.

Korttelitehokkuus on noin $ek = 2.84$ ja asemakaavan muutosalueen kokonaistehokkuus $eak = 1.32$.

Asukas yhteisöllisyyden muodostumisen lähtökohdaksi edellytetään toteutettavaksi asukkaiden kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % verran annetusta kokonaiskerrosalasta. Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varasto- ja asukkaiden yhteistilat sekä jäte- ja kiinteistön huollon ja talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä yli kahdeksankerroksisessa rakennuksessa lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Asemakaavan mukaiset autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan noin 150 metrin päässä olevan korttelin 34324 pysäköinnille varatulle korttelialueelle, johon rakennuspaikan nykyisetkin autopaikat sijoittuvat.

Asemakaavan muutoksessa tehdään maanvaihtoja siten, että nykyisestä AK-korttelialueesta (Espoon Asunnot) siirtyy Espoonlahdenkadun ja Lokirinteen katualueeksi noin 214 m². Leveämmillä kadun mitoituksilla parannetaan em. kaduilla jalankulun ja polkupyöräilyn olosuhteita aluekeskuksen pääkadun varrella. Vastaavasti nykyisestä kaupungin omistamasta puistoalueesta (VP) siirretään AK-korttelialueeksi noin 767 m² alue, jolla mahdollistetaan tehostettavan korttelialueen tarkoituksenmukainen mitoitus, pihan oleskelu-, leikki- ja hulevesijärjestelyt. Piha- ja puistoalueen välille muodostuu luonteva vaihettumisvyöhyke istutuksin ja maanpinnan korkeusasemien käsittelyin. AK-korttelialueen pinta-alaksi muodostuu asemakaavan muutoksessa 2 796 m².

Korttelin pohjoispuolelle jätetään nykyinen jalankulku- ja polkupyöräreitti Lokipolku (Loggstigen) sekä Majakkaniityn (Fyrången) puistoalue (VP).

Puistoalue (VP) ja jalankulku- ja polkupyöräilyn reitit

Korttelin pohjois- ja itäpuolella sijaitseva Majakkaniityn puistoalue pienenee, kun vanhasta asemakaavan Lokirinteen alittavasta jalankulku- ja polkupyöräyhteyden varauksesta ja sen edellyttämästä tilantarpeesta luovutaan tarpeettomana. Lokirinne on lyhyt päätyvä katu ja liikennemäärät ovat niin pieniä, että alikulkuratkaisu ei ole perusteltu. Korttelin pohjoispuolella puisto muuttuu osalta matkaa jalankulku- ja polkupyöräraitiksi (Lokipolku/Loggstigen), jossa sallitaan jalankulusta ja polkupyöräilystä erotettavissa oleva huoltoajoyhteys korttelipihalle. Jätehuone on korttelisuunnitelmassa sijoitettu niin, että jätehuolto voidaan hoitaa Lokirinteeltä. Muilta osin Majakkaniityn puistoalue säilyy yleiskaavan mukaisena virkistysalueena ja -yhteytenä, jossa on säilytetty kevyen liikenteen yhteystarve Espoonlahden urheilupuiston suuntaan. Yhteys on osa Espoonlahden keskustaa ympäröivää puistomaista jalankulku- ja polkupyöräilyverkostoa.

Katualueet ja liikenne

Espoonlahdenkadulle on tehty kunnallistekninen suunnittelu ja toteutus kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen yhteydessä. Asemakaavan muutos huomioi mahdollisuuden leventää jalankulku- ja polkupyöräilyyhteyttä Espoonlahdenkadun pohjoisreunalla.

Asemakaavamutoksen tuottama lisäys alueen liikenteeseen on erittäin vähäinen, koska rakennuksen yhteyteen ei tule pysäköintiä. Vähäisiä liikenteellisiä vaikutuksia kohdistuu Tähystäjänkadulle, jonka liikennemäärä kasvaa laskennallisesti noin 150 autolla vuorokaudessa.

Pysäköinti

Asemakaavamutoksen autopaikat sijoittuvat Tähystäjänkadulla olevaan LPA-kortteliin 34324, joka sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä kaava-alueesta luoteeseen.

Asumiselle on käytetty täydennysrakentamisen pysäköintinormia, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelukeskuksessa 17.5.2021. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään:

1ap/ 160 k-m² asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,3 ap/asunto.
1ap/ 180 k-m² liiketilojen kerrosalaa
1ap/ 75 k-m² toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallin vuokra-asuntotuotannon osalta autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.

Yleistä pysäköintiä tulee toteuttaa 1ap/1 500 k-m² asuntokerrosalaa. Laskennallinen määrä on 7 autopaikkaa. Espoonlahdenkadulle on katusuunnitelmassa (2016) esitetty kolme autopaikkaa, Lokirinteellä on kuusi yleisen pysäköinnin autopaikkaa.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutosalue muodostuu kahdesta rakennusmassasta: neljäkerroksisesta lamellitalosta sekä 16-kerroksisesta tornirakennuksesta. Matala rakennus mukautuu olemassa olevaan massaan ja muodostaa Lokirinteelle rauhallisen matalan katutilan, jonka valo-olosuhteet eivät merkittävässä määrin muutu nykytilanteesta. Lisäksi korttelipihalle saadaan luonnonvaloa lännestä, iltapäiväauringon suunnasta. Korttelin korkea rakennus muodostuu vahvana Espoonlahden tulevan

metrokeskustan maamerkinä ja porttiaiheena, saavuttaessa Espoonlahdenkadulle urheilupuiston suunnasta.

Asemakaavamääräyksissä (ak-1 ja 2 §) edellytetään kaupunkikuvasta huolehtimista:

Julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat ja niiden laatutason tulee ilmentää sijaintia metroaseman läheisyydessä. Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa yhtenäisellä käsittely- ja jäsentelyperiaatteella ja ne tulee toteuttaa detaljoidusti tai käyttää niissä yhtenäisen aiheen muodostavaa kuviointia. Alimman kerroksen kerroskorkeus tulee Espoonlahdenkadun puolella muodostua ylempiä kerroksia korkeampana ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusten välillä. Maantason kadun puoleisten sisäänkäyntien ympäristöä tulee korostaa kaupunkikuvassa. Aukotukset tulee käsitellä näyteikkunamaisina ja alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkualueeseen liittyviä arkadeja ja sisäänvetoja. Tornirakennuksesta on edellytetty toteutettavan maamerkkimäisenä ja kaukomaisemassa yksimassaisena, jossa rakennuksen yläosa/huippu muodostuu vinokattoisena siten, että noususuunta on Espoonlahdenkadun suuntaan. Parvekevyöhykkeet tulee käsitellä osana yhtenäistä ja yksimassaista julkisivukokonaisuutta siten, että ne on käsitelty kerrosrajat häivytettyinä. Alimman kerroksen jäsentely tulee toteuttaa jalustamaisena ja kerroskorkeuden tulee olla erottuvasti suurempi kuin muissa kerroksissa. Ylimpiin kerroksiin tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, esim. sauna- ja kokoontumistiloja.

Varjostus

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tehty varjostustarkastelu (Avanto Arkkitehdit, 2017/2021), jossa on tutkittu varjostusolosuhteita tarkastelemalla keskimääräistä tilannetta kevät- ja syyspäivän tasauksen osalta (20.3/20.9) sekä keskikesän tilanteessa (20.6). Tarkastelussa rakennukset eivät varjosta olevia asuinrakennuksia muuten kuin hyvin pieneltä osalta. Lokirinne 2:n osalla varjostusvaikutusta on aamupäivän aikana, kun muutoin varjot lankeavat pääasiassa Amiraalinmäen etelärinteessä olevien pysäköintialueiden suuntaan ja iltapäivän ja illan aikaan terveyskeskuksen suuntaan. Varjostus pienenee aikaisemmasta, koska tornirakennusta on madallettu kuudella kerroksella.

Melu-, ilmanlaatu ja tuulisuus

Melu ja ilmanlaatu

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tehty meluselvitys (Ramboll Oy, 2021), jonka mukaan julkisivuihin ei kohdistu asemakaavassa huomioitavaa lisä-ääneneristystarvetta. Parvekkeet tulee lasittaa kadun puoleisilla julkisivuilla kaikissa rakennuksissa. Ulko-oleskelualueiden päivämelutason vaatimus 55 dB täyttyy leikki- ja oleskelualueiden osalta sekä nyky- että ennustetilanteissa.

Asemakaava-alueen ilmanlaatuun vaikuttavat Espoonlahdentien ja Espoonlahdenkadun liikennemäärät. Kaikki asuinrakennukset sijoittuvat vähintään minimietäisyydelle ilmanlaadun suositusetäisyyksistä (HSY 2018). Asemakaavamääräyksissä ei ole edellytetty erityistoimenpiteitä ilmanlaadun osalta.

Tuulisuus

Tuulen vaikutuksista korkean rakentamisen yhteydessä pyydettiin asiantuntijalausunto (Ramboll, 2016). Muutoksen alaisessa korttelissa voidaan olettaa, ettei tuuli aiheuta siellä merkittävää epämukavuutta. Asemakaavamääräyksessä 8§ edellytetään rakennusluvan yhteydessä tehtäväksi tarkempi tuulisuusselvitys ja toteuttaa tarpeen niin edellyttäessä, katos ja suojarakenteita suojaamaan katutilaa ja oleskelupihaa siten, että niissä saavutetaan olosuhteet huomioiden paras mahdollinen mukavuusluokka.

Muut suunnitelmat

Asemakaavoituksen lähtökohtana on ollut Espoonlahdenkadun katu- ja kunnallistekninen suunnitelma, joka on laadittu kauppakeskus Lippulaivan kaavoituksen yhteydessä (Ramboll/Espoon kaupunki, 2016).

Toteutus ja vaiheistus

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Sopimukset

Kaupungin ja Espoon Asunnot Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 15.12.2022.

Kaavatalous

Asemakaavan voidaan arvioida olevan kaavataloudellisesti kannattava. Kaupunki saa maanmyyntituloa ja maankäyttömaksuja. Asemakaavan tehokkaampi uusi rakentaminen ei edellytä erikseen kunnallistekniikan uusimista, vaan kaava-alueen maankäyttö on huomioitu Espoonlahdenkadun uudistamisen yhteydessä.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Jatkokäsittely

Ote: Hakija(t), Caruna
Ote ja liitteet ELY

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2023 § 5

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Espoon Asunnot Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 15.12.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä

olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

hyväksyy 19.10.2015 päivätyn ja 9.1.2023 muutetun Espoonlahden keskus (Lokirinne) - Esbovikens Centrum (Loggbranten) asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 6993, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410308.

Käsittely

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2016 § 161

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Espoonlahden keskus (Lokirinne), asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.10.2015 päivätyn ja 14.9.2016 muutetun Espoonlahden keskus (Lokirinne) - Esbovikens Centrum (Loggbranten) asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6993, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410308,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Risto Nevanlinnan kannattamana, että asia jätetään pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan 5.10.2016 pidettävään kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti jättää asian pöydälle seuraavaan 5.10.2016 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.10.2016 § 167

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Espoonlahden keskus (Lokirinne), asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.10.2015 päivätyn ja 14.9.2016 muutetun Espoonlahden keskus (Lokirinne) - Esbovikens Centrum (Loggbranten) asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6993, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410308,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Jukka Lahden kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään uusi kohta, joka kuuluu:

”Hyväksyessään ehdotuksen nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että tämän kaava-alueen toteutuksesta tehdään vielä täydentäviä ratkaisuehdotuksia ennen kaavan lopullista käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Vaihtoehtona on ensinnäkin lisätä kokonaisrakennusoikeutta esimerkiksi siten, että yhden tornin sijasta toteutetaan massoittelu kahtena erikorkuisena (tai saman korkuisena) tornina ja jalustan kerroslukua nostetaan. Toisena päävaihtoehtona on tornin madaltaminen joko kokonaisrakennusoikeutta laskien tai massoittelua muuttaen. Vaihtoehtojen perusteluina esitetään kaupunkikuvalliset tekijät, varjostuksen vaikutukset, pysäköinnin tarve ja sijoittelu sekä hankkeen taloudellisuus Espoon Asuntojen kannalta. Tässä edellytetty vaihtoehtotarkastelu tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan arvioitavaksi erillisenä asiana ja tästä annettavan palautteen jälkeen tapahtuu kaavan lopullinen käsittely, jota varten tuotettavaan aineistoon sisältyy Espoon Asuntojen laatima tarkennettu suunnitelma toteutuksen laatutasosta.”

Jäsen Jukka Lahti ehdotti jäsen Paula Pöntysen kannattamana, että kaavamääräyksistä poistetaan seuraava kappale: ”Tornirakennuksen neljä alinta kerrosta tulee toteuttaa siten, että ne erottuvat ylemmistä kerroksista ja niiden tulee muodostaa matalamman rakennusosan kanssa yhtenäinen ja tornin rungosta erottuva massa.”

Jäsen Stefan Ahlman ehdotti jäsen Jukka Lahden kannattamana, että kaavamääräysten ak-1 -kohdan kappaleen toinen lause: ”Rakennuksen neljä alinta kerrosta tulee toteuttaa siten, että ne erottuvat ylemmistä kerroksista ja niiden tulee muodostaa muuhun kadun puoleiseen matalampaan rakennusmassaan yhtenäisesti liittyvä jalustaosa.” poistetaan ja muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”Julkisivut toteutetaan harsomaisina, koko julkisivupintaa yhtenäisesti peittävinä kaksoisjulkisivuina, jossa ulomman pinnan struktuuri perustuu kerrosjakoa merkittävästi suurempaan mittakaavaan.”

Varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen ehdotti jäsen Partasen kannattamana, että kaavamääräysten § 2 muutetaan lause: "Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa aktivoivia" muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa aktivoiva ja jäsenelty pystysuunnassa niin, että katukuvassa on riittävästi vaihtelua."

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli, että voidaanko puheenjohtajan, jäsen Jukka Lahden, jäsen Stefan Ahlmanin ja varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen ehdotukset yksimielisesti hyväksyä.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätää, että kaavamääräysten ak-1 kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti: Asuinkerrostalotornin rakennusala. Julkisivut toteutetaan harsomaisina, koko julkisivupintaa yhtenäisesti peittävinä kaksoisjulkisivuina, jossa ulomman pinnan struktuuri perustuu kerrosjakoa merkittävästi suurempaan mittakaavaan. Rakennuksen kerrokset II-IV tulee toteuttaa kerroskorkeudeltaan sellaisiksi, että ne soveltuvat/voidaan muuttaa myös liike-, palvelu tai toimistoiksi. Alimman kerroksen kerroskorkeuden tulee olla suurempi, kuin muissa kerroksissa. Kadun ja puiston puoleisten julkisivujen tulee muodostaa kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi. Ylimpien kerrosten arkkitehtuurin jäsentelyn ja massan tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva alue ja niihin tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, esim. sauna- ja kokoontumistiloja.

2

päätää, että kaavamääräysten § 2 muutetaan kuulumaan seuraavasti: Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Julkisivuissa tulee käyttää yhtenäisen aiheen muodostavia taideaiheita tai kuviointia. Kadun puolen sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä sekä katutason kerroksen jäsentelyä tulee korostaa kaupunkikuvassa. Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa aktivoiva ja jäsenelty pystysuunnassa niin, että katukuvassa on riittävästi vaihtelua. Aukotukset tulee käsitellä näyteikkunamaisina ja alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkualueeseen liittyviä arkadeja ja sisäänvetoja.

3

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Espoonlahden keskus (Lokirinne), asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410308,

4

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.10.2015 päivätyn ja 5.10.2016 muutetun Espoonlahden keskus (Lokirinne) - Esbovikens Centrum (Loggbranten) asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6993, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410308,

5

Hyväksyessään ehdotuksen nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että tämän kaava-alueen toteutuksesta tehdään vielä täydentäviä ratkaisuehdotuksia ennen kaavan lopullista käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Vaihtoehtona on ensinnäkin lisätä kokonaisrakennusoikeutta esimerkiksi siten, että yhden tornin sijasta

toteutetaan massoittelu kahtena erikorkuisena (tai saman korkuisena) tornina ja jalustan kerroslukua nostetaan. Toisena päävaihtoehtona on tornin madaltaminen joko kokonaisrakennusoikeutta laskien tai massoittelua muuttaen. Vaihtoehtojen perusteluina esitetään kaupunkikuvalliset tekijät, varjostuksen vaikutukset, pysäköinnin tarve ja sijoittelu sekä hankkeen taloudellisuus Espoon Asuntojen kannalta. Tässä edellytetty vaihtoehtotarkastelu tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan arvioitavaksi erillisenä asiana ja tästä annettavan palautteen jälkeen tapahtuu kaavan lopullinen käsittely, jota varten tuotettavaan aineistoon sisältyy Espoon Asuntojen laatima tarkennettu suunnitelma toteutuksen laatutasosta.”

6
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

7
Lautakunnan päättämistä muutoksista ja lisäyksestä aiheutuvat tarkistukset kaava-asiakirjoihin tehdään virkatyönä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.3.2017 § 49

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2
päättää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan yhden tornin vaihtoehdolla Espoonlahden keskus, Lokirinne (alue 410308) asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyyn.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2017 § 94

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Espoonlahden keskus (Lokirinne), asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 410308,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 19.10.2015 päivätyn ja 26.4.2017 muutetun Espoonlahden keskus (Lokirinne) - Esbovikens Centrum (Loggbranten) asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6993, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410308,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen

loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 666.67, eli yhteensä 3 066,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Espoon Asunnot Oy

Oheismateriaali

- 410308 Espoonlahden keskus (Lokirinne) määräykset
- 410308 Espoonlahden keskus (Lokirinne) asemakaava
- 410308 Espoonlahden keskus (Lokirinne) ajantasa
- 410308 Espoonlahden keskus (Lokirinne) havainnekuva
- 410308 Espoonlahden keskus (Lokirinne) näkymäkuva
- 410308 Espoonlahden keskus (Lokirinne) kaavaselostus
- 410308 Espoonlahden keskus (Lokirinne) selostuksen liitteet

Tiedoksi