



Kaupunkisuunnittelulautakunta

01.03.2023

## Kokoustiedot

Aika 01.03.2023 klo 17:30 - 20:10

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Arvo Jaana	varajäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Pirhonen Antti	varajäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	saapui klo 18:15 § 31
	Kauste Mika	kaupunginhallituksen varaedustaja	paikalla klo 17:30-18:15 § 29-30
	Mäkitalo Neea	nuorisovaltuuston varaedustaja	
	Kivinen Mikko	projektinjohtaja	klo 17:30-18:15
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-18:15
	Sahlsten Sonja	arkkitehti	klo 17:30-18:15
	Leskinen Aino	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:15
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:15
	Narjus Sarlotta	Sarc Oy	klo 17:30-18:15
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	klo 17:30-19:20

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Pirjo Kemppi-Virtanen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 08.03.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 29		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 30		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 31	1	Suur-Leppävaaran, Suur-Matinkylän ja Suur-Tapiolan virkistysvisiot 2050, pöydälle 15.2.2023	7
§ 32	2, 3	Kivimies, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220209, 10. kaupunginosa Otaniemi	13
§ 33	4, 5	Metsätonttu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu	35
§ 34	6	Rakennuskiellon jatkaminen Mustalahdessa rakennuskieltoalueella 128	51
§ 35		Päätöksiä ja kirjelmiä	54

§ 29

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.2.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 30

01.03.2023

§ 30

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pirjo Kemppi-Virtanen.

296/10.03.01/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 31

§ 31

**Suur-Leppävaaran, Suur-Matinkylän ja Suur-Tapiolan virkistysvisiot 2050, pöydälle 15.2.2023**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asanti Jenny

Soini Mari

Westerlund Ina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi Suur-Leppävaaran, Suur-Matinkylän ja Suur-Tapiolan virkistysvisiot 2050.

**Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "lisäys (lautakunnan kannaksi): Lautakunta toteaa, että virkistysvisioinnissa tulee ottaa huomioon myös seuraavia seikkoja:

1) lasten ja nuorten harrastustoiminnan kustannukset ovat nousseet, kun etenkin liikunnan harrastamisessa on seuratoiminnan ja urheilulaitosten merkitys painottunut. Tarjolla pitäisi kuitenkin olla mahdollisuuksia omaehtoiseen lähiliikuntaan kuten pallopeleihin, metsäleikkeihin, maastopyöräilyyn ja uintiin. Talvisin tarvitaan vastaavasti pieniä jääkenttiä ja lapsille soveltuvia latuja ja pulkkamäkiä. Asemakaavoituksessa pitää jättää vapaata tilaa tällaiselle toiminnalle.

2) merellisyyden antamat mahdollisuudet tulee ottaa laajasti huomioon. Veneily, surffaaminen ja melonta tarvitsevat tukikohtia; vierasveneille tulee olla satamia; asuntolaivoille tarvitaan laiturit; sopivia paikkoja onkimiseen ja virvelöintiin tulee tarjota.

3) uintimahdollisuuksista luonnonvesissä tulee pitää huoli; etenkin järvissä ja Otsolahdessa tarvitaan toimenpiteitä veden laadun pitämiseksi uintikelpoisena.

4) lähimetsien vaikutus terveyden lähteenä edellyttää niiden turvaamista rakentamiselta. Pelkillä puistoilla ja rakennetuilla viheralueilla ei ole samaa vaikutusta."

Kivekäs Aarnion kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

"Lautakunta edellyttää, että

- 1) Virkistysvision jatkotyössä huomioidaan muutkin kuin arvokkaimmat kulttuurikohteet.
- 2) Järvien ja purojen virkistyskäyttöä edistetään parantamalla niiden saavutettavuutta rantoja kunnostamalla.”

Ülle Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäyksen:  
”Virkistyskäyttövisio tavoittelee luontoon kohdistuvan virkistyskäyttöpaineen vähentämistä, huomioiden Espoon asukasmäärän kasvun ja kaupungin ulkopuolelta tulevan virkistyskäytön vaikutukset.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sekä puheenjohtaja että Kivekäs ovat tehneet kannatetun lisäysehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen puheenjohtajan ja Kivekkään lisäysehdotukset.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Ülle on tehnyt lisäysehdotuksen, jota on myös vastustettu, joten asiasta on äänestettävä.  
Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Üllen lisäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hyväksyä Üllen lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
merkitsee tiedoksi Suur-Leppävaaran, Suur-Matinkylän ja Suur-Tapiolan virkistysvisiot 2050,

2  
toteaa, että virkistysvision visioinnissa tulee ottaa huomioon myös seuraavia seikkoja:

1) lasten ja nuorten harrastustoiminnan kustannukset ovat nousseet, kun etenkin liikunnan harrastamisessa on seuratoiminnan ja urheilulaitosten merkitys painottunut. Tarjolla pitäisi kuitenkin olla mahdollisuuksia omaehtoiseen lähiliikuntaan kuten pallopeleihin, metsäleikkeihin, maastopyöräilyyn ja uintiin. Talvisin tarvitaan vastaavasti pieniä jääkenttiä

ja lapsille soveltuvia latuja ja pulkkamäkiä. Asemakaavoituksessa pitää jättää vapaata tilaa tällaiselle toiminnalle.

2) merellisyyden antamat mahdollisuudet tulee ottaa laajasti huomioon. Veneily, surffausta ja melontaa tarvitsevat tukikohtia; vierasveneille tulee olla satamia; asuntolaivoille tarvitaan laiturit; sopivia paikkoja onkimiseen ja virvelöintiin tulee tarjota.

3) uintimahdollisuuksista luonnonvesissä tulee pitää huoli; etenkin järvissä ja Otsolahdessa tarvitaan toimenpiteitä veden laadun pitämiseksi uintikelpoisena.

4) lähimetsien vaikutus terveyden lähteenä edellyttää niiden turvaamista rakentamiselta. Pelkillä puistoilla ja rakennetuilla viheralueilla ei ole samaa vaikutusta,

3

edellyttää, että

1) virkistysvision jatkotyössä huomioidaan muutkin kuin arvokkaimmat kulttuurikohteet

2) järvien ja purojen virkistyskäyttöä edistetään parantamalla niiden saavutettavuutta rantoja kunnostamalla,

4

Virkistyskäyttövisio tavoittelee luontoon kohdistuvan virkistyskäyttöpaineen vähentämistä, huomioiden Espoon asukasmäärän kasvun ja kaupungin ulkopuolelta tulevan virkistyskäytön vaikutukset.

## Selostus

Espoo-tarinassa Espoon vahvuudeksi on nostettu espoolaisten arvostamat lähiluonto, virkistysalueet, järvet sekä rantaraitti ja merellisyys. Espoo-tarinan yhtenä tavoitteena on varmistaa riittävä lähiluonto sekä lähiliikuntapaikat espoolaisille asuinalueille. Lisäksi yksi Kestävä Espoo -ohjelman viidestä hyötytavoitteesta on, että lähiympäristön luontohyödyt ja virkistäytymismahdollisuudet kasvavat. Suuraluekohtaisilla virkistysvisioilla pyritään jalkauttamaan edellä mainitut tavoitteet osaksi maankäytön suunnittelua osoittamalla riittävät tilavaraukset alueen virkistys- ja liikuntapalveluille.

Vuonna 2016 kaupunkisuunnittelukeskuksessa tunnistettiin tarve tarkastella suuralueiden virkistysalueverkostoa kokonaisuutena ja käynnistettiin Suur-Espoonlahden virkistysvisiotyö. Työn valmistelun aikana Liikunta- ja nuorisolautakunta esitti keväällä 2017 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, että kaikilta Espoon suuralueilta laaditaan virkistysvisiot. Suur-Espoonlahden virkistysvisio valmistui vuonna 2018 ja Suur-Matinkylän, Suur-Tapiolan ja Suur-Leppävaaran virkistysvisiot valmistuivat yhtä aikaa alkuvuodesta 2023. Vanhan-Espoon ja Suur-Kauklahden virkistysvisiotyö on aloitettu alkuvuodesta 2023.



Koronapandemia nosti vahvasti esiin viheralueiden ja lähiluonnon tarjoamien virkistysmahdollisuuksien arvon ja tärkeyden. Lisäksi Espoon tavoitteet luonnon kokonaisuheikentymättömydestä, hiilineutraaliudesta ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta liittyvät vahvasti yhteen virkistys- ja viheralueverkostojen kanssa. Espoon voimakas väestönkasvukin edellyttää toimia virkistysverkoston riittävyys- ja toimivuuden turvaamiseksi.

### **Virkistysvisioiden tarkoitus ja käyttö**

Virkistysvisiotyö keskittyy virkistysalueiden vaatiman tilatarpeen ja niiden luoman verkoston muodostamiseen ja kehittämiseen. Virkistysvisio on työkalu, jolla tarkastellaan virkistysalueiden teemaa toiminnallisesta tilavarausnäkökulmasta. Visiotyö palvelee mm. maankäytön, yleisten alueiden sekä liikunta- ja virkistyspalveluiden kokonaisuuden suunnittelua.

Virkistysvisiot tulevat toimimaan käynnistyneen yleiskaavatyön yhtenä lähtötietoselvityksenä. Yleiskaavatyössä virkistysalueiden tarpeet yhteensovitetaan muiden Espoon tulevaisuuden maankäyttöön liittyvien näkökulmien kanssa ja virkistysalueiden muodostamaa verkostoa tarkennetaan tarvittavilta osin. Virkistysvisiossa osoitetut yksityiskohtaisemmat virkistysalueverkostoa koskevat maankäytönratkaisut yhteensovitetaan ja ratkaistaan asemakaavassa tai toteutussuunnittelussa.

Liikuntapalveluiden näkökulmasta virkistysvisiotyössä on keskitytty laajoihin kokonaisuuksiin ja monipuolista liikuntaa tarjoaviin alueisiin. Työn mittakaavan vuoksi yksittäisiä urheilulajeja ja liikuntamuotoja ei ole erikseen nostettu esiin.

### **Virkistysvisioiden tavoitteet ja sisältö**

Virkistysvisio esittää tavoitteellisen, virkistysalueiden sekä keskeisten virkistys- ja liikuntapalveluiden muodostaman verkoston virkistysyhteyksineen.

Virkistysvisioiden yhteiset tavoitteet ovat:

- Muodostaa kokonaiskuva virkistys- ja liikuntapalveluiden tarpeesta vuonna 2050
- Tunnistaa ja osoittaa tärkeimmät virkistysyhteydet ja laajat virkistysaluekokonaisuudet
- Tunnistaa seudullisesti ja alueellisesti merkittävät virkistyspalvelut
- Tunnistaa suuralueen eri osa-alueiden virkistysalueiden ominaispiirteet, mahdollisuudet ja vetovoimakohteet
- Varata virkistys- ja liikuntapalveluille sekä omaehtoiselle liikunnalle ja virkistäytymiselle riittävästi tilaa maankäytön suunnittelussa
- Tunnistaa jatkosuunnittelun ja -tarkastelun tarpeet

Suuraluekohtaiset virkistysvisiotyöt koostuvat raportista sekä sen liitteenä olevasta virkistysvisiokartasta. Raportissa on esitetty suuralueen ominaispiirteet ja lähtökohdat sekä tulevaisuuden näkymät. Lisäksi raportissa on kuvattu virkistysvision suuraluekohtaiset pääteemat sekä avattu tarkemmin kartalla esitettyä virkistysalueverkostoa virkistysyhteyksineen. Myös suuralueen virkistykseen vetovoimakohteet ja niiden kehittämismahdollisuudet on nostettu esiin raportissa. Raportin loppuun on listattu keskeisiä askelmerkkejä virkistysvision tavoitteiden saavuttamiseksi. Raportin liitteenä oleva visiokartta muodostaa keskeisen osan virkistysvisiotyötä. Kartalla on esitetty laajat virkistysalueet, tärkeimmät virkistysyhteydet sekä näiden yhdessä muodostama verkosto suuralueen tasolla. Kartalla on lisäksi esitetty virkistysverkoston ja -palveluiden tulevaisuuden tilavarauksen- ja kehitystarpeita. Visiotyön luonteesta johtuen karttamerkinnät ovat suurpiirteisiä ja strategisia.

### **Ehdotukset jatkoon**

Virkistysvisioiden tavoitteiden saavuttaminen vaatii määrätietoista ja tavoitteellista kehitystyötä. Virkistysvisiot tähtäävät vuoteen 2050 ja niissä on pyritty ennakoimaan tulevaisuuden kehitystarpeita. Toimenpiteitä ja tarkempia kehitystarpeita visioiden saavuttamiseksi on tarpeen jatkossa seurata aktiivisesti sekä tarkastella kriittisesti. Tavoitteita olisi hyvä tarkistaa ja tarvittaessa päivittää suuraluekohtaisesti noin viiden vuoden välein.

Virkistysvisioraportteihin on kirjattu muutamia keskeisiä askelmerkkejä tavoitteiden saavuttamiseksi. Kaikkien suuralueiden yhteisiä askelmerkkejä jatkoon ovat virkistysyhteyksien parantaminen, uusien virkistysmahdollisuuksien tunnistaminen ja kehittäminen, olemassa olevien virkistyspalveluiden turvaaminen ja kehittäminen, urheilu- ja liikuntamahdollisuuksien vahvistaminen sekä tiedon lisääminen esimerkiksi käyttäjämäärien selvittämällä ja sidosryhmien osallistamisella. Näiden lisäksi kullakin suuralueella on omat askelmerkkinsä tarkempine kuvauksineen.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.02.2023 § 26

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi Suur-Leppävaaran, Suur-Matinkylän ja Suur-Tapiolan virkistysvisiot 2050.

### **Käsittely**

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 26

15.02.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31

01.03.2023

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian jättämiseksi pöydälle ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 11 ja EI ääniä 2. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti äänestyksen jälkeen jättää asian pöydälle lautakunnan 1.3.2023 pidettävään kokoukseen.

## Liitteet

1 Äänestystulosraportti § 31

## Oheismateriaali

- Suur-Leppävaaran virkistysvisio 2050 raportti
- Suur-Leppävaaran virkistysvisiokartta
- Suur-Matinkylän virkistysvisio 2050 raportti
- Suur-Matinkylän virkistysvisiokartta
- Suur-Tapiola virkistysvisio 2050 raportti
- Suur-Tapiola virkistysvisiokartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

01.03.2023

7901/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 32

§ 32

## **Kivimies, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220209, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Koivula Olli  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7377, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kivimiehen kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempaan, koko korttelin käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa, jotta pohjoisosaa saadaan edistettyä eteläosaa nopeammin. Jakamiseen vaikuttivat liito-orava-alueiden löytyminen Laajalahden rannasta ja liito-oravien kulkureitin sijoittuminen Otaniementien-Betonimiehentien väliseen metsikköön. Liito-oravan elinolojen huomioiminen vaatii valmisteluaineiston

viitesuunnitelmaan suurempia muutoksia. Toinen merkittävä tekijä on soveltuvan päiväkotipaikan etsiminen Kivimiehen alueelta. Eteläosan suunnittelua jatketaan omana kaavanaan nimellä Kivikaira, alue 220213.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen alueen tiivistäminen raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja alueen toimintojen kehittäminen nykyisten toimijoiden tarpeiden muututtua. Suunnitelmalla alueen toiminnot limitetään entistä tiiviimmin elinkeinotoiminnan ja palveluiden kanssa. Muutoksella luodaan myös perusteet alueen kehittämiselle luomalla sinne kaavalliset katu- ja viherverkostot, joille luodaan myös entistä toimivampi kävely- ja pyöräilyreitistö.

Alueen sisälle on suunniteltu kaksi pääkatua, jotka nykyäänkin ovat olemassa liikenneyhteyksinä: lännessä Geologintie (nykyisin Kivimiehentie ja Vuorimiehenpolku) ja idempänä Metallimiehenkujan ja Lämpömiehenkujan muodostama lenkki. Kivimiehentien pohjoispääty muutetaan jalankulku-pyörätieksi, jonka pohjoisosalla tontille ajo on sallittu. Alueella on lisäksi pohjois-eteläsuuntaiset jalankulku-pyörätiet Lämpömiehenkuja ja Lämpöpolku sekä itä-länsisuuntainen Tutkijanpolku ja uutena yhteytenä kortteliin 10088 läpi kulkeva Maalämmönpolku.

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10086–10091. Korttelialueita on yhteensä noin 9,8 hehtaaria. Valtaosaltaan rakennukset säilyvät ja niiden rakennusoikeudet sekä korkeudet osoitetaan toteutuneen mukaisesti. Kortteleiden käyttötarkoituksina on YOT, K-1 ja KTY. YOT mahdollistaa opetus- ja tutkimustoiminnan ja lisäksi niihin verrattavat toiminnot. K-1-merkintä mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. KTY mahdollistaa toimitilarakennusten ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisten tuotanto- tai tutkimustilojen rakentamisen. Näin alueet voivat tukea toisiaan toiminnallisesti. Tontit on mahdollista suunnitella yhteisin järjestelyin erillisten sopimusten perusteella. Muun muassa pysäköintiä on suunniteltu keskitettävän laajemmiksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi maan alla olevaan kallioparkkiin.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa kaksi: kortteliin 10088 Vuorimiehentie 5:n ja Kivimiehentie 3:n väliin nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja kortteliin 10091 Kivimiehentie 4:n takana olevalle piha-alueelle, jossa nykyisin on tilapäistä varastointitilaa. Uudisrakennukset noudattelevat alueen nykyisten rakennusten mittakaavoja. Niiden lisäksi kaavassa on osoitettu laajennusmahdollisuuksia kortteliin 10086 Metallimiehenkuja 6–8:n rakennuskokonaisuudelle ja Tekniikantie 3:n sekä Vuorimiehentie 1:n rakennuksille. Metallimiehenkuja 6–8:aan rakennetaan Otaniementielle päin jalustamainen liiketila, jonka päälle sijoitetaan toimistoja palveleva kansipiha. Suojellut rakennukset säilytetään pääosin. Niitä täydennetään samaan koordinaatistoon sijoitetulla kahdella uudella rakennuksella, joista toinen sijoitetaan rakennusten pohjoispuolelle ja toinen rakennusten väliin, josta 1980-luvun väliosa puretaan.

Kokonaisuudesta suunnitellaan pääkonttoritasoinen toimisto katolle sijoitettavine edustus- ja saunatiloineen. Tekniikantie 3:een sallitaan yksikerroksisen siiven tilalle nelikerroksinen laajennus ja sisätilojen muuttaminen siten, että olemassa olevaa korkeaa sisätilaa jaetaan erillisiksi kerroksiksi rakennusrungon sisällä. Vuorimiehentie 1:ssä sallitaan niin ikään korkean tilan jakaminen rakennusrungon sisällä.

Rakentaminen sovitetaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennukset sovitetaan myös maastoon välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, säästäen luontoa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on alueella olevien rakennusten tapaan punatiili. Piha-alueiden rakentamisessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Kaavassa käytetään viherkerrointa riittävän viherpinta-alan takaamiseksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 13,4 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 84 750 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea = 0,63$ . Uusille rakennuksille ja säilytettävien rakennusten laajennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 18 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kuitenkin pienenee 4 750 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden väheneminen johtuu toteutumattoman rakennusoikeuden poistamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt kaavan tavoitteista 12.12.2018. Valtaosa tavoitteista koskee eteläisempää Kivikairan kaavaksi erotettua aluetta. Tätä kaavaa koskevien tavoitteiden seurauksena alueelta on etsitty täydennysrakentamiskoikoja, joilla suunniteltu rakentaminen on sovitettu säilyvään rakentamiseen. Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Viheralueet on suunniteltu tukemaan ja kehittämään olemassa olevaa rakennetta. Alueet pyritään yhdistämään verkostoksi, joka palvelee myös liito-oravan liikkumista alueelta toiselle.



laadukas, paikoin arkinen arkkitehtuuri on osin seurausta kaavamääräyksistä.

Rakennukset on pääosin sommiteltu katujen mukaisesti koordinaatistoihin hieman etäämmälle kadusta siten, että rakennuksen ja kadun väliin jää etupihavyöhykettä. Näin alueen metsäinen ja osin kallioinenkin luonne jää näkyviin, ja vaikutelma on vehreämpi. Tunnusomaista on myös katutilan ja yksityisen tilan saumaton lomittuminen toisiinsa ilman näkyviä rajoja tai aitoja. Pysäköinti on järjestetty pääosin maanpäällisinä pysäköintialueina, mutta niiden lisäksi alueen alla on kallioon louhittu pysäköintilaitos.

Alueen maisemakuva on vehreä ja havupuuvaltainen. Yhtenäisiä laajempia metsiä ei juuri ole, mutta puustoa on rakennusten ympärillä melko kattavasti. Rakennusten väleissä on kapeina kaistaleina puistometsiä, hoitonurmia, hoitamattomia tai vähäisellä hoidolla olevia metsiköitä sekä aluetta eri suuntiin läpäiseviä liikenneväyliä (Kivimiehentie, Betonimiehenkuja, Metallimiehenkuja ja Lämpömiehenkuja), jalankulku- ja pyöräilyreittejä (esim. Tutkijanpolku) sekä maastoon tallautuneita oikopolkuja. Viheralueita ei ole suunniteltu yhtenäisesti, joten niistä voi paikoin välittyä sattumanvarainen vaikutelma. Alueella on muutamia avokallioalueita sekä kallioleikkauksia ja maastopengerryksiä.

Kivimiehen kortteli näyttäytyy ulospäin melko sulkeutuneena rakennusten ja puuston vuoksi. Alue rajautuu selkeästi sitä kiertäviin katuihin, Tekniikantiehen, Vuorimiehintiehen ja Otaniementiehen. Alueen solmukohtia ovat sen kulmat ja risteykset: Otaniementien-Vuorimiehintien risteys, Otaniementien-Lämpömiehenkujan risteys ja Vuorimiehintien-Tekniikantien risteys. Kadut toimivat Otaniemen kampusalueen sisään tuloväylinä, mutta eivät juuri korosta kampusalueelle saapumista - lukuun ottamatta Tekniikantietä ja Vuorimiehintietä reunustavia punatiilisiä rakennuksia. Alueen sisältä ei hahmotu erityisiä kohokohtia, vaan rakennukset sijoittuvat samoin periaattein maastoon ja näyttäytyvät keskenään sopusointuisina.

Otaniementien katualue on kaupungin omistuksessa. Korttelialue on jaettu kiinteistöihin ja määräaloihin, jotka ovat Senaatti-kiinteistöjen, Aaltoyliopiston, eQ:n ja HGR:n omistuksessa.

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

#### **Maakuntakaava**

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

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueen läpi kulkee metron linjaus ja länsipuolelta Kehä I. Suunnittelualue sijoittuu myös



Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävän kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen laidalle.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Alue on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja alueen läpi kulkee uuden maanalaisen raiteen merkintä (metro).

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

### **Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko**

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungolla (26.6.2020) tarkastellaan ja suunnitellaan Otaniemen ja Keilaniemen alueiden maankäyttöä yleiskaavallisella tarkkuudella. Kaavarungolla osoitetaan haettujen suunnittelulinjojen yleiskaavan mukaisuutta, tai esitetään perustellut poikkeamismahdollisuudet yleiskaavasta, jolloin asemakaavoitus voi käyttää sitä yleiskaavallisena selvityksenä mahdollisessa yleiskaavan poikkeamisessa. Otaniemen ja Keilaniemen alueisiin kohdistuvat suuret maankäytön paineet ja alueen voimakas kehittyminen ovat edellyttäneet alueen maankäytön laajempaa suunnittelua ja voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden tarkastelua.

Kaavarungossa alueelle on osoitettu pääosin työpaikka-alueita (TP). Länsilaitaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin (P) ja itälaidalle julkisia lähipalveluita (PL) - eli päiväkotia ja peruskoulu. Eteläosaan on varattu lähivirkistysalue (VL), joka muodostaa yhteydet itään, länteen ja etelään.

Alueen läpi on osoitettu ulkoilureitit pohjois-eteläsuunnassa ja itä-länsisuunnassa. Itälaidalla on metron ja raitiotien merkinnät.

Kaavarungon käyttötarkoituserkinnät tarkentavat ja monipuolistavat yleiskaavan merkintöjä. Otaniemen eteläosan kehittämispaineet ovat lisääntyneet muun muassa Espoon maankäytön tavoitteiden ja Raide-Jokerin linjauksen vuoksi. Espoon tavoitteissa on lisätä asumista Otaniemen ja Keilaniemen alueilla raideliikenteen varrella merkittävästi.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat Otaranta (alue 220200, hyväksytty 9.11.1987), Otakaari (alue 220500, hyväksytty 25.8.1980), Otaniemen keskus (alue 220506, hyväksytty 8.6.2015) ja Kivimies (alue 220704, hyväksytty 5.4.2004).

Voimassa olevissa asemakaavoissa on Otaniementien katualuetta ja pohjoisosa suuresta YO/s-korttelista 10014. Kaava-alue rajoittuu etelässä suurin piirtein itä-länsisuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden kohdalle.

Katualueille on osoitettu ohjeellisia merkintöjä ajoradoille ja Raide-Jokerille.

YO/s-alue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön luonne säilytetään. Alue on varattu korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten. Siellä sallitaan myös opetus- ja tutkimustoimintaan liittyvä pienimuotoinen tuotantotoiminta. Laboratorioita ja työhuoneita voi sijoittaa myös osin tai kokonaan maan alle. Uudisrakentamisen tulee sopeutua olevaan korttelirakenteeseen perusrakenne ja tärkeät näkymät säilyttäen. Uudisrakennusten tulee olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa julkisivumateriaalien, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen.

YO/s-korttelissa on osoitettu rakennusalat olevien rakennusten ympärille suurpiirteisesti siten, että sama rakennusala ulottuu tyypillisesti kaikkien niiden rakennusten kohdille, joiden välistä ei kulje ajoväylää. Rakennusoikeudet ja suurimmat sallitut rakennusten korkeudet voi olla osoitettu koko rakennusosalalle tai monelle rakennukselle yhteisesti. Rakennusten väleihin on osoitettu laajoja yhtenäisiä luonnonmukaisina puistometsinä säilytettäviä ja kehitettäviä alueita (pistepallorasteri) siten, että jäljelle jäävät alueet ovat joko parkkipaikoiksi (p) osoitettuja tai ajoväylinä käytettäviä. Korttelin keskiosaan on osoitettu itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

YO/s-korttelin alueelle on osoitettu kaavalla maanalainen tila väestönsuojaa ja pysäköintilaitosta varten (mav). Korttelin pohjoisosaan on osoitettu maanalaisen väestönsuojatilan sisäänkäynti (mavs) ja maanalaisena tilana (ma) kulkuyhteydet alueen ulkopuolelle pohjoiseen ja itään. Lisäksi koko korttelin alueelle on osoitettu maanalainen joukkoliikenteelle varattu tila (ma-ji). Metron rakentaminen on kuitenkin mahdollistettu myös erillisellä maanalaisella kaavalla. Maanalaisiin tiloihin on osoitettu myös kaksi erillistä ajoluiskaa: toinen Betonimiehenkujan varrelle kaava-alueen eteläpuolelle ja toinen Vuorimiehenpolun varrelle luoteisosaan.

YO/s-korttelin pysäköinti on osoitettu maan päälle pääosin pintapaikoituksena p-merkinnöillä.

Jotkin alueen rakennuksista on suojeltu kaavalla osin tai kokonaan. Sellaiset rakennukset on osoitettu erillisellä rakennusosalallaan ja suojelumerkinnällä (sr). Suojelumääräyksen mukaan rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita, eikä niitä saa purkaa tai tehdä julkisivuja tai vesikaton arvoa turmelevia korjaus- tai muutostöitä. Aiemmin ulkoasua muuttamalla korjatut rakennukset tulee korjausten

yhteydessä pyrkiä entisöimään tai korjaamaan muuten rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Metallimiehenkujan itäpuolella sijaitsevat rakennukset osoitteissa Metallimiehenkuja 2, 4, 6, 8 ja 10 ovat kaikki osin tai kokonaan suojeltuja. Osin tai kokonaan suojeltuja ovat myös Lämpömiehenkuja 2 ja 3 sekä Kivimiehentie 4.

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (hyväksytty 19.1.2009). Siinä on osoitettu tilat ja maan pinnalle ulottuvat yhteydet metron tarpeisiin. Kaavan osana on määritetty myös maanalaisten rakenteiden ja tilojen varoalueet, joita maanpäällisessäkin rakentamisessa tulee noudattaa.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019. Viranomaisneuvottelu koski laajempaa aluetta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempana, koko korttelin käsittävänä kokonaisuutena. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 2.5.2019. Mielipiteitä saatiin 14 ja kannanottoja kaksi. Mielipiteitä annettiin suurimmaksi osaksi lähialueiden asukkaiden toimesta.

Mielipiteissä esiintyneet teemat olivat kaupunkikuva ja arkkitehtuuri suhteessa Otaniemen arvokkaaseen alueeseen ja rakentamiseen, rakentamisen määrä, mittakaava ja laatu, viheralueiden riittävyys, maiseman ja luonnonarvojen turvaaminen, kulkuyhteydet, liikenne, pysäköinti, melu, ilmansaasteet, kaava-aineiston laatu ja tarkkuus, MAL-sopimuksen noudattaminen ja VTT:n MIKES:in (entinen Mittatekniikan keskus) toimintaedellytykset.

Valtaosa palautteista koski kaavan valmisteluaineistossa esitetyn alueen eteläosaa, joka jää tämän kaavan ulkopuolelle. Sitä koskevat palautteet käsitellään tarkemmin Kivikairan asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Valmisteluaineiston palaute on otettu huomioon seuraavasti. Alueelle sallitun rakentamisen laatu on varmistettu kaavamääräyksin. Palautteessa esitettyjä täydennysrakentamispaikkoja on tutkittu ja niille on osin esitettykin täydennysrakennuksia. Uutta rakentamista tulee kaavan alueelle siitä huolimatta hyvin vähän. Palautteissa toivotaan luontoa säilytettävän alueella. Enemmän palaute koskee Kivikairan aluetta. Tämän kaavan alueella viheralueita vaalitaan osoittamalla niitä kaavassa puistoina tai kortteleina. Täydennysrakentaminen ei sijoitu viheralueille, vaan käytännössä kokonaan jo muokatuille alueille. Kaava-alue tukeutuu

liikenteellisesti joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen. Kävely-yhteydet pysäkeille on suunniteltu toimiviksi. Pysäköinnistä osa järjestetään maan alla olemassa olevassa kallioluolassa ja Metallimiehenkujan täydennysrakennuskohteen alle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen alueen tiivistäminen raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja alueen toimintojen kehittäminen nykyisten toimijoiden tarpeiden muututtua. Suunnitelmalla alueen toiminnot limitetään entistä tiiviimmin elinkeinotoiminnan ja palveluiden kanssa. Muutoksella luodaan myös perusteet alueen kehittämiselle luomalla sinne kaavalliset katu- ja viherverkostot, joille luodaan myös entistä toimivampi kävely- ja pyöräilyreitistö.

### **Korttelialueet**

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10086–10091. Korttelialueita on yhteensä noin 9,8 hehtaaria. Valtaosaltaan rakennukset säilyvät ja niiden rakennusoikeudet sekä korkeudet osoitetaan toteutuneen mukaisesti. Kortteleiden käyttötarkoituksina on YOT ja K-1. YOT mahdollistaa opetus- ja tutkimustoiminnan ja lisäksi niihin verrattavat toiminnot. K-1-merkintä mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Näin alueet voivat tukea toisiaan toiminnallisesti. Tontit on mahdollista suunnitella yhteisin järjestelyin erillisten sopimusten perusteella. Muun muassa pysäköintiä on suunniteltu keskitettävän laajemmiksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi maan alla olevaan kallioparkkiin.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa kaksi: kortteliin 10088 Vuorimiehentie 5:n ja Kivimiehentie 3:n väliin nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja kortteliin 10091 Kivimiehentie 4:n takana olevalle piha-alueelle, jossa nykyisin on tilapäistä varastointitilaa. Uudisrakennukset noudattelevat alueen nykyisten rakennusten mittakaavoja. Niiden lisäksi kaavassa on osoitettu laajennusmahdollisuuksia kortteliin 10086 Metallimiehenkuja 6–8:n rakennuskokonaisuudelle ja pienimuotoisemmin Tekniikantie 3:n sekä Vuorimiehentie 1:n rakennuksille.

Rakentaminen sovitetaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennukset sovitetaan myös maastoon välttämättä leikkauksia ja pengerryksiä, säästämällä luontoa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on alueella olevien rakennusten tapaan punatiili. Pihajärjestelyiden rakentamisessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet, käytetään sopivia materiaaleja ja vältetään muureja. Tontit aidataan vain, mikäli se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Kaavassa käytetään viherkerrointa riittävän viherpinta-alan takaamiseksi.

Kortteliin 10086 pohjoisosassa on osoitettu YOT-korttelimerkinnällä kaksi säilyvää, suojeltua rakennusta: Kivimiehentie 2 ja 4. Muu osa korttelista on osoitettu K-1-merkinnällä. Korttelin eteläisimmällä rakennusalalla sijaitseva Metallimiehentie 10:n suojeltu rakennus säilytetään myös ja sille on osoitettu sr-merkintä. Metallimiehenkuja 6–8:ssa olevaa osin suojeltua rakennuskokonaisuutta puretaan osin ja laajennetaan.

Rakennuskokonaisuuden uudemmat osat ja osia vanhoista osista puretaan. Tilalle rakennetaan säilyvien rakennusten väliin sekä pohjoispuolelle pitkulaiset rakennukset, jotka liittyvät nivelosin säilytettäviin rakennuksiin ja sopeutuvat mittakaavallisesti säilyviin rakennuksiin, korostaen selänteen muotoa. Keskimmäisen rakennuksen katolle on mahdollista rakentaa teknisten tilojen yhteyteen sauna- ja edustustiloja. Eri korkuiset rakennusosat on osoitettu eri korkeusmerkinnöin. Tilat suunnitellaan pääkonttoritasoiseksi laadukkaaksi toimistotilaksi. Otaniemientien puolelle rakennetaan pihakansi, jonka alle sijoitetaan katutasoon liiketilaa ja maan alle pysäköintiä. Kortteliin on suunniteltu päivittäistavarakauppaa. Kansipihasta suunnitellaan laadukas ja vihreä. Se suunnitellaan luonteeltaan puolijulkiseksi ja se sulautetaan maastoon sekä kadulle avautuvaan jalustarakennukseen. Kansipihalle istutetaan puita ja pensaita. Korttelissa säilytetään maisemallisesti tärkeää puustoa ja eteläosassa lepakoidenkin käyttämää pientä metsikköä suojelumerkinnöin. Metallimiehenkuja 6–8:n hankkeesta on laadittu kaavamääräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Kortteli 10087 osoitetaan K-1-merkinnällä. Rakennusoikeus sopeutetaan olevan rakennuksen säilymisen tarpeisiin. Korttelissa on lisäksi nykyinen muuntamo, sisäänkäynti maanalaiseen pysäköintitilaan sekä väestönsuojaan ja maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Korttelilla 10088 on YOT-kaavamerkintä. Vuorimiehentie 5:ssä korttelin pohjoisosassa sijaitseva rakennus säilyy ja sen vanhemmat osat suojellaan kaavalla. Samoin korttelin eteläosassa oleva Kivimiehentie 3:n rakennus säilyy. Niiden väliin nykyiselle parkkialueelle on osoitettu paikka uudelle nelikerroksiselle rakennukselle. Se sovitetaan säilyviin rakennuksiin ja pysäköintiä järjestellään uudelleen siten, että osa pysäköinnistä voidaan sijoittaa esimerkiksi maanalaiseen pysäköintihalliin. Kaavan myötä pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä myös pienenee, jolloin pysäköintialueelta on mahdollista vapauttaa tilaa rakentamiseen. Uudisrakentamiskohteesta on laadittu viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto A-konsultit, 2022). Korttelissa on maanalaisiin tiloihin liittyviä kulkuyhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä. Korttelin läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys. Maisemallisesti tärkeitä viheralueita on osoitettu korttelissa säilytettäväksi. Pohjoisosassa on puustoa ja avokalliota sisältävä alue, joka säilytetään Vuorimiehentie 5:n eduspihalla. Eteläosassa Kivimiehentie 3:n länsipuolella on mäntyvaltainen maisemallisesti hieno puustoinen alue, joka on osoitettu myös liito-oravan kulkuyhteydeksi Kivikairan puistosta pohjoisemmaksi Geologinpuistoon.

Kortteli 10089 on osoitettu YOT-merkinnällä. Siinä sijaitsee säilyvä ja osin suojeltu kahden rakennuksen ja niiden välisen osan muodostama rakennuskokonaisuus, jonka läntisessä osassa mahdollistetaan myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen sijoittaminen rakennuksessa toimivan panimon toiminnan mahdollistamiseksi. Eri siivet ovat eri korkuisia ja ne on osoitettu eri korkeusmerkinnöin. Korttelin eteläosaan on osoitettu viheraluetta ja maanalaisiin tiloihin liittyvän rakennelman paikka. Kortteliin osoitettu viheralue liittyy etelämpänä olevaan puistoalueeseen ja vahvistaa siellä kulkevaa liito-oravayhteyttä.

Kortteli 10090 on merkinnältään YOT. Se sisältää säilyvän rakennuskokonaisuuden, jonka vanhemmat itäpuolelle sijoittuvat osat on suojeltu sr-merkinnällä. Eri korkuiset rakennusosat on osoitettu eri korkeusmerkinnöin. Länsilaidalla olevat metsiköt on osoitettu merkinnällä, jonka mukaan maisemallisesti arvokas puusto on säilytettävä.

Korttelissa 10091 on käyttötarkoituksena itäosassa K-1 ja länsiosassa YOT. Itäosassa on valtaosaltaan suojeltu säilytettävä rakennus ja sen länsipuolella paikka kolmikerroksiselle uudisrakennukselle ja muuntamolle. Uudisrakennuksen ja säilyvän rakennuksen pihajärjestelyt on mahdollista lomittaa toisiinsa. Uudisrakentamiskohteesta on laadittu viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto A-konsultit, 2022). Korttelin länsiosassa on kolme säilyvää rakennusta, joista pohjoisin, Vuorimiehentie 1:ssä oleva rakennus on suojeltu. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen laajentamisen nykyisen rakennusrungon sisällä jakamalla korkeaa tilaa erillisiksi kerroksiksi. Tekniikantie 3:ssa toimivalle Haukilahden lukiolle mahdollistetaan laajennus nykyisen rungon sisällä ja yksikerroksisen pellillä verhoillun itäsiiven korvaaminen nelikerroksisella rakennukseen paremmin sopivalla siivellä. Laajennuksesta on laadittu viitesuunnitelma (Luovaus Arkkitehdit, 2022). Tekniikantie 3:sta teetetään rakennushistoriallinen selvitys ennen kaavan hyväksymistä. Korttelin eteläisimmän, Tekniikantie 1:n rakennuksen merkinnöissä on huomioitu mittalaitteita sisältävä torni erillisellä korkeusmerkinnällä. Koilliskulmaan Geologintien mutkaan on osoitettu säilytettävää kasvillisuutta, ja korttelin läpi kulkee liito-oravayhteys pohjoiseen Geologinpuistoon sekä länteen Tekniikantielle kaava-alueen ulkopuolelle.

### **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Suunnittelualueen keskiosassa on Geologinpuisto, jonka läpi kulkee jalankulku- ja pyörätieksi muutettava Geologinpolku. Puisto suunnitellaan osin vähemmän hoidetuksi puistometsäksi ja osin hoidetummaksi puistoksi, jolle sijoittuu oleskelualueita. Metsikön reunaan on suunniteltu puistokeittiötä ja piknikpaikkaa. Puiston metsäisiä osia käsitellään siten, että alue soveltuu liito-oravalle: alueelta on löytynyt viisi kolopuuta, jotka on tulkittu liito-oravalle soveltuviksi ja metsikkö sen perusteella lisääntymis- ja levähdyspaikaksi.

Kaava-alueen eteläosassa on itä-länsisuuntainen Kivikairan puisto, joka suunnitelmien mukaan jatkuu tämän kaava-alueen eteläpuolelle 220213 Kivikairan kaavan alueelle. Tässä kaavassa puisto on useassa erillisessä osassa. Puiston alueella kulkee liito-oravan kulkuyhteys, joka yhdistyy myös kaavan muihin osiin. Puisto toimii alueen kulkureittinä, mutta myös vihervestoston runkona, joka laajenee korttelin 10091 kohdalla pieneksi metsiköksi. Tämän kaavan alueella puisto säilyy suurimmaksi osaksi ennallaan.

### **Palvelut**

Suunnittelualueella sijaitsee säilyviä Aalto-yliopiston toimintoja kortteleissa 10086 ja 10091, Haukilahden lukio korttelissa 10091, ja Kivimiehen koulu sekä Kivimiehen päiväkotikorttelissa 10090. Korttelissa 10087 on säilyvä Poliisihallinnon toimipiste. Kortteliin 10086 on suunniteltu uusia Otaniementielle aukeavia kaupallisia palveluita, jotka tuovat elinvoimaa myös ympäröiville alueille. Suunnitteilla on päivittäistavarakauppa ja lisäksi liiketilaa, johon voi sijoittua esimerkiksi kahviloita tai ravintoloita. Kaava mahdollistaa myös alueella parhaillaan poikkeusluvalla toimivien panimoiden säilymisen.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää kuitenkin johtojen siirtoja ja lisärakentaminen myös kunnallistekniikan kapasiteetin lisäämistä. Muodostuvien kortteleiden alueille jäävät johdot jäävät pois käytöstä ja niiden tilalle rakennetaan johdot katualueille. Geologintielle ja -polulle on esitetty uusia käyttö- ja jätevesilinjoja. Käyttövesilinja on tarkoitettu uusien ikään Lämpömiehenkujalla. Vuorimiehentiellä suunnitellaan uusittavaksi hule-, käyttö- ja jätevesilinjat.

Kaukolämmön runkolinjat sijoittuvat aluetta ympäröiville kaduille. Alueelle on suunniteltu uutta kaukojäähdytyslinjaa Geologintietä ja Kivimiehentieä pitkin. Sähkö- ja telekaapelit on suunniteltu myös kulkemaan katuja myöten. Kunnallistekniikan rakentamiseksi on alueella tehtävä runsaasti louhintoja. Lisäksi rakentaminen edellyttää osalla linjoja kaivantojen tukemista tuentaelementein tai ponttiseinin.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä ja muutoksia on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Kortteleiden hulevesien hallinnasta on lisäksi laadittu erillinen selvitys.

### **Liikenne**

#### **Ajoneuvoliikenne**

Alueen sisäiset ajoyhteydet muutetaan kaavamuutoksella katualueiksi. Katujen mitoitus perustuu kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan. Lisäksi Tekniikantien katualuerajausta korjataan Tekniikantien yleissuunnitelman mukaisesti. Alueen kadut on suunniteltu tonttikaduiksi, joiden nopeustaso on alhainen (30 km/h). Ne palvelevat vain ympäröiviä kiinteistöjä. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan nykyisestä.

Asemakaavan muutoksen myötä Kivimiehentie katkaistaan Tutkijanpolun kohdalta siten, että läpikulkua ei enää Vuorimiehentie ja Miestentien välillä ole. Kivimiehentie ja Vuorimiehenpolku muuttuu Geologintieksi. Ajorata on kuusi metriä leveä ja kadulla on sallittu paikoin kadunvarsipysäköintiä. Kadulle on varattu tila uudelle jalankulku- ja pyörätielle, jonka leveys on viisi metriä yhteensä. Geologintie palvelee Keilaniemen ja Otaniemen välistä pyöräilyä. Kivimiehentie ajoneuvoliikenne ohjataan uutta Geologintien yhteyttä pitkin Vuorimiehentielle. Nykyinen Kivimiehentie pohjoisosa muuttuu vain jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Ajoneuvoliikenteen tontille ajo sallitaan Vuorimiehentieltä lyhyeltä osin pohjoispäästä.

Metallimiehenkujan ja Lämpömiehenkujan muodostama läpiajettava lenkki tulee säilymään nykyisenlaisena suunnitelman mukaan. Katutilan mitoitusta kuitenkin muutetaan. Metallimiehenkujalla ei nykytilanteessa ole jalkakäytävää. Suunnitelman mukaan kadulle toteutetaan länsireunaan jalkakäytävä sekä eteläosaan Otaniemen koulun kohdalle yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Ajoradan leveys on paikoin kapeampi normaalista kuudesta metrillä. Lisäksi ajoradalla voidaan sallia muutamia kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Metallimiehenkuja 6–8:aan rakennettavan liike- ja toimistorakennuksen uusi tonttiliittymä edellyttää kadun tasauksen merkittävää laskemista Lämpömiehenkujalla. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa tonttiliittymän lisäksi myös kuusi kappaletta vieraspaikkoja kadun varressa. Uuden toimistorakennuksen huolto-, pelastus- ja saattoliikenne osoitetaan sisäpihalle Metallimiehenkujan kautta.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Nykyisiä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita on tarkoitus parantaa katujen suunnittelussa. Geologintien merkitys jalankulun ja pyöräilyn reittinä on tärkeä. Katutilaan onkin varattu viiden metrin tila erotetulle jalankulku- ja pyörätielle. Myös Metallimiehenkujan osalta parannetaan jalankulun olosuhteita. Kadun länsireunaan on suunniteltu jalkakäytävä. Metallimiehenkujalla pyöräily on ajoradalla.

Edellä mainittujen reittien lisäksi kaavassa osoitetaan yleisiksi reiteiksi nykyiset pohjois-eteläsuuntaiset jalankulku-pyörätiet Lämpömiehenkuja ja



Lämpöpolku sekä itä-länsisuuntainen Tutkijanpolku. Lisäksi uutena yhteytenä on korttelin 10088 läpi kulkeva Maalämmönpolku.

Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on esitetty alustavia mikroliikkumismuotojen tilavarauksia mm. kaupunkipyörille sekä sähköpotkulaudoille.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Asemakaavan veloitteen mukaiset autopaikat sijoitetaan tonteille, pääosin maanpäällisiin pysäköintialueisiin tai Kivimiesparkkiin. Merkittävin osa autopaikoista osoitetaan kunkin rakennusyksikön omille alustavasti ehdotetuille tonteille. Voi olla myös tarpeen osoittaa autopaikkoja rasiiteiden turvin toisen tontin alueelle. Useimmissa tapauksessa jo rakennetut autopaikat riittävät, koska pysäköintimääräykset lieventyvät. Kivimiesparkin sisäänajo on alueen ulkopuolelta Betonimiehenkujalta.

Metallimiehenkuja 6–8:n suunniteltu liike- ja toimistorakennus on merkittävä lisärakennuskohde alueella. Sille on suunniteltu pysäköintilaitos maan alle, johon osoitetaan myös liikkeiden asiointipaikat. Ajoyhteys on Lämpömiehenkujalta.

Geologintielle on suunniteltu yleisiä vieraspaikkoja kadun varteen yhdeksän kpl, Metallimiehenkujalle neljä kpl ja Lämpömiehenkujalle kuusi kpl.

### **Suojelukohteet**

Geologinpuistossa on liito-oravan ydinalue, joka on osoitettu s-1-suojelumerkinnällä. Liito-oravan kulkuyhteydet alueella on turvattu eko-1-merkinnöin. Merkinnöillä varmistetaan itä-länsisuuntainen kulkuyhteys alueen eteläosassa Tutkijanpolkua pitkin ja kaksi erillistä yhteyttä Geologinpuistossa olevalle ydinalueelle. Kulkuyhteydet jatkuvat kaava-alueelta länteen Tekniikantien yli ja itään Otaniementien yli. Osin kulkuyhteys on myös 220213 Kivikairan kaava-alueella.

Valtaosa suunnittelualueen säilyvistä rakennuksista on suojeltu sr-merkinnällä osin tai kokonaan. Selostuksen kohdassa 2.16 on kerrottu voimassa olevalla kaavalla suojelluista rakennuksista. Niiden lisäksi kaavalla suojellaan rakennukset osoitteissa Vuorimiehentie 1 ja Vuorimiehentie 5.

Vuorimiehentie 1:een valmistui 1967 Eero Eerikäisen suunnittelema Teknillisen korkeakoulun puunjalostusosasto, joka edelleen toimii vastaavassa käytössä - tätä nykyä nimellä Puunjalostustekniikka 1 tai Aalto Bioproduct Centre. Rakennus on peruskorjattu ensimmäisen kerran 1995–1999. Vuosina 2007–2009 on peruskorjattu laboratorio-osa ja vuosina 2015–2016 konehalli. Rakennuksen katsotaan kuuluvan

erottamattomana osana Otaniemen kampusalueen kokonaisuuteen, vaikka se ei kilpailekaan Otaniemen maailmanluokan monumenttien kanssa. Rakennus on säilynyt julkisivuiltaan pääosin alkuperäisessä asussaan. Suurimmat ulkomuodon muutokset alkuperäiseen rakennusmassaan ovat katoille 2000-luvun korjauksissa lisätyt ilmanvaihtokonehuoneet sekä konehalliosan julkisivujen uudet aukotukset vuosilta 2015–2016.

Vuorimiehentie 5:n rakennus valmistui alun perin VTT:n päärakennukseksi vuonna 1975. Rakennuksen on suunnitellut Markus Tavio. Rakennus toimi VTT:n päärakennuksena vuoteen 2019 asti, jolloin rakennukseen muuttivat myös GTK ja Maanmittauslaitos. Rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu pitkin sen historiaa. Pieniä muutoksia on tehty 1980-luvulla. Peruskorjaus suoritettiin 2004–2006. Uusi peruskorjaus tehtiin 2013. Vuonna 2018–2019 suoritettiin korjauksia, kun rakennus muutettiin sinne muuttaneen GTK:n tarpeisiin sopivammaksi. Vuonna 2022 rakennuksen eteläpuolelle valmistui siihen väliosalla liittyvä laajennus. Rakennushistoriallisessa selvityksessä rakennusta kuvataan vaatimattomaksi ja alueelleen historiallisesti tyypilliseksi. Sen ominaispiirteiden katsotaan kuvastavan Otaniemen kampusalueen ensimmäisten vuosikymmenten rakentamista, jolloin Aallon toimisto ohjasi suunnittelua. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti arvokkaimmat piirteet ovat sen pääjulkisivu Vuorimiehentielle, etupiha, selkeäpiirteinen massoittelu, kestävä pilari-palkkirunko ja punatiilijulkisivu. Rakennuksen julkisivujen, etenkin Vuorimiehentielle päin näkyvän pääjulkisivun, katsotaan pääosin säilyneet alkuperäisessä hahmossaan hyvin, muutoksista huolimatta.

Metallimiehenkuja 6–8:n säilyvät rakennusosat pysyvät suojeltuina ja uudet osat sovitetaan säilyvään rakentamiseen harkiten. Säilyvien rakennusten muutettavissa kohdissa julkisivujen uudelleenrakentamiseen käytetään erityistä huolellisuutta ja kulttuurihistorialliset arvot sekä ominaispiirteet säilytetään. Muutos- ja korjaustöistä tulee neuvotella rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Vähähiilisyysraportti**

Kaavan suunnittelun ohessa on laadittu vähähiilisyysraportti. Tarkastelussa on ollut myös 220213 Kivikairan kaavaan erotettu eteläosa. Raportissa on tutkittu ja esitetty keinoja suunnitelman toteuttamisen ilmastovaikutusten vähentämiseksi. Raportissa on esitetty kaksi keinoa, joilla voidaan ohjata rakentamista vähähiilisyteen. Energiatehokkuuden tulisi olla -15 % ympäristöministeriön asetustasosta uudisrakentamisessa. Kiertotalousvaatimuksen mukaan kierrätysaineen osuus

rakennustuotteissa, suora uusiokäyttö, uusiutuvien materiaalien käyttö - eli yhteenlaskettu suhteellinen osuus kaikkien rakennusmateriaalien massasta tulisi olla 15 %.

### **Lähiympäristö-, kortteli- ja viitesuunnitelmat**

Suunnittelualueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, korttelisuunnitelma Metallimiehenkuja 6–8:n hankkeelle ja viitesuunnitelmat Tekniikantie 3:een, Kivimiehentie 3:een ja Kivimiehentie 4:ään. Viitesuunnitelmien kohteisiin ei liity aktiivisia hankkeita.

Lähiympäristösuunnittelun kantavana teemana on vihreys ja metsäisyys. 1960-luvun metsäkampuksen metsäinen luonne toimii alueen katujen ja puistojen suunnittelun punaisena lankana. Kivimiehen vehreän työpaikka-alueen ytimen muodostaa puisto-, luonto- ja piha-alueista muodostuva monimuotoinen ja ekosysteemipalveluita tuottava viherverkosto. Nykyinen luontainen metsäkasvillisuus, istutetut metsiköt ja kallioalueet säilytään ja niitä kehitetään sekä ylläpidetään.

Liito-oravan liikkuminen alueen läpi turvataan puustoisien verkoston säilyttämisellä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa sijaitsevat Kivimiehen alueen koulut huomioidaan varmistamalla turvalliset koulureitit. Suunnitelmaa on laadittu huomioiden myös eteläpuolisen 220213 Kivikairan alueen suunnitelmat ja tarpeet.

Metallimiehenkuja 6–8:n korttelisuunnitelman mukaan nykyisestä rakennuskokonaisuudesta säästetään pääosa 70-luvun rakennuksista. Niiden välissä oleva 80-luvun lopun laajennus puretaan ja tilalle rakennetaan säilytettävien rakennusten väliin viisi- ja pohjoispuolelle kolmekerrosiset säilyviä massoja täydentävät puikkomaiset rakennukset. Pääkonttoritasoiseksi toimistotilaksi suunniteltava kokonaisuus yhdistetään nivelosin. Otaniementien puolelle rakennetaan kallioleikkauksen ilmettä toisintava jalustaosa, jonka alle sijoitetaan pysäköinti ja kadun tasoon liiketiloja, mukaan lukien varaus päivittäistavarakaupalle. Jalustaosan kansi toimii toimiston pihana, jolle voi avautua esimerkiksi ravintola. Rakennuskokonaisuuteen tuodaan uusi arkkitehtoninen kerrostuma, joka kuitenkin sovitetaan alueen vanhempaan rakennuskantaan materiaaleiltaan ja muodoltaan. Toimistoihin suunnitellaan kaksi pääsisäänkäyntiä: Otaniementieltä jalustan läpi kohoavat leveät portaat ja Metallimiehenkujalta sisäänkäynti, jonka yhteyteen tulee myös saattoliikennelenkki. Otaniementielle tuodaan liiketilojen eteen pieni aukiomainen tila, joka erotetaan ajoväylästä istutuksin.

Tekniikantie 3:n viitesuunnitelmassa on hahmoteltu Haukilahden lukiota palvelevaa laajennusta rakennukseen. Lukion tilat ovat jo käyneet rakennuksessa ahtaiksi. Viitesuunnitelma esittää nykyään Haukilahden lukiona toimivan opetusrakennuksen laajentamisen neljäkerroksisella massalla, joka sijoittuu nykyisen puutyöhallin paikalle tontin itäosaan.

Lisäksi rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevaan osaan tehdään sisäinen laajennus rakentamalla välipohja kahden kerroksen korkuiseen salitilaan. Laajennuksen kaupunkikuvallinen ilme pyrkii sopeutumaan nykytilanteeseen niin massoittelemalla volyymin kuin ulkoarkkitehtuurin suhteen. Nelikerroksinen laajennusosa on hieman nykyistä kolmekerroksista rakennusta korkeampi, mutta sijoittuu Tekniikantieltä katsoen sen taakse ja jää näin huomaamattomaksi alkuperäiseen rakennukseen nähden. Konehuoneet on sijoitettu erillisenä massana rakennuksen katolle samaan tapaan kuin nykytilanteessa. Pääsisäänkäynti ja saapumissuunta laajennukseen on edelleen

Tekniikantieltä olevan rakennuksen kautta. Tontilla sijaitsevien autopaikkojen määrä pysyy viitesuunnitelmassa ennallaan, ja loput vaaditut autopaikat osoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Huoltoajo tontille tapahtuu laajennuksen itäpuolelta, tulevan Geologintien kautta.

Kivimiehentie 3:n suurkorttelin viitesuunnitelman täydennysrakentaminen sijoittuu Kivimiehen korttelin keskeiselle lakialueelle nykyiselle pysäköintialueelle. Kaavamuutoksen laatimisvaiheessa uudisrakennuksen käyttäjä tai toteutuksen ajankohta ei ole tiedossa. Viitesuunnitelmassa rakennusmassa on jaettu kaupunkikuvallisista syistä siten, että länsipuolelle sijoittuu nelikerroksinen osa ja rakennus porrastuu kolme- ja kaksikerroksiseksi Metallimiehenkujan puolella. Rakennus on yhdistetty kulkusillalla sen eteläpuoliseen Ydinturvataloon. Näiden rakennusten välistä kulkee jalankulkuväylä. Kaupunkikuvallisesti rakennus on suunniteltu täydentämään Ydinturvatalon kokonaisuutta, mutta sopeutumaan itäpuolella Metallimiehenkujaa reunustavien rakennusten mittakaavoihin. Huolto on mahdollista toteuttaa joko Metallimiehenkujalta Vuorimiehentie 5:n pysäköintialueen kautta tai Geologintieltä Ydinturvatalon pysäköintialueen kautta. Tonttijärjestelyt on mahdollista suunnitella eri tavoin kaavan pohjalta, mikäli ei haluta turvautua rasitteisiin.

Kivimiehentie 4:n korttelin viitesuunnitelmassa on tutkittu alueen ja Otaniemenkin yhtenä maamerkinä toimivan Palolaboratorion piha-alueella olevalle aidatulle varastoalueelle täydennysrakennusta. Kaavamuutoksen laatimisvaiheessa uudisrakennuksen käyttäjä tai toteutuksen ajankohta ei ole tiedossa. Uusi rakennus on hahmoteltu luonteeltaan ympäristöön sopeutuvaksi ja alistuvaksi. Lähtökohta arkkitehtoniselle muodonannolle tulee Kivimiehen ja Otaniemen laitosrakennusten tyyppillisistä ominaisuuksista, kuten puikkomaisesta massasta, pulpettikatosta ja tiiliverhouksesta. Toiminnallisesti uudisrakennus voi avautua itäsivun ja päätyjen suuntaan. Toimitilat sijoittuvat luontevasti rakennusmassaan siten, että pihan puolella, olevaa rakennusta vastapäätä, on toisessa kerroksessa korkeampi tila ja itäpuolella on kolme kerrosta. Rakennuksen sisäänkäynti järjestetään pohjoisesta, mielellään päädyn sisäänvedon suojassa. Huolto yhteydet järjestetään uudisrakennuksen itäpuolisen piha-alueen kautta, josta Palolaboratorionkin huolto toimii.

### Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.4.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Kasvu ja oppiminen, kannanotto-pyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto-pyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausunto-pyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausunto-pyyntö
- TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, lausunto-pyyntö
- Länsimetro Oy, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.12.2018 § 243

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Toiminnat ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen lisäykselle nykyiselle työpaikka-, opetus- ja tutkimuspainotteiselle alueelle Otaniemessä. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi luoda edellytykset noin 3 000 asukkaan lisäykselle. Tavoitteena on myös mahdollistaa työpaikkojen määrän lisäys. Selvitetään säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuudet.

## 1.2

### Kaupunkikuva ja mittakaava

Tavoitteena on tiivistyvä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne. Suunnittelualueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat suunnitellaan urbaaneiksi ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloja sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin kadun puolella sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman tiivistä katutilaa ja katualueiden yhteyteen toreja ja aukioita. Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina ja niiden varsien rakentamisen on oltava korkeampaa. Selvitetään mahdollisen korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Asema arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön.

## 1.3

### Liikenne ja pysäköinti

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta.

## 1.4

### Viheralueet

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot sekä asukkaiden tarpeet (esim. leikkipuisto). Viheralueiden määrä ja palvelut mitoitetaan siten, että ne palvelevat alueelle tulevaa asukasmäärää. Ranta-alueelle suunnitellaan viihtyisiä ja vehreä Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniementä Tapiolaan. Kaavasuunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua,

## 2

järjestää asemakaavan/asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

**Käsittely**

Keskustelun kuluessa Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavat lisäysehdotukset:

Lisäys kohtaan 1.3 Liikenne ja pysäköinti: "Suunnittelussa huomioidaan Raide-Jokerin lisäksi myös Tiederatikan toteuttaminen ja linjaukset."

Lisäys kohtaan 1.2 Kaupunkikuva ja mittakaava: "Otaniemientien itäpuolisen korttelin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantaraitin ja puistoalueen viihtyisyyteen sekä rakentamisen sopimiseen Laajalahden maisemaan."

Partanen Louhelaisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Tavoitteen 1.1. toisen virkkeen jälkeen lisätään lause: "Kerrosalan mitoitusta tarkennetaan suunnittelun kuluessa."

Puheenjohtaja Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kimmo Oilaa.

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

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy seuraavat Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

**1.1**

Toiminnat ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen lisäykselle nykyiselle työpaikka-, opetus- ja tutkimuspainotteiselle alueelle Otaniemessä. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi luoda edellytykset noin 3 000 asukkaan lisäykselle. Kerrosalan mitoitusta tarkennetaan suunnittelun kuluessa. Tavoitteena on myös mahdollistaa työpaikkojen määrän lisäys. Selvitetään säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuudet.

**1.2**

Kaupunkikuva ja mittakaava

Tavoitteena on tiivistyvä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne. Suunnittelualueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat suunnitellaan urbaaneiksi ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloja sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin kadun

puolella sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman tiivistä katutilaa ja katualueiden yhteyteen toreja ja aukioita. Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina ja niiden varsien rakentamisen on oltava korkeampaa. Selvitetään mahdollisen korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Asema arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön. Otaniementien itäpuolisen korttelin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantaraitin ja puistoalueen viihtyisyyteen sekä rakentamisen sopimiseen Laajalahden maisemaan.

### 1.3

#### Liikenne ja pysäköinti

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta. Suunnittelussa huomioidaan Raide-Jokerin lisäksi myös Tiederatikan toteuttaminen ja linjaukset.

### 1.4

#### Viheralueet

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot sekä asukkaiden tarpeet (esim. leikkipuisto). Viheralueiden määrä ja palvelut mitoitetaan siten, että ne palvelevat alueelle tulevaa asukasmäärää. Ranta-alueelle suunnitellaan viihtyisiä ja vehreä Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniemestä Tapiolaan. Kaavasunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua,

### 2

järjestää asemakaavan/asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Kimmo Oilan.

## Liitteet

- 1 220209 Kivimies mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 220209 Kivimies lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

01.03.2023

- Ei julkaista 220209 Kivimies mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 220209a Kivimies määräykset
- 220209a Kivimies kaava
- 220209a Kivimies ajantasakaava
- 220209a Kivimies havainnekuva
- 220209 Kivimies kaavaselostus
- 220209 Kivimies kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 110

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 33

01.03.2023

890/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 33

§ 33

## **Metsätonttu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Hanttu Marno  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

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

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.3.2023 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Tavoitteena on kehittää Metsätontunkujan alueesta purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Kaavalla osoitetaan viisi asuinkerrostalojen kortteliä (AK, korttelit 15083–15087) eri puolille aluetta ja autopaikkojen kortteli (LPA, kortteli 15027) niiden keskelle Koivu-Mankkaan tien viereen. Kortteleihin sallitaan yhteensä seitsemän lamellikerrostalon ja kolmen pistekerrostalon rakentaminen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona.

Alueen läpäisee Koivu-Mankkaan tien Tontunmäentiehen yhdistävä Metsätontunkatu, jota pitkin alueen liikenne kulkee ympäröivästä katuverkosta pysäköintiin. Katu on luonteeltaan hiljainen ja suurin osa liikenteestä käyttää vain pientä osaa kadusta ajaessaan Koivu-Mankkaan tieltä pysäköintilaitokseen. Alueella on lisäksi Metsätontunpolku, joka johtaa etelään kortteleiden väliin. Kaduilla on erotettu jalankulkuväylä ja kadunvarsipysäköintiä. Pyörät kulkevat ajoradalla.

Rakennukset porrastuvat siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän-kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Siten huomioidaan Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevat Jousenpuiston rakentaminen. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 12-kerroksisiksi.

Maanvaraiset pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisiksi vehreiksi kokonaisuuksiksi siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Kaavassa on käytössä viherkerrointyökalu, jolla kannustetaan pihojen vehreämpään ja monimuotoisempaan toteutukseen. Tonttien vihertehokkuuden tavoitelluvuksi on asetettu 0,9 LPA-korttelia lukuun ottamatta. Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita.

Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereen. Pysäköintirakennukseen liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m<sup>2</sup> ja sen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 vähintään 50 k-m<sup>2</sup>. Edellisten lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> verran. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että asuntoja, yhteistiloja ja pysäköintipaikkoja voidaan muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen. LPA-korttelin pysäköintirakennuksen katolle tehdään viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamo ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP), joka säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisena käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon. Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Määräyksessä on erikseen huomioitu nykyisen yhteyden katkeaminen rakentamisen myötä ja yhteyden muodostaminen riittävän vahvaksi uuteen paikkaan ennen kuin nykyistä yhteyttä voidaan katkaista alueen rakentamisen vuoksi. Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulla suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Pysäköintilaitoksen eteläpuolelle on suunniteltu Metsätontunkujan viereen Paraatipuoleksi nimetty tori. Se muodostaa laajemman sisääntulonäkymän alueelle pysäköintilaitoksen vierestä. Torista on suunniteltu vehreä, ja sille aukeaa eteläisestä kerrostalokorttelista liiketila, johon voisi sijoittaa esimerkiksi korttelikahvila. Aukiolle on sijoitettu myös pumppaamo huoltotiloineen. Ne on tarkoitus sovittaa korkealaatuisesti rakentaen osaksi aukiota.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,03 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 55 850 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea = 1,40$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 43 800 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaavalle tavoitteet 9.6.2021. Tavoitteiden määrittely tehtiin vuorovaikutteisesti keskustelutilaisuudessa. Tavoitteet koskivat kaupunkikuvaa ja mitoitusta, luontoa ja ympäristöä, ilmastoviisautta, liikennettä ja pysäköintiä, sekä uusia asumisen ja työnteon konsepteja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Metsätonttu - Skogstomten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7417, käsittää osan korttelia 15017, korttelin 15027, katu- ja liikennealueet, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut korttelit 15017 ja 15027 omistavien kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön valtuutuksella Kulmakivi Oy. 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella.

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021.

### Alueen nykytila

Suunnittelussa on nykyisin kaksikerroksisista vuosina 1975–1985 valmistuneista kerrostaloista koostuva vihreä asuinalue. Pelkistetyt vaaleankeltaiseksi rapatut rakennukset on sommiteltu suorakulmaisesti ympäröivien katujen suuntaisesti. Rakennukset ovat ajalle tyyppillisiä. Ne rajaavat vihreitä nurmipintaisia pihvoja, mutta rakennusten väleihin on jätetty aukkoja, joista pääsee kulkemaan pihojen läpi. Pihjoilla asuntopihat on rajattu aidoin tai pensasaidoin, mutta muuten pihjoilla rajataan tiloja ainoastaan puin ja pensain.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku-pyörätie, joka johtaa Tontunmäentieltä Haltijatontunpuistoon. Alueelle kuljetaan autolla Tonttutytönkujalta ja Tontunmäentieltä aivan Koivu-Mankkaan tiellä olevan kiertoliittymän vierestä. Pysäköinti on keskitetty erillisille alueille Koivu-Mankkaan tien puolelle ja alueen lounaisnurkkaan Tonttutytönkujalle.

Yleisilme on vihreä, väljä ja matala. Koivu-Mankkaan tielle päin näkyy pitkulainen pysäköintialue, jonka takana puusto verhoaa rakennuksia. Kadun toiselle puolelle rakentuva Jousenpuisto on mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään hyvin erilainen kuin Metsätontun alue. Tontunmäentien varrella alueen luoteisnurkassa on pieni metsikkö, joka on kasvillisuudeltaan kehittynyt muuta aluetta enemmän luonnontilaisesti. Alueen länsilaidalla sijaitsee Metsätontunoja, jonka varressa kasvaa myös rehevämpää ja vähemmän hoidettua kasvillisuutta. Alueen hulevedet johtuvat Nässelkärrinojaan, osin suoraan ja osin alueen länsilaidassa virtaavan Metsätontunojan kautta.

Alueelta ja sen lähiympäristöstä on teetetty luontolausunto keväällä 2021. Sen mukaan alueen eteläpuolella sijaitsevasta Haltijatontunpuistosta on löydetty kaksi liito-oravan pesäpuuta ja runsaasti papanoita. Todennäköiset kulkuyhteydet Haltijatontunpuistosta kulkevat alueen läpi tai alueen länsipuolelta pohjoiseen. Alueen luoteiskulmassa olevasta metsiköstä tehtiin myös yksittäisiä papanahavaintoja kahden puun juurilta, mikä osoittaa liito-oravien käyttäneen puita liikkumiseen. Luontolausunnon yhteenvedossa todettiin alueen eteläosassa olevien kuusten säilyttämisen olevan perusteltua liito-oravien elinolojen näkökulmasta. Liito-oravien kulkuyhteys pohjoiseen tulisi turvata joko länsilaidan ojanvarsipuustoa pitkin tai Metsätontunkujan varrella olevaa puustoa säästämällä.

Alueella ei ole palveluita. Lähipalvelut löytyvät Koivu-Mankkaan tien toiselta puolelta Jousenpuistosta. Läheisyydestä löytyy myös päiväkoteja, kouluja ja liikuntapalveluita. Kattavammat palvelut löytyvät Tapiolasta ja Matinkylästä muutaman kilometrin päästä. Molemmat keskuksat ovat myös helposti saavutettavissa metrolla.

Luoteisnurkassa olevan rakentamattoman pysäköintialueen ja ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Korttelialueet ovat neljän eri asunto-osakeyhtiön, As Oy Haltijatontun, As Oy Metsätontun, As Oy Puistotontun ja As Oy Kuusitontun omistuksessa. Pysäköintiin tarkoitettun LPA-alueen länsilaidalla omistaa Oy Mäntytonttu ja lounaisnurkassa sijaitsevan AP-alueen As Oy Metsätonttu.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Alue sijaitsee maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä (ruskea ruudukko). Sen läpi on linjattu metro (poikkiviivainen viiva).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa metroasema on osoitettu Merituulentien varteen, mutta asema on kaavasta poiketen rakennettu Koivu-Mankkaan tien varteen. Tämän kaava-alueen saavutettavuuden kannalta metroasema on rakennettu parempaan paikkaan kuin yleiskaavassa on merkitty.

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

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoima 21.6.1972), 212102 Koivumankkaa (lainvoima 4.2.1983) ja 211201 Jousenpuisto (lainvoima 30.4.2014). Lisäksi alueella on maanalainen asemakaava 920300 Jousenpuiston - Matinkylän metrotunneli (lainvoima 17.2.2010).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu asumiseen (AK), pysäköintiin (LPA, AP ja LP) sekä kaduksi (valkoinen). Pysäköintialueet ovat taloyhtiöiden omistuksessa ja käytössä. Asemakaavoissa on määrätty myös mm. viemärien linjauksista, jätevesiviemärien padotuskorkeuksista, rakennusten kerrosluvuista ja rakennusoikeuksista. Rakennusalat ovat koko kaava-alueella sitovia. Kaava-alueen eteläpuolella on puisto (PI), johon on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä, mitä ei ole toteutettu.

Maanalaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu metrotunnelia varten varattua tilaa suojavyöhykkeineen (ma-LM).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.9.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 2.11.2021 mennessä. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin 93 mielipidettä, joista Webropol-kyselyn kautta tuli 87. Palautteet saatiin myös HSY:ltä, Carunalta, Länsimetrolta ja Espoon kaupunginmuseolta. Mielipiteistä kolme annettiin asunto-osakeyhtiöiden nimissä. Lisäksi oli yksi monen yksityishenkilön allekirjoittama mielipide ja Tontunmäkiseura ry:n mielipide. Valmis lomake oli selkeästi suosituimpi tapa palautteen antamiseen kuin sähköposti. Palautteiden aiheita olivat vuorovaikutuksen järjestäminen, rakentamisen määrä sekä sijoittuminen, pysäköintirakennuksen koko, rakentamisen suhde ympäristöön, pihojen väljyys, katu ympäristöjen luonne ja vehreys, olemassa olevien puiden säilyttäminen, lähialueiden palvelutarjonnan riittävyys, alueen turvallisuus, rakentamisen laatu, liikenne. Valtaosa mielipiteistä tuli lähialueiden asukkailta ja asunto-osakeyhtiöiltä.

Kaavahankkeesta järjestettiin etänä tiedotus- ja keskustelutilaisuus 14.10.2021. Tilaisuudessa keskusteltiin pienryhmissä eri teemoista ja sen jälkeen yhteisessä keskustelussa. Yhteinen osuus keskusteluista nauhoitettiin ja oli verkossa katsottavissa kahden viikon ajan. Keskusteluista laadittiin kooste kaupungin verkkosivuille.

Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista suunnittelualueella järjestettiin vielä kaavakävely 28.3.2022. Kaavakävely ei ollut osa virallista nähtävilläoloa, mutta tilaisuudessa esiteltiin eteenpäin kehitettyjä suunnitelmia ja pyydettiin niistä palautetta. Palautetta oli mahdollista antaa myös kävelyn jälkeen verkossa. Tilaisuuden jälkeen laadittiin kooste kaavakävelyn keskusteluista ja saaduista palautteista. Koosteen osana kerrottiin mitä palautteita on mahdollista huomioida. Koosteessa kerrottiin myös perusteluineen, miksi joitakin palautteita ei pystytä huomioimaan suunnittelussa.

Kaavan valmisteluaineistosta saadut palautteet on huomioitu pienentämällä rakentamisen määrää ja tutkimalla tarkemmin rakennusten korkeuksia. Rakentamisen laatuun ja ympäristön viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota usein eri kaavamääräyksin, kuten kaupunkikuvallista ilmettä ja pihojen vehreyttä ohjaavin määräyksin. Pihat on suunniteltu vehreiksi ja maanvaraisiksi. Laatua parannetaan viherkerroinmääräyksellä. Kävelijän mittakaavaan ja rakennusten jaksottamiseen julkisivujen porrastumisin, sisäänvedoin ja yksityiskohtiin on kiinnitetty erityistä huomiota samoin kuin pysäköintilaitoksen ulkoasuun. Rakentamisen liittymistä ympäröiviin alueisiin - pientaloalueelle, pohjoiseen Nokitontunkujan rakennuksiin ja Jousenpuiston rakennuksiin - on tutkittu erityisen tarkkaan. Olemassa olevaa kasvillisuutta on säilytetty alueen länsiosassa, jossa maanpintaa ei ole tarpeen muokata. Muilla alueilla puiden säilyttäminen on haastavaa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Urheilupuiston metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan asuinkerrostalokortteliin suunnitellaan ekologista ja laadukasta purkavaa uudisrakentamista. Muutoksella tiivistetään metroaseman välitöntä ympäristöä ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Tontunmäen pientalovaltainen alue huomioidaan suunnitelmissa.

### **Korttelialueet**

Kaavalla osoitetaan viisi asuinkerrostalojen korttelia (AK, korttelit 15083–15087) eri puolille aluetta ja autopaikkojen kortteli (LPA, kortteli 15027) niiden keskelle Koivu-Mankkaan tien viereen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona. Asuinkerrostalojen



korttelialuetta (AK) on kaavassa yhteensä noin 22 500 m<sup>2</sup>. Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on kaavassa noin 2 300 m<sup>2</sup>.

Kortteleihin sallitaan yhteensä seitsemän lamellikerrostalon ja kolmen pistekerrostalon rakentaminen. Lisäksi LPA-kortteliin rakennetaan toiminnoiltaan moninainen pysäköintirakennus. Rakennusoikeutta on yhteensä 55 850 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereen. Pysäköintirakennukseen liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m<sup>2</sup> ja sen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 vähintään 50 k-m<sup>2</sup>. Edellisten lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa koilliseen kortteliin 15084 Koivu-Mankkaan tien varteen ja korttelin etelälaidalla olevaan pistetaloon kumpaankin korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup>. Niin ikään pysäköintilaitoksen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 Koivu-Mankkaan tien varteen ja torin laidalla olevaan rakennukseen kumpaankin saa toteuttaa liiketilaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> verran. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Rakennukset porrastuvat kaikissa kortteleissa siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän–kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Siten huomioidaan Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevat Jousenpuiston rakentaminen. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 12-kerroksisiksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennuksia jaotellaan porrastuksin, syvennyksin, ulokkein, viherseinin, julkisivumateriaalein tai värein pituusvaikutelman vähentämiseksi. Maantasokerroksia elävöitetään pienipiirteisyyttä lisäävin katoksin, arkadein, syvennyksin, pergoloin tai muin soveltuvien tavoin ja elävöittäviä toimia on esitelty myös kaavan tueksi laaditussa korttelisuunnitelmassa.

LPA-korttelin pysäköintirakennus tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja ympäristöön sopivaksi. Rakennuksen ilmettä kevennetään materiaalein, porrastuksilla ja verhoamalla rakennus köynnöksin tai muin istutuksin. Rakennuksen katolle tehdään viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamo ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

Kaikki rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että asuntoja, yhteistiloja ja pysäköintipaikkoja voidaan muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen.

Pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisinä kokonaisuuksina ja siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Pihoista tulee suunnitella vehreät ja niiden pienilmaston muodostumiseen miellyttäväksi kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavassa on käytössä viherkerrointyökalu, jolla kannustetaan pihojen vehreämpään ja monimuotoisempaan toteutukseen. Tonttien vihertehokkuuden tavoiteluvuksi on asetettu 0,9 LPA-korttelia lukuun ottamatta.

Tontteja ei aidata, vaan pihat toteutetaan kokonaisuutena, joka liittyy myös ympäröiviin alueisiin ilman näkyviä rajoja. Tonttien toiminnot ja järjestelyt suunnitellaan niin ikään yhtenäisinä kortteleittain, jolloin saadaan parempi kokonaisuus tonttijaosta riippumatta. Kaakon puoleiseen kortteliin 15087 toteutetaan puiston laidalle julkinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Tarkoituksena on ohjata vesiä tonteilta Metsätontunjoaan.

### **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP). Nykyisin metsäiset osat säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisena käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon.

Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Määräyksen mukaan alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja puustoa tulee hoitaa huomioiden latvusyhteyden säilyminen. Määräyksessä on erikseen huomioitu nykyisen yhteyden katkeaminen rakentamisen myötä ja yhteyden muodostaminen riittävän vahvaksi uuteen paikkaan ennen kuin nykyistä yhteyttä voidaan katkaista alueen rakentamisen vuoksi.

Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulailta suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaavan mukaan alueella ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Valtaosa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikasta sijaitsee kaavan eteläpuolella. Kaavan puistoon ulottuva osa on nykyisen kerrostalon pihaa, jolla sijaitsee suureksi kasvanutta puustoa, muun muassa kuusia ja haapoja.

## Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu julkisia palveluita. Kerrostalokorttelin 15087 ja pysäköintilaitoksen korttelin yhteyteen on suunniteltu yhteensä 250 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Pysäköintilaitoksen liiketilat, 200 k-m<sup>2</sup>, sijoittuvat korttelisuunnitelman mukaan Koivu-Mankkaan tien puolelle kadun tasoon. Mitoitus mahdollistaa myös useamman erillisen liiketilan rakentamisen. Sen eteläpuoleisessa korttelissa 15087 50 k-m<sup>2</sup> suuruinen liiketila on korttelisuunnitelmassa sijoitettu pohjoispäättyyn Koivu-Mankkaan tien varteen ja aukion läheisyyteen. Liiketilaan voisi sijoittua esimerkiksi aukiolle päin avautuva kahvila.

Määrättyjen liiketilojen lisäksi liiketilaa on sallittu yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> neljälle eri rakennusalueelle jaettuna. Siten kaava mahdollistaa tilojen muuntamisen tarvittaessa eri käyttöön, mikäli liiketiloille nähdään tulevaisuudessa suurempi tarve. Pienet, 100 k-m<sup>2</sup> liiketilat eivät hajauta kaupallista palvelurakennetta liikaa, ja sijoittuvat lisäksi aivan metroaseman viereen.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakentaminen vaatii nykyisen kadun purkamista ja uuden rakentamista. Kadun alle sijoitettuja kaapeleita on myös samalla tarpeen siirtää uuden kadun alle. Aiempaa suurempi asukasmäärä johtaa myös korkeampaan sähkönkulutukseen, joten alueelle tarvitaan uusia muuntamoita. Jätevesiviemärin viettokaltevuus muuttuu liian loivaksi, joten alueelle tarvitaan myös uusi pumppaamo. Alueen kunnallistekniikka siirretään kulkemaan uusien katujen alla ja rakennetaan käytännössä kokonaan uudelleen alueella.

Hulevedet ohjataan kaduille ja siitä länsiosassa länteen Metsätontunojaan, josta vesi johtuu Tonttutyönkujan hulevesiviemäriin. Itäosassa hulevedet johdetaan Koivu-Mankkaan tien hulevesiviemäriin. Vesijohto on Metsätontunkadun, Metsätontunpolun ja Ovikujan alla. Se liittyy ympäröivään verkostoon etelässä, pohjoisessa ja idässä. Alueen jätevedet ohjataan katujen alla torilla olevalle pumppaamolle, josta ne pumpataan pohjoiseen Tontunmäentielle ja edelleen sitä myöten länteen. Pumppaamo pumppaa eteenpäin myös suunnittelualueen pohjoispuolelta Nokitontunkujan varren rakennuksista tulevan jäteveden.

Alueen sähköntarpeen vaatimat muuntamotilat sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Muuntamoille on varattu oma paikkansa laitoksen pohjakerroksesta, johon laitteita pääsee helposti huoltamaan.

## Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Merkittävin muutos on uusi Koivu-Mankkaan tien ja Metsätontunkadun risteysalue. Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne ajo tapahtuu pääasiassa uuden liittymän ja Metsätontunkadun kautta. Koivu-Mankkaan tielle joudutaan tekemään muutoksia: kääntymiskaistat, ajoradan ja keskikaistan kaventaminen, suojatiet ja liikennevalot. Metsätontunkatu kulkee kaava-alueen läpi Koivu-Mankkaan tieltä Tontunmäentielle ja muodostaa paikallisen kokoojakadun.

Metsätontunkatu haarautuu vielä kahteen ajoyhteyteen, jotka mahdollistavat totille ajon. Toinen näistä on päättyvä katu, Metsätontunpolku, ja toinen pp/t yhteys nimeltään Ovikuja. Kadut on mitoitettu niin, että kaksi kuorma-autoa pystyy kohtaamaan, mutta ei 90 asteen mutkissa välttämättä. Toisen ajoneuvon on väistettävä ja annettava tietä.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Pyöräpaikkoja on jonkin verran keskitetty pysäköintilaitokseen, sen alimpaan kerrokseen. Kulku pyöräpysäköintiin on sekä etelästä että pohjoisesta, ja maksimietäisyyttä porraskäytävästä pysäköintilaitoksen sisäänkäyntiin pidettiin 50 metriä. Kaavamääräyksessä enintään puolet pyöräpaikoista voidaan sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Kulku metroaseman suuntaan on monesta kohtaa, joko torialueen läpi tai katuja pitkin. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät. Pyöräily on ajoradalla. Etelän suuntaan, Merituulentien ja Koivu-Mankkaan tien liittymään on pp -rasite korttelialueen läpi. Rasite poistaa epäjatkuvuuden Tapiolan suuntaan. Puistoraittia ei voinut suoraan yhdistää Metsätontunpolkuun liito-oravien ydinalueen vuoksi.

Tontunmäentiellä on olemassa oleva yhdistetty jk/pp. Yhdistetylle jalankulku ja pyörätielle (3,5 m leveä) on jätettävä tilaa, niin että kiinteisiin esteisiin on vähintään puoli metriä. Tämä tulee huomioida Tontunmäentien suuntaan avautuvien porraskäytävien suunnittelussa.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen. Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköinti normi on 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> (0,4 ap / asunto), jota on mahdollista keventää nimeämättömyydellä.

Yleistä pysäköintiä on 1 ap / 1 500 k-m<sup>2</sup> eli 38 ap, jotka ovat joko kadun varressa tai pysäköintilaitoksessa. Lisäksi yleistä pysäköintiä on Urheilupuiston (M) pysäköintihallissa.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tutkittu jätehuoneet ja jäteauton lastauspaikat. Yleisesti jätehuoneet on keskitetty lähelle katuja, ja jäteauto

pysähtyy joko jalkakäytävälle tai torialueelle. Torialueella pumppaamon huoltoajoneuvo ja jäteauto käyttää samamaa ajouraa, joka on rajattu kalusteilla ja istutuksilla.

Pelastusajoneuvoilla kuten ambulanssilla on ajoyhteys jokaisen porrasyhteyden läheisyyteen, mutta nostopaikat ovat kadulta. Pelastautuminen perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen. Kadulta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille, joissa on jonkin verran kerroseroja.

### **Suojelukohteet**

Alueen eteläosasta sekä eteläpuolelta on havaittu liito-oravan elinalue, joka on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä alueella saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Alueelle sijoittuvista toimenpiteistä tulee keskustella ympäristöviranomaisen kanssa.

Kaavan länsireunaa myöten osoitetaan liito-oravan elinalueelta kulkuyhteys pohjoiseen eko-1-merkinnällä. Merkintä osoittaa ekologisen yhteystarpeen liito-oravan elinalueiden välillä. Puustoa tulee hoitaa ja uudistaa latvusyhteys säilyttäen.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Korttelisuunnitelma**

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma, joka kattaa koko alueen korttelit. Julkiset alueet on tutkittu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Suunnitelmissa nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan Jousenpuiston mittakaavaa vastaava metron läheisyyteen sopiva tiivis asuinalue. Rakennuksista on suunniteltu julkisivuiltaan polveilevat. Rakennusten väleihin jää vehreitä puistomaisia pihvoja ja julkisia puistoakseleita, jotka toimivat kulkureitteinä. Alueen keskellä on aukio kahviloineen. Alueen länsilaidalle suunniteltu puisto säilytetään suureksi osaksi metsäisenä, ja siellä kulkee nykyäänkin olemassa oleva oja.

Pysäköinti keskitetään laitokseen, jotta välttyään kalliilta ja epäviihtyisiltä kansirakenteilta. Rakennukset sovitetaan ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavoihin ja korkeimmat rakennukset rakennetaan alueen keskelle.

Länsireunalla rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi, pohjoisreunalla viisikerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella ja itäreunalla kahdeksankerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella.

Alueen suunnittelun teemoja ovat ekologisuus ja yhteisöllisyys, mikä näkyy muun muassa jalankulku- ja pyöräilypainotteisuutena. Rakennusten maantasokerroksiin on esitetty muuntojoustavia yhteistiloja. Pysäköintilaitoksen teemana on ”liikkumisen hub”, joka kokoo saman katon alle pyörätilojen ja autopaikkojen lisäksi katolle sijoitetut liikuntapaikat, kuten ulkokuntosalin ja padel-kenttiä.

Ekologisuus näkyy kestävinä suunnitteluratkaisuina ja aurinkoenergian sekä maalämmön hyödyntämisenä. Pihoilla tuetaan luonnon monimuotoisuutta monilajisella kasvillisuudella.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 11.1.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 110

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

### 1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Metsätontun asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 1.1

##### Kaupunkikuva ja mitoitus

Metsätontunkujan asemakaava-alueesta kehitetään Urheilupuiston metroaseman välittömään läheisyyteen rakentuva purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen. Kortteli sovittaa yhteen Jousenpuiston ja Tontunmäen mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihettuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Alue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Korttelirakenteeseen toteutetaan kivijalkaliiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla, kuten Koivu-Mankkaantien varteen. Liiketilojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun selvittämiseksi laaditaan kaupallinen selvitys. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet.

#### 1.2

##### Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuutta ja vehreyttä tuetaan monipuolisin keinoin ja viheryhteyksien muodostumiseen sekä säilymiseen kiinnitetään huomiota suunnittelussa. Hulevesien hallinnan edellytyksiä alueella parannetaan. Alueelle suunnitellaan toimivat luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, joilla varmistetaan, ettei Gräsanojan tulvaherkkyys lisäännä.

Kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota aluetta rajaavien ojien ja uomien hulevesien hallintaan. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina ratkaisuinä myös kortteleiden sisäpihoilla. Kansiratkaisujen ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Pihoille istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta.

#### 1.3

##### Ilmastoviisaus

Alue toteutetaan ilmastoviisaasti. Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä selvitetään ilmastovaikutukset sekä merkittävät ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteet. Energiantuotanto suunnitellaan

vähähiiliseksi ja korttelin toteutuksessa huomioidaan tavoitteet vähähiilisyydestä. Purkamisesta syntyvien purkumateriaalien uusiokäyttöä tutkitaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin, tulviin, kuumuuteen ja kuivuuteen sopeutumiseen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää käytettäviä ilmasto- ja energiaratkaisuja myös suunnittelualueen ulkopuolella.

Tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin vastataan tilojen muuntojoustavuudella, mukaan lukien pysäköintijärjestelyjen osalta. Läheistä Urheilupuiston metroasemaa ja sen liityntäliikennettä hyödynnetään kestävän liikkumisen tavoitteiden toteuttamiseksi.

#### 1.4

##### Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne suunnitellaan tukeutumaan sujuviin kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen, jota tuetaan uusilla liikkumisen palveluilla. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet. Alueen liikkumisratkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja tarjotaan monipuolisia liikkumisen vaihtoehtoja.

Pysäköinti järjestetään korttelissa keskitetysti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Pysäköintiratkaisulta edellytetään muuntojoustavuutta ja monipuolista toimintojen yhdistämistä. Laitoksiin toteutetaan esimerkiksi korttelin yhteistiloja, liikuntapaikkoja sekä energiantuotannon tiloja.

#### 1.5

##### Uudet asumisen ja työnteon konseptit

Muuntojoustavilla yhteistiloilla mahdollistetaan monipuoliset harrastetilat erilaisiin tarpeisiin. Työnteon muutoksen ja monipaikkaistumisen tuomiin arjen haasteisiin vastataan soveltuvin tiloin ja palveluin. Korttelissa pilotoidaan asukkaiden yhteisöllisyyttä parantavia ja eriytymistä vähentäviä jakamistalouden palvelualueita ja -konsepteja.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 1 210808 Metsätonttu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 210808 Metsätonttu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista 210808 Metsätonttu mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 210808a Metsätonttu kaavamääräykset



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 110

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 33

01.03.2023

- 210808a Metsätonttu asemakaava
- 210808a Metsätonttu ajantasakaava
- 210808 Metsätonttu kaavaselostuksen liitteet
- 210808 Metsätonttu kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

01.03.2023

1490/10.02.05/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 34

§ 34

## **Rakennuskiellon jatkaminen Mustalahdessa rakennuskieltoalueella 128**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ollus Christian  
Puustinen Jenni  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskielto karttaan tunnuksella 128 merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 27.3.2025 saakka. Samalla lautakunta määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Näillä alueilla maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen sekä muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet ovat maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesti luvanvaraisia siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä säädetään. Kyseinen rakennuskiello ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 2 momentin mukaisesti jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamista, rakennusten korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaupunkisuunnittelujohtajalta.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vireillä olevana Mustalahden asemakaavan alueella on rakennuskiello asemakaavan laatimista varten. Kiello on asetettu ensimmäisen kerran 27.3.2019. Rakennuskiellon tarkoituksena on turvata Mustalahden luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisemallisten arvojen säilyminen eheinä.

Rakennuskiellossa oleva alue sijaitsee Kurttilassa Mustalahden alueella, jolla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa. Espoon eteläosien yleiskaavassa rakennuskieltoalue on osoitettu pääosin kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3) sekä virkistysalueeksi (V) ja satama-alueeksi (LS). Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Rakennuskieltoalueella on vireillä Mustalahti 522700 asemakaavan laatiminen, jossa tutkitaan pientaloalueen täydennysrakentamista sekä veneiden talvisäilytysalueiden sijoittamista alueelle. Alueen suunnittelussa huomioidaan muun muassa rantaraitin jatkaminen sekä Espoonlahden-Saunalahden Natura-alue ja alueen muut suojeluarvot.

### Rakennuskielto

Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen keino, jota kunnat voivat käyttää tilanteessa, jossa voimassa oleva kaavatilanne saattaa mahdollistaa sellaisen rakentamisen tai maankäytön kehittymisen, joka on kunnan tavoitteiden vastaista. Rakennuskiellolla halutaan varmistaa kaupungin tavoitteiden mukainen maankäyttö alueella sekä turvata alueen luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot.

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 22 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle,

jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

#### **Jatkokäsittely**

- KYT / Tonttiyksikkö
- Saija Juntunen / kaupunkitekniikan keskuksen kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, rakennusvalvonnan palvelualue
- Metsäkeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Maanmittauslaitos

#### **Liitteet**

- 1 Mustalahden rakennuskieltoalue 128

## § 35

**Päätöksiä ja kirjelmiä****Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kirjelmät:

**Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.02.2023 § 19**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Temotek Oy:lle liike- ja toimistorakennusten tontin 49-30-350-14 Nöykkiöstä liiketilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 1.3.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin vieressä sijaitsevilla kiinteistöillä sijaitsee liito-oravien ydinaluetta ja kyseisten kiinteistöjen lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. vesi- ja jätevesi- sekä sähköjohtoja, telekaapeleita, sähköpylväitä, valaisinpylväitä, sähkökaappeja, Sillankorvan kääntöpaikka). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 28.1.2014 allekirjoitettu rasitesopimus ja 20.3.2014 allekirjoitettu täsmennys rasitesopimukseen.



## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 35**

## **Muutoksenhakukielto**

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



## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 34

### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihde: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

#### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.