

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 59

§ 59

## **Turvesuonristi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 120503, kaupunginosa 17. Laajalahti (Kh-Kv asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Turvesuonristin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 120503,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.12.2022 päivätyin ja 10.5.2023 muutetun Turvesuonristi- Torvmosskorset piirustusnumero 7397, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120503

3  
asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslupien loppuosan, 50 %, 6 900 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan asian hylkäysehdotuksen: "Kaavamuutos hylätään ja hankkeelle, joka on hyvä ja kannatettava, osoitetaan kiireellisesti paikka, joka on esitetyle kaavoittamiselle sopiva. Perustelut: Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuisi maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden päälle vaarantaen ja heikentäen sitä, mitä Espoon ympäristönsuojelu pitää vakavana asiana. Espoon ekologisen verkoston nykytila -selvityksessä Turvesuonristin alue on tunnistettu ekologisen yhteyden katkoskohdaksi. Uudella rakentamisella ei saa entisestään heikentää ekologisia yhteyksiä, vaan aikaisemmin tehtyjä toimimattomia maankäytön ratkaisuja olisi ennemmin korjattava. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi on erityisesti tältä osin hyvin puutteellinen. Kaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu melko laajasti ennallistamiskelpoista kosteikko-/suoelinympäristöä. Hankkeen toteuttamisella esitetyle paikalle on suuri haitallinen ilmastovaikutus, kun paksuun turvekerrokseen varastoitunut hiilivarasto menetetään. Rakentamisella voi olla myös haitallisia vaikutuksia Turvesuon nevan tulevalle luonnonsuojelualueelle alueen vesitalouden muuttuessa. Espoon ympäristönsuojelun mukaan paksujen savikerrosten ja turvemaan takia hulevesien hallinta on poikkeuksellisen vaikeaa ja

alueen osittaisen rakentamisen tiedetään entisestään vaikeuttavan hulevesien hallintaa sekä lisäävän hulevesitulevien riskiä. Merkittävien haitallisten luonto- ja ilmastovaikutusten lisäksi kaavamuutosalue on erittäin huonosti rakentamiseen soveltuva. Ympäristönsuojelu katsoo myös, että kaavaratkaisu ei perustu kovin luotettaviin ja ajantasaisiin luontoselvityksiin, koska luontolausunto on tehty hyvien tapojen vastaisesti lokakuussa, jolloin monen luontoarvon havaitseminen on vaikeaa tai mahdotonta. EKY:n antamat suunnitteluvaramukset eivät voi olla kaavoitusautomaatti vaan niitä on voitava tarkastella kriittisesti, koska EKY:n päätösten taustalla ei ole kaavoituksen tai ympäristönsuojelun asiantuntemusta. Luontoalueilla sijaitsevia vanhoja asemakaavoja pitäisi tarkastella kaupunkisuunnittelukeskuksessa huolellisemmin ennen kuin niille käynnistetään uusia kaavahankkeita”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

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

## **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa urheilu- ja virkistystoimintojen sekä niitä tukevien palvelujen rakentaminen Turveradantien itäpuolelle sekä Tapiolan golfkeskuksen klubirakennuksen laajentaminen ja majoitustoiminnan salliminen alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Turvesuonriista - Torvmosskorset, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7397, käsittää korttelit 17050, 17053 ja katualueen, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120503.

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.3.2021 päättämään ja 06.03.2023 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen. Varausta on voimassa 31.3.2024 saakka.

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen suunnitteluvarauksen saaneelta Roga Sport Oy:ltä ja Tapiola City Club Oy:ltä.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 23.6.2021.

### **Alueen nykytila**

Kaavamuutoksen alue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut golfkentän alueen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Tapiola City Club Oy ja kaupungin tavoitteena on tehdä pitkäaikainen vuokrasopimus suunnitteluvarauksen saaneen Roga Sport Oy:n kanssa korttelin 17053 pohjoisosasta.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Sinimäentiehen ja Turvesuontiehen, idässä rakentamattomaan Turveladonkujaan, etelässä ja lännessä Turvesuonpuistoon (golfkentän alue) ja Kivennavanpuistoon.

Kaavamuutos sijoittuu osittain Mankkaan suljetun kaatopaikan alueelle ja kaava-alueella sijaitsee kaatopaikan sulkemiseen liittyviä rakenteita ja laiteita. Turvesuonpuistossa on Tapiola Golfin golfkenttä ja ulkoilureittejä. Korttelissa 17050 on golfkeskus, jota hallinnoi Tapiolan Golfkeskus TAGi. Alueella on muun muassa klubi- ja saunatilat, ravintola, golftarvikeliike, golfkoulu ja huoltotiloja. Pysäköintialue vie suuren osan korttelin pinta-alasta.

Sinimäentien eteläpuolella, golfkenttään rajoittuen, on luonnonsuojelualue, Turvetorvijäkälänpuisto. Sinimäentien pohjoispuolella, vastapäätä golfkeskuksen klubirakennusta on kauppakeskus, Bredis Laajalahti.

Turveradantien itäpuolella oleva kortteli 17053 on pääosin rakentamatonta, ihmisen muokkaamaa suopohjaista metsää. Alueen länsi- ja pohjoispäädystä on kaadettu puita ja vahvistettu maapohjaa, nämä alueet toimivat varastoalueina. Korttelin eteläosassa on betoniasema ja muuntamo.

Korttelin 17053 eteläosaan on tehty maantäyttöjä (tontit 2 ja 3). Tonttien alueella on maaperässä todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja jätejakeita täyttömaassa. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Suunnittelualueen itäpuolella, noin 300 metrin päässä oleva Muolaansuo (Turvesuon neva) on Espoon luonnon monimuotoisuuden (LUMO) -toimenpideohjelman 2020 kohde, jota toimenpideohjelma esittää suojeltavaksi.

Turveradantien ja Turvesuontien risteyksen itälaidassa on Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) jätevesipumppaamo.

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

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava, jossa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan mukaisen viheryhteystarpeen alueelle.

Espoon eteläosin yleiskaavassa suunnittelualue on varattu ensisijaisesti julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja olennaisesti muuttuvaksi työpaikka-alueita varten (TP). Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnoille ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan. Suunnittelualueen reunoilla on osittain myös virkistysaluetta (V), johon on merkitty virkistysyhteys.

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

Voimassa olevat asemakaavat:

Korttelin 17050 ja golfkentän alueella on voimassa alue 120800 Kiiltokallionpuiston asemakaava (lainvoimainen 17.3.2010). Kortteli 17050 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeutta on 5 000 k-m<sup>2</sup>. Sallitusta rakennusoikeudesta 30 % voidaan käyttää urheilutoimintaan liittyviin myymälä- ja ravintolatiloihin (m30 %). Lisäksi korttelissa on muuntamolle varattu rakennusala (vm) ja puhdistettava/kunnostettava alue (saa). Golfkenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1), johon saa rakentaa golfkentän, ja jonka saa aidata. Molempien alueiden autopaikat tulee sijoittaa korttelin 17050 (YU) alueelle. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 200 kerrosneliometriä kohti.

Ennen kaikkea rakentamista pitää selvittää onko alueen aiempi toiminta (kaatopaikka) aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristönsuojelulain (86/2000) 75–78 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Alueelle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Korttelin 17053 ja Turveradantien alueella on voimassa asemakaava, alue 120500 Turvesuo (lainvoimainen 16.10.1991). Kortteli 17053 on osoitettu toimisto-, tai ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimintojen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTV-y). Kortteliin saa sijoittaa rakennuksen toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja enintään 20 % rakennusoikeudesta. Turvesuontien vartella rakennusten pohjakerroksista on varattava 30 % myymälä- ja/tai näyttelytilaksi. Suurin sallittu kerrosluku on viisi, tehokkuusluku  $e=1.0$  ja likimääräinen korkeusasema 12,25. Korttelin pohjois-, länsi- ja eteläreunalla on alueen osa, joka on tiiviisti istutettava puilla ja pensailla.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.2.- 7.3.2023. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Nähtävilläolon päätyttyä jätettiin yksi myöhästynyt muistutus, muistutuksesta ei tullut muutoksia kaavan asiakirjoihin.

Lausuntoja saatiin neljä ja kannanottoja kolme.

Lausuntojen ja kannanottojen johdosta kaavan tehtiin seuraavat tarkistukset:

Kaavan määräyksiä tarkennettiin saastuneen maan osalta YU-1 ja KTY-1 alueilla. Tarkistettiin määräystä lisäämällä:

- Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava
- Haittojen estäminen tulee osoittaa riittävin selvityksin ja suunnitelmin
- KTY-1 korttelinosaan merkittiin uusi muuntamovaraus

Korttelin 17050 (YU-1) osalta kaavamääräyksiä täydennettiin Mankkaa vanhan kaatopaikan sulkemiseen liittyvillä määräyksillä:

- Ennen alueen rakentamista on laadittava pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelma, Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että toimenpiteistä ei aiheudu muutoksia likaantuneen orsi- tai pohjaveden laajuuteen sekä Korttelialueella on kaatopaikan sulkemiseen liittyviä rakenteita, jotka tulee ottaa huomioon

Kaavaan lisättiin uusi pykälä 7, kestävä rakentaminen:

- Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti

Korttelin 17053 alueelle lisättiin uusi määräys myymälä- ja palvelutilojen määrää koskien:

- m 20 % merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kortteliin sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan urheilu- ja virkistystoimintojen ja -tilojen rakentaminen Laajalahdessa. Samalla parannetaan eri ikäryhmille sopivien liikuntamuotojen saavutettavuutta.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,1 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 31 810 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea=0.31$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee noin 48 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa ei osoiteta vakituista asumista. Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 60 työpaikalla, (yksi työpaikka/45 k-m<sup>2</sup>). Arvio työpaikoista on laskettu hakkeiden ilmoittamien palvelutilojen määrästä.

### **Korttelialueet**

Kortteleiden piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueiden turvallisuus, viihtyisyys ja pienilmasto. Ulkotiloja tulee jäsentää istutuksin. Kaavakarttaan on merkitty eri tavoin istutettavia alueita, puilla ja pensaille istutettava alueita sekä pensaille istutettava alue, joka mahdollistaa maalämpötuotannon. Lisäksi on merkintä istutettava alue, joka edellyttää istutuksia hulevesien hallintaan tarkoitetuille alueille.

Korttelien rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa olevien katujen rakenteille, suljetun kaatopaikan rakenteille eikä kohtuuttomasti hankaloittaa viereisten alueiden kaavan mukaista rakentamista. Korttelialueiden rakentamisesta tai käytöstä ei saa aiheutua haittaa läheisten luonnonsuojelualueiden, Mankkaanpuron tai säilyvän suoalueen luonnolle tai vedenlaadulle.

Rakennusten energiaratkaisuissa tulee käyttää energiaa säästävää tekniikkaa sekä pyrkiä käyttämään energiaa tuottavia vähähiilisiin ratkaisuihin. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia.

Korttelialueiden hulevesistä tulee huolehtia kaavan määräysten 4 § mukaisesti.

Koko suunnittelualue kuuluu erittäin todennäköisten sulfidisavien esiintymisalueeseen. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista (määräysten 6 §).

### **Kortteli 17050, YU-1**

Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonka alueelle voidaan sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia majoitusliike- ja toimistotilaa. Korttelialueen pinta-ala on noin 18 409 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 000 kerrosneliometriä. Korttelialueella sallitusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää myymälä ja palvelutiloja varten.

Korttelin käyttötarkoitus sallii alueella olevat toiminnot ja niiden lisäksi majoitustilat. Rakennusoikeutta korttelissa on 5 000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuteen ei esitetä muutosta. Korttelialuetta laajennetaan golfkentän puolelle noin 640 neliometriä lyöntikatoksia varten. Rakennusten korkeus pysyy nykyisenä.

Rakennusala laajennetaan Turveradantien suuntaan noin 730 neliometriä. Tämän laajennuksen korkeus vastaa noin neljää kerrosta (korkeusasema +30 mpy). Rakennusosalalle (kl) saa sijoittaa urheilu- ja

virkestystoimintaa sekä näitä palvelevaa majoitus-, liike- ja toimistotilaa. Laajennuksen tulevien majoitustilojen Sinimäentien ja Turveradantien puoleiset julkisivut tulee suojata liikenteen melulta. Kadun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja majoitustiloissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään 31dB.

Alueen rakennusoikeudesta enintään 30 prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten (m30 %). Korttelialue sijoittuu Mankkaan suljetun kaatopaikan ympäristöluvan alueelle, ja alueella sijaitsee kaatopaikan sulkemiseen liittyviä rakenteita. Rakentamisessa on huomioitava kaatopaikan sulkurakenteet sekä Turveradantien varressa oleva patoseinä, joita ei saa vaurioittaa.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että toimenpiteistä ei aiheudu muutoksia likaantuneen orsi- tai pohjaveden laajuuteen. Ennen rakentamista on laadittava pohja- ja orsivesisuunnitelma.

### **Kortteli 17053 YU-2**

Urheilu- ja virkestystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkestystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa.

Korttelialueen pinta-ala on noin 37703 neliometriä ja rakennusoikeus 13 000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus sisältää pelihallit (noin 11 300 k-m<sup>2</sup>) ja palvelutilat (noin 1 700 k-m<sup>2</sup>). Palvelutiloihin kuuluvat mm. vastaanotto, ravintola, kioski, pukuhuoneet ja varasto. Rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema vastaa noin kolmea kerrosta (+25,0 mpy).

Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää pituusvaikutuksen vähentämiseksi esimerkiksi materiaaleilla, väreillä sekä taiteen ja valaistuksen keinoin.

Alueen rakennusoikeudesta enintään 20 prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten (m20 %).

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

### **Kortteli 17053, KTY-1**

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkestystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa, myymälä ja palvelutiloja saa olla enintään 20 prosenttia sallitusta kerrosalasta.

Korttelialueen pinta-ala on noin 27 620 neliometriä. Alueen rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun  $e=0.50$  mukaan, joka vastaa noin 13 810 kerrosneliometriä. Rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema määritellään +25,0 mpy, joka vastaa noin kolmea kerrosta.

Rakennusten julkisivusivuja tulee jäsentää pituusvaikutuksen vähentämiseksi esimerkiksi materiaaleilla, väreillä sekä taiteen ja valaistuksen keinoin.

Korttelin 17053 tonttien 2 ja 3 alueella on maaperässä todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja jätejakeita täyttömaassa. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai

kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava. Haittojen estäminen tulee osoittaa riittävin selvityksin ja suunnitelmin rakennusluvan yhteydessä.

Korttelialueelle varataan rakennusala uudelle muuntamolle (vm).

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

### **Suojaviheralue EV, aluetta saa käyttää hulevesien hallintaan**

Alueen pinta-ala on noin 9 400 neliometriä. Suojaviheralueelle on osoitettu tilavaraus hulevesien hallintaan liittyville rakenteille, käytännössä suurehkolle avo-ojalle, joka palvelee laajan alueen hulevesien johtamista ja hillitsee hulevesitulvariskiä.

Suojaviheralueen läpi voidaan rakentaa jalankulku- ja pyöräily- sekä ajoyhteydet korttelin 17053 alueelle. Ajoyhteys ei saa heikentää hulevesien hallintaa alueella. Alueella nykyisellään sijaitseva hulevesien viivytys-/laskeutusallas sijoittuu suojaviheralueelle.

### **Muut alueet**

Suunnittelualueessa on mukana Turveradantien katualuetta ja Turvesuontien katualuetta.

Turveradantien ja Turvesuontien risteyksen itälaidassa on, Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) jätevesipumppaamo.

### **Liikenne**

Kaavamuutoksessa ei osoiteta rakennettavan uusia katuja. Nykyinen Turveradantiellä oleva Tapiola Golfille johtava kolmihaaraliittymä muutetaan nelihaaraliittymäksi. Uusi idän puoleinen haara palvelee korttelin 17053 pohjoisosaan sijoittuvaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Korttelin 17053 eteläosaan sijoittuvan toimitilarakennusten korttelialueen ajoneuvoliikenne järjestetään Turveradantiellä jo olemassa olevan kolmihaaraliittymän kautta eikä liittymään esitetä muutoksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä mahdollistetaan ajoliittymä Turvesuontieltä nykyisen rakentamattoman Turveladonkujan katualueen kautta korttelin 17053 pohjoisosaan sijoittuvalle urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Jos Turveladonkuja toteutetaan tulevaisuudessa kaupungin katuna, tullaan korttelin ajoneuvoliikenne järjestämään sen kautta Turvesuontielle.

Kortteleiden pysäköinti on esitetty järjestettävän maantasossa.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavan seuraavasti:

- urheilu- ja liikuntapaikat 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja liiketilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
- majoitustilat 1ap/150 k-m<sup>2</sup>
- varastot 1 ap 200 k-m<sup>2</sup>
- teollisuustilat 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Suunnitelmissa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden



melutason ohjearvot eivät ylity. Majoitustiloihin liittyvät parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

### **Hulevesien hallinta**

Hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota sillä uudet korttelialueet rakentuvat suoalueelle ja tulvaherkän Mankkaanpuron valuma-alueelle. Alueelle laaditun laajan hulevesiselvityksen suositusten mukaisesti itäiselle ja läntiselle osalle on annettu eri viivytysmitoitukset johtuen alueiden maaperän erilaisuudesta. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, luontopohjaisena ratkaisuna.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksella ja erityisesti itäisten korttelien rakentumisella on huomattavat vaikutukset alueen vesiolosuhteisiin. Lisäksi alueen pohjaolosuhteista johtuen ilmastovaikutuksetkin ovat merkittävät. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu erillinen ilmastovaikutusten selvitys.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Turveradantien liittymäjärjestelyiden muutoksista syntyy kustannuksia muutettaessa nykyinen kolmihaaraliittymä neliharaliittymäksi. Liittymä on mahdollista toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa valo-ohjaamattomana, jolloin kustannukset ovat pienemmät. Pidemmällä tähtäimellä liittymä esitetään toteutettavaksi valo-ohjattuna. Valo-ohjauksen toteuttamisesta tulee kustannuksia. Suunnittelussa on pyritty ratkaisuihin, joissa alueen katuverkon järjestelyihin tehdään mahdollisimman vähän muutoksia alueen haastavien pohjaolosuhteiden vuoksi.

### **Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavaratkaisussa rakentamista on osoitettu turvemaalle Turveradantien itäpuolella, mikä aiheuttaa muutoksia maaperän olosuhteissa ja läpäisevyydessä. Kaavan mukaisesta rakentamisesta YU-2 ja KTY-1 alueilla syntyy merkittäviä, paikallisia muutoksia maaperään, kun alueella on tehtävä suuria massanvaihtoja.

Kaava-alue on vesien hallinnan osalta hyvin haastava. Kaavamuutosalueen hulevedet virtaavat Mankkaanpuroon ja sitä kautta Gräsanojaan, kumpikin näistä vesistöistä on tunnistettu tulvaherkäksi. Nykyinen suoalue on toiminut tehokkaana vesien varastointialueena ja purkuvirtaamat alueelta ovat olleet todennäköisesti hyvin vähäiset. Alueen rakentumisen myötä vesitasapaino alueella muuttuu olennaisesti ja merkittävä osuus nykyisestä viivyttävästä ja vesiä imeyttävästä sekä vapaasti tulvivasta suoalueesta poistuu. Kaavamääräyksissä on huomioitu normaalia suurempi hulevesien viivytystarve alueella, lisäksi on ohjattu hulevesiä imeyttävien rakenteiden toteuttamiseen siellä missä maaperä sen sallii. Mankkaanpuron tulvariski on huomioitu kaavamääräyksillä, joiden mukaan hulevesirakenteiden purkuvirtaamaa on kuristettava ja sen tulee vastata alueen nykytilaa. Hulevesirakenteille on varattu erilliset

tilavaraukset sekä suojaviheralueella (EV-1) että korttelialueilla. Tilavaraukset on tehty alueelle laadittujen hulevesisuunnitelmien mukaisesti.

Kaavamääräyksillä on pyritty minimoimaan haitalliset vaikutukset mitkä alueen rakentumisesta voi välittyä lähiympäristöön. Näitä haitallisia vaikutuksia saattaa syntyä vesiolosuhteiden muutoksista, joiden seurauksena myös kasvillisuus saattaa muuttua. Kokonaisvaikutuksia vähentää osaltaan kaava-alueen itäpuolella viheralueena säilyvä suoalue.

Turvesuonristin asemakaavamuutoksen toteuttaminen kaavavaiheen hankesuunnitelmien mukaisesti aiheuttaa väistämättä kasvihuonekaasupäästöjä, pienentää alueen hiilivarastoja ja -nieluja sekä vaikuttaa ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Kaava-muutoksen kokonaispäästöt ovat noin 117 500 t CO<sub>2</sub> ekv. 50 vuoden tarkastelujakson aikana. Päästöistä noin 84 400 t CO<sub>2</sub> ekv. aiheutuu rakentamisen aikana (sis. esirakentaminen, rakennusten rakentaminen, liikenne rakentamisen aikana, poistuva hiilivarasto). Turvesuon alueelta poistuu rakentamisen aikana noin 55 300 hiilidioksi-diekvivalentitonnia vastaava määrä hiilivarastoa (noin 15 000 t C). Käytön aikana 50 vuoden aikana aiheutuu noin 33 100 t CO<sub>2</sub> ekv., josta suurin osa aiheutuu liikenteestä (sis. rakennusten käyttämä energia ja kävijäliikenne).

Merkittävimmät tunnistetut riskit ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta liittyvät Turvesuonristin alueella vesiolosuhteiden ja maaperän läpäisevyyden muutoksiin Turveradantien itäpuolella, hulevesien, sadannan ja tulvien lisääntymiseen sekä kasvillisuuden varjostuksen ja maata sitovan vaikutuksen pienenemiseen ja kuivuuden ja paahteisuuden lisääntymiseen.

Alueelta poistettavia turvemaita on mahdollista osittain hyötyä käyttää. Lisäksi jo tehtyjen massanvaihtojen alueella tehtävistä kaivannoista syntyviä maamassoja on mahdollista hyödyntää lähialueen esirakentamisessa. Näillä toimenpiteillä voidaan hieman pienentää syntyviä ilmastovaikutuksia.

## **Ekologinen yhteys**

Kaava-alueen rakentumisella on heikentävä vaikutus maakunnalliseen viheryhteys-tarpeeseen ja paikallisesti tärkeään ekologiseen yhteyteen. Ekologiset yhteydet eivät kuitenkaan katkea alueen rakentamisen seurauksena. Nyt laaditun asemakaavamuutoksen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset suhteessa alueen nykytilaan ovat samankaltaiset.

Kaava-alueen rakentumisella on heikentävä vaikutus maakunnalliseen viheryhteystarpeeseen ja paikallisesti tärkeään ekologiseen yhteyteen. Ekologiset yhteydet eivät kuitenkaan katkea alueen rakentamisen seurauksena. Nyt laaditun asemakaavamuutoksen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset suhteessa alueen nykytilaan ovat samankaltaiset.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella, etelä- ja itäpuolella on tehty havaintoja liito-oravasta. Alueelta laaditussa luontolausunnossa todetaan seuraavaa: ”Suoalueen ympärillä on aiemmassa selvityksessä havaittu liito-oravan elinpiirejä. Kaavamuutosalueen metsä ei ole lajin suosimaa ympäristö, eikä siinä todennäköisesti ole lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Laajalahden alueella tehdyssä seurantatutkimuksessa havaittiin

radiolähettimellä varustetun liito-oravan liikkuvan eri puolilla suoalueen reunametsiä, joten on tietenkin mahdollista, että liito-oravat liikkuvat myös puustoa pitkin suon yli sopiville metsäalueille.”

### **Viitesuunnitelma ja korttelisuunnitelma**

Korttelin 17050 alueesta on tehty viitesuunnitelma ja kortteli 17053 pohjoisosasta korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 23.8.2021 ja 26.7.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 6 900 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Ei muistutuksia

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 3

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Turvesuonristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120503,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.12.2022 päivätyn Turvesuonristi - Torvmoskorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7397, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120503,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan asian hylkäysehdotuksen: ”Hanke hylätään ja sille osoitetaan paikka, joka on esitetynlaiselle kaavoittamiselle sopiva. Perustelut: Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuisi maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden päälle vaarantaen sen. Espoon ekologisen verkoston nykytila - selvityksessä Turvesuonristin alue on todettu ekologisen yhteyden katkoskohdaksi. EKY:n antamat suunnitteluvaraukset eivät voi olla

kaavoitusautomaatti vaan niitä on voitava tarkastella kriittisesti, koska EKY:n päätösten taustalla ei ole kaavoituksen asiantuntemusta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 161

## **Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Turvesuonristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120503,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.12.2022 päivätyn Turvesuonristi - Torvmoskorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7397, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120503,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

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

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

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.1.2023 pidettävään kokoukseen.

## **Liitteet**

- 1 Turvesuonristi, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Turvesuonristi, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §59\_2023
- 4 Eriävä mielipide\_Nevanlinna\_pykala59 (liite)

## Oheismateriaali

- 120503b Turvesuonristi, asemakaava
- 120503b Turvesuonristi, ajantasakaava
- 120503b Turvesuonristi, määräykset
- 120503 Turvesuonristi, kaavaselostus
- 120503 Turvesuonristi, kaavaselostuksen liitteet