



Kaupunkisuunnittelulautakunta

10.05.2023

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 10.05.2023 klo 17:30 - 19:25

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Rehnfors Ari	varajäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Donner Robert	varajäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	saapui 18:15
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	
	Pennanen Tarja	suunnittelupäällikkö	
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	17:30-19:02

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Tere Sammallahti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.5.2023.

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 56		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 57		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 58	1 - 3	Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset, pöydälle 26.4.2023	6
§ 59	4 - 7	Turvesuonristi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 120503, kaupunginosa 17. Laajalahti (Kh-Kv asia)	13
§ 60	8, 9	Itäranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 211700, 12. kaupunginosa Tapiola	28
§ 61	10, 11	Nuottaniemi II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 312308, 23. kaupunginosa Matinkylä	37

§ 56

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.5.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 57

10.05.2023

§ 57

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Tere Sammallahti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 55

26.04.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 58

10.05.2023

Asianumero 1235/10.03.01/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 58

§ 58

Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset, pöydälle 26.4.2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Salla

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy ohjeen "Asuinkorttelien pyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset" käytettäväksi ohjeellisena asemakaavoituksessa,

2

merkitsee tiedoksi ohjeen "Asuinkorttelien pyöräpysäköinnin suunnitteluohje".

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.1): "Määräys rajataan koskemaan vain kerrostaloja. Perustelu: Päätöksen pohjaksi on selvitetty pelkästään pyöräpaikkojen käyttöä kerrostaloissa, joten sillä ei voi perustella muita rakennuksia koskevia määräyksiä. Rivitaloissa säilytyspaikat vaihtelevat sen mukaan, onko niissä asuntokohtaista ulkovarastotilaa. Pientalojen osalta ei ole julkista intressiä asettaa määräystä".

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.2): "Mitoitusohje muutetaan muotoon 1 polkupyöräpaikka täyttä 40 kerrosneliometriä kohti. Perustelu: Saadun selvityksen mukaan polkupyöräpaikoista on ollut käytössä korkeintaan 1 paikka 50 kerrosneliometriä kohti. Tällöin 1 ppp/40 m² jättää vielä riittävästi väljyyttä".

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (3.3): "Lisäkohta päätökseen: Kaavamääräyksen mukaiset sisätiloihin

tulevat polkupyöräpaikat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä rakennusoikeutta oteta huomioon autopaikkojen vähimmäismäärää laskettaessa. Perustelu: Esimerkiksi kaupungin omakotitonttihaussa suurimman pientalon rakennusoikeuden hinta on 950 euroa/m², jolloin pelkästään ehdotuksen mukaisten yhdeksän polkupyöräpaikan rakentamiseen tarvitaan noin 7 000 euron edestä rakennusoikeutta, minkä lisäksi tulevat itse rakennuskustannukset. Tämä ei olisi kohtuullista eikä perusteltavissa”.

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.4): ”Korjataan pyöräpaikkamitoitus muotoon 1pp/50m². Perustelu: Esim. Keilarannan 18 500 m² asuinkiinteistölle kaavoitetussa tilassa arvioidaan asuvan 370 ihmistä. Mitoitus siis on 1 hlö/50 m². Jos jokaiselle talon asukkaalle halutaan pyöräpaikka, tämä on ehdoton maksimitaso”.

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.5): ”Muutetaan ohje ”Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku”, muotoon: ”Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku. Perustelu: Suurin osa pyöräpaikoista on tyypillisesti tyhjänä. Käytetään kalliit lämpimät neliöt asumiseen ja annetaan taloyhtiöille mahdollisuus laajentaa pyörävarastojaan ulos”.

Sammallahti teki seuraavan muutosehdotuksen (3.7): ”Muutetaan ohjeen kohta: ”Sisätiloihin sijoitettavista pyöräpaikoista korkeintaan puolet saa sijoittaa keskitettyyn pyöräpysäköintilaitokseen korkeintaan 50 m etäisyydelle asuinrakennuksen sisäänkäynneistä”, Muotoon: ”Tontilla sijaitsevat pyöräpaikat on oltava alle 50 metrin päässä asuinrakennusten sisäänkäynneistä”.

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.8): ”Poistetaan vaatimus, jonka mukaan kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus”.

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen (3.9): ”Ehdollinen muutos, jos määräys jää koskemaan rivitaloja: Jos polkupyöräpaikka on lukitussa asuntokohtaisessa tilassa, siinä ei tarvita runkolukitusmahdollisuutta. Perustelu: rivitaloissa on tyypillisesti pääoven vieressä kylmä varastotila, jossa mm. polkupyörä säilytetään. Kun se on lukittu, ei ole tarpeen vaatia, että sen sisällä olisi erikseen runkolukitusmahdollisuus”.

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.10): ” Pyöräsuojan rakentaminen ei vähennä tontin peittopinta-alaa”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettuja muutosehdotuksia ja kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen käsittelyjärjestyksestä siten, että ensimmäiseksi käsitellään muutosten rajausta (muutosehdotus 3.1), jonka jälkeen käsitellään muut muutosehdotukset.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Sammallahden muutosehdotus 3.7. raukeaa kannattamattomana.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta 3.1 äänestävät EI. JAA ääniä tuli 4, EI ääniä 8 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen 3.1.

Ensimmäisen äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi, että lisäehdotuksia 3.3 ja 3.9 ei käsitellä, koska lautakunta 3.1. muutosehdotuksen hyväksymisellä rajasi määräysmuutokset koskemaan ainoastaan kerrostaloja.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta 3.4 ja lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. JAA ääniä tuli 5, EI ääniä 7 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen 3.4.

Kolmannessa äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta 3.4 ja puheenjohtajan muutosehdotuksesta 3.2. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat muutosehdotusta 3.4 äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta 3.2 äänestävät EI. JAA ääniä tuli 2, EI ääniä 9 ja 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kahta (2) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen 3.2.

Neljännessä äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta 3.5 ja lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. JAA ääniä tuli 6, EI ääniä 5 ja 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä

viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä muutosehdotuksen 3.5.

Viidennessä äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta 3.8 ja lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 5 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä muutosehdotuksen 3.8.

Kuudennessa äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta 3.10 ja lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. JAA ääniä tuli 5, EI ääniä 7 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen 3.10.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla, jotka on viety asian liitteeseen, hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy ohjeen "Asuinkorttelien pyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset" käytettäväksi ohjeellisena asemakaavoituksessa,

2

merkitsee tiedoksi ohjeen "Asuinkorttelien pyöräpysäköinnin suunnitteluohje".

Nevanlinna jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, johon Finström ja Ülle ilmoittivat yhtyvän, ja joka on lisätty asian liitteisiin.

Selostus

Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset otettiin Espoossa käyttöön vuonna 2015 samassa yhteydessä, kun autopaikkoja koskevaa pysäköintinormia tarkistettiin. Pyöräpysäköintiä koskeva laskentaohje sisältyy ”Pysäköinnin periaatteet, asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje ja pysäköinnin kehittämisohjelma” - ohjeeseen. Sen luvussa 4 on kuvattu laskentaohje polkupyöräpaikoille seuraavasti:

1. Kerrostaloissa, pienkerrostaloissa, kytketyissä pientaloissa (rivitaloissa) ja opiskelija-asunnoissa pyöräpaikkoja on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka/30 k-m² pyörästä lähimpään kokonaislukuun tai vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Suurempi arvoista on mitoittava. Kaikkien paikkojen on oltava sääsuojatussa ja lukittavassa tilassa.
2. Lisäksi osoitetaan tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin ulkotiloissa.

Kaupunkisuunnittelukeskus on selvittänyt nykyisten laskentaohjeiden toimivuutta valikoiduissa rakentuneissa kerrostalokohteissa (Taloyhtiöiden pyöräpysäköinnin tarkastelu, Movili Oy & Afry Finland 2022). Selvityksen mukaan laskentaohjeen mukainen pyöräpaikkamäärä on riittävä, mutta pyöräpysäköintitilojen käytettävyys on heikko. Laskentaohjeen mukainen paikkamäärä ei käytännössä toteudu, koska telineitä on sijoitettu liian ahtaasti. Telineet ovat usein hankalia käyttää ja ne eivät mahdollista polkupyörän lukitsemista rungostaan. Myös selvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan pyöräpaikkojen määrä koettiin pääsääntöisesti riittäväksi, mutta niiden käytettävyys ja turvallisuus on heikkoa.

Selvityksen perusteella kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut uuden ohjeen asuinkortteleiden pyöräpysäköintiä koskeville kaavamääräyksille. Pyöräpaikkojen määrään ei esitetä merkittäviä muutoksia, mutta kaavamääräyksellä pyritään parantamaan pyöräpysäköinnin käytettävyyttä lisäämällä vaatimus runkolukitusmahdollisuudesta, säältä suojatuista tiloista sekä esteettömästä kulusta pyöräpysäköintitiloihin. Lisäksi osa pyöräpaikoista on mahdollista sijoittaa ulkotiloihin, jossa laatutasoa nostetaan vaatimalla runkolukitusmahdollisuutta sekä pyöräpaikkojen kattamista osalle paikoista. Ohjeessa annetaan eri vähimmäisvaatimukset kerros- ja rivitaloille sekä pientaloille.

Ohjeen mukaan kerros- ja rivitaloja koskeva uusi kaavamääräys on seuraava:

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona

sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Paritaloja, erillispientaloja ja omakotitaloja koskeva uusi kaavamääräys on seuraava:

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 k-m². Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Lisäksi ohjeessa on mainittu tapauskohtaisesti käytettäviä kaavamääräyksiä opiskelija-asunnoille, palveluasunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoitettaville pyöräpaikoille.

Kaavamääräyksiä koskevan ohjeen lisäksi kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut pyöräpysäköinnin suunnitteluohjeen, jossa annetaan tarkempaa ohjeistusta edellä mainittujen kaavamääräysten tulkintaan, telinemallin valintaan, tilantarpeen mitoittamiseen sekä muihin suunnittelussa huomioitaviin asioihin. Ohjetta on tarkoitettu hyödyntää asemakaavoituksen yhteydessä laadittavissa kortteli- ja viitese suunnitelmissa. Ohjetta on myös mahdollista hyödyntää jatkosuunnittelussa sekä pyöräpysäköinnin toteutus- ja käyttövaiheessa. Rakennusvalvonta on osallistunut ohjeen valmisteluun.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 55

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy ohjeen "Asuinkorttelien pyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset" käytettäväksi ohjeellisena asemakaavoituksessa,

2
merkitsee tiedoksi ohjeen "Asuinkorttelien pyöräpysäköinnin suunnitteluohje".

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksen yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 10.5.2023 pidettävään kokoukseen.

Käsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 55

26.04.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 58

10.05.2023

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.

- 1 Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset_KSL10052023
- 2 Äänestystulosraportti §58_2023
- 3 Eriävä mielipide_Nevanlinna_pykala58 (liite)

Oheismateriaali

- Asuinkorttelien pyöräpysäköinnin suunnitteluohje
- Taloyhtiöiden pyöräpysäköinnin tarkastelu 10 2022
- Taloyhtiöiden pyöräpysäköinnin tarkastelu asukaskysely

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/46
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	10.05.2023

8212/10.02.03/2021

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 päivätyn ja 10.5.2023 muutetun Turvesuonristi- Torvmoskorset piirustusnumero 7397, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120503

3

asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	10.05.2023

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 esitetylle 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161

08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3

18.01.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 59

10.05.2023

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:



Turvesuonristi - 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

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 kortteliin 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 rakentamaton, ihmisen muokkaama 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/46
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	10.05.2023

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 Kiitokallionpuiston 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-m². 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	10.05.2023

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,1 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 31 810 k-m². Aluetehokkuus on $ea=0.31$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee noin 48 200 k-m². Kaavamuutoksessa ei osoiteta vakituista asumista. Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 60 työpaikalla, (yksi työpaikka/45 k-m²). 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 ratkaisuja. 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 m² ja rakennusoikeus 5 000 kerrosneliometriä. Korttelialueella sallitusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää myymälä ja palvelutiloja varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	10.05.2023

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). Rakennusalueelle (kl) saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa 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 virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa.

Korttelialueen pinta-ala on noin 37703 neliometriä ja rakennusoikeus 13 000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus sisältää pelihallit (noin 11 300 k-m²) ja palvelutilat (noin 1 700 k-m²). 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

Kortteli 17053, KTY-1

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

Korttelialueen pinta-ala on noin 27 620 neliömetriä. Alueen rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun $e=0.50$ mukaan, joka vastaa noin 13 810 kerrosneliömetriä. 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 neliömetriä. 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

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-m²
- toimisto- ja liiketilat 1 ap/50 k-m²
- majoitustilat 1ap/150 k-m²
- varastot 1 ap 200 k-m²
- teollisuustilat 1 ap/200 k-m²

Suunnitelmissa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. 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 viivytyksitoimitukset johtuen alueiden maaperän erilaisuudesta. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, luontopohjaisena ratkaisuna.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

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 viivytävästä 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

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 CO₂ ekv. 50 vuoden tarkastelujakson aikana. Päästöistä noin 84 400 t CO₂ ekv. aiheutuu rakentamisen aikana (sis. esirakentaminen, rakennusten rakentaminen, liikenne rakentamisen aikana, poistuva hiilivarasto). Turvesuon alueelta poistuu rakentamisen aikana noin 55 300 hiilidioksi-diekvivalenttonnia vastaava määrä hiilivarastoa (noin 15 000 t C). Käytön aikana 50 vuoden aikana aiheutuu noin 33 100 t CO₂ 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	10.05.2023

Ekologiset yhteydet eivät kuitenkaan katkea alueen rakentumisen 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 radiolähtimellä 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
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

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 - Torvmosskorset 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
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161
§ 3
§ 59

08.12.2022
18.01.2023
10.05.2023

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 päätti 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 60

10.05.2023

11610/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 60

§ 60

Itäranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 211700, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Minna
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 sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Itärannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 211700,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.5.2023 päivätyn Itäranta – Österstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6917, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä muutti asian polkupyöräpysäköintiä koskevat kaavamääräykset kaupunkisuunnittelulautakunnan § 58 päätöksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

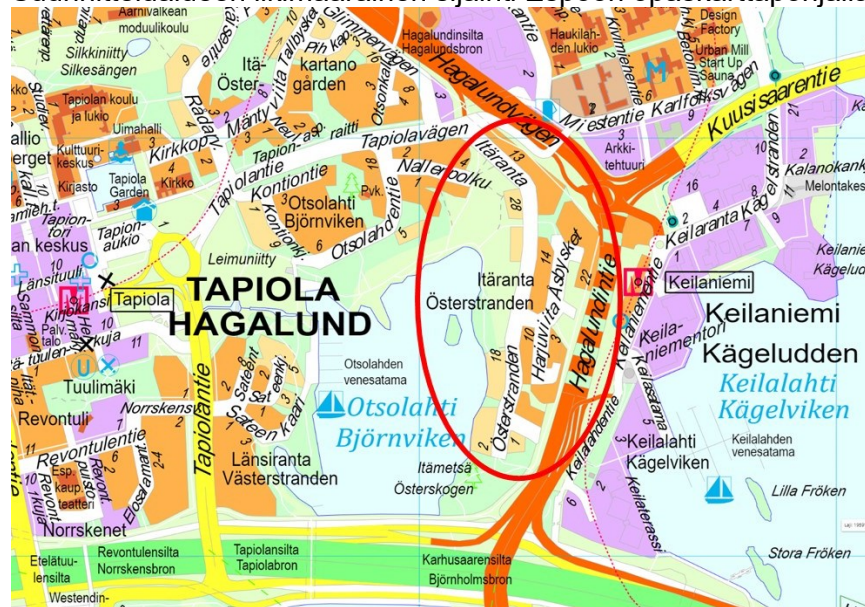
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Alue on osa Tapiolan alkuperäistä puutarhakaupunkia. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Voimassa olevaa 1950–60-luvun kaavaa, entistä rakennuskaavaa, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöjä. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin. Lisäksi mahdollistetaan osoitteessa Harjuviita 5 sijaitsevan pysäköintialueen muutos asuinrakentamiseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Itäranta–Österstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 6917, käsittää korttelit 70–81, 83–85 ja 87, katu-, virkistys- ja vesialueet, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700

Aloite ja vireilletulo

Itärannan kaavamuutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta alueen puutarhakaupunkiluonteen säilyttämiseksi ja voimassa olevan asemakaavan, entisen rakennuskaavan, uudistamiseksi vastaamaan nykykäytäntöjä.

Harjuviita 5:n pysäköintialueen kaavamuutos tehdään alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaavamuutosta on haettu 24.11.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 11.4.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksesta itään. Alue rajautuu Hagalundintiehen (Kehä I:een), etelässä Itämetsään ja lännessä Otsolahden asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 ha.

Itäranta on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyypinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisesti. Itärannan alueen rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on myös verraten hyvin säilynyttä.

Otsolahdenniityn avoin nurmialue ja sen istutettu reunakasvillisuus muodostavat Itärannan alueen keskeisen maisematilan. Otsolahden ranta ja vesipinta ovat Tapiolan maisemallinen kohokohta. Metsäiset luonnonalueet mäkien rinteillä ja lakialueilla muodostavat kehyksen ja taustan rakentamiselle ja muulle maankäytölle.

Kaava-alueen itäosassa Harjuviidan ympäristön alueet liittyvät Kehä I:n kattavaan kansirakenteeseen ja Keilaniemenpuistoon. Maastoa on muokattu voimakkaasti alueiden tasoerojen sovittamiseksi. Harjuviita 5:n pysäköintialue Harjuvidankallion juurella on jäänyt ympäröivään maastoon nähden painaumalle samoin osa viheralueesta.

Itärannan alueen katualueilla on paljon pysäköintipaikkoja, jotka ovat asukkaiden käytössä. Useat pysäköintialueet sijoittuvat nykyisen kaavan mukaiselle katu- tai puistoalueelle. Tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Harjuviita 5:n kohdalla on pysäköintikenttä, jossa on noin 70 autopaikkaa. Alue on alkujaan osoitettu sen pohjoispuoleisen asuntoyhtiön käyttöön ja omistukseen. Kentän autopaikkoja on myös ympäröivien kortteleiden asukkaiden sekä vierailijoiden käytössä.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itärannan kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on osa

pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on myös osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta, joka käsittää Tapiolan sekä Otaniemen kampusalueen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Itärannan alue on siinä osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) ja osin virkistysalueeksi (V) ja vesialueeksi (W). Asuinalueen poikki sekä ranta-alueelle on merkitty virkistysyhteys.

Muutosaluetta koskee merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoitaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

Asemakaava

Alueella on asemakaavana voimassa Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutos T3 vuodelta 1959. Tässä entisessä rakennuskaavassa alueelle on osoitettu maastoa myötäillen ja väljästi lomittuen asuinkerrostalojen, pientalojen ja yleisten rakennusten korttelialueet sekä puisto- ja katualueet. Otsolahden vesialueen osalta on voimassa Tapiolan rakennuskaava T1 vuodelta 1947. Lisäksi kaava-alueen itäreunalla on pienellä osalla voimassa Keilaniemen asemakaava 220823, jossa aluetta on osoitettu puistoksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 19.3.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.5.2018 mennessä. Mielipiteitä jätettiin 17 kappaletta. Ne saatiin alueen asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Espoon kaupunginmuseolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä.

Mielipiteissä pidettiin lähtökohtaisesti hyvänä kaavan periaatetta alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisestä. Rakentamattomien yleisten rakennusten korttelialueiden poistamista esitettiin ja näin on kaavaehdotuksessa tehty. Uudisrakentamista pysäköintialueen paikalle puolestaan vastustettiin. Toivottiin, ettei pysäköintipaikkoja vähennetä. Kaavaehdotuksessa on pyritty varmistamaan ympäristön asukkaiden pysäköintimahdollisuus myös uudiskorttelin pysäköintilaitoksessa. Kantaa otettiin lisäksi puistoalueisiin, ranta- ja vesialueisiin, luontoarvoihin, piharakentamiseen, rakennusten suojeluun, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä Kehä I:n liikenteen meluun.

Kaupunginmuseo piti hyvänä, että kaavamuutos tehdään aiempien Tapiolan suojelukaavojen periaatteita noudattaen. Museolla ei ollut huomauttamista, että tutkitaan Harjuviita 5:n pysäköintialueen muuttamista asuinrakentamiseen. Rakennuksen massoittelu ja julkisivut tulee sovittaa puutarhakaupungin rakennusten ulkonäköön ja mittakaavaan. Näin kaavamuutoksessa on pyritty tekemään. HSY:n lausunnossa mainittiin, että HSY:n jätevedenpumppaamo ja vesihuoltolinjat tulee huomioida tilavarauksin asemakaavassa. Nämä on merkitty kaavaehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan. Alueiden käytössä varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Voimassa olevaa 1950–60-luvun kaavaa, entistä rakennuskaavaa, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöjä. Muodoltaan ja sisällöltään vanhentuneet ja osin vaikeasti tulkittavat kaavamerkinnät ja -määräykset uudistetaan. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Pysäköintialue osoitteessa Harjuviita 5 muutetaan asuinrakentamiseen. Yhdyskuntarakennetta täydennetään näin kaava-alueen itäosassa, jossa Harjuvidan ympäristö liittyy Kehä I:n kattavaan kansirakenteeseen ja

Keilaniemenpuistoon. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Pysäköintialue ja sen ympäristö ei nykyisellään ole alueen arvon mukaista miljöötä. Harjuviidankallion juurella sijaitseva alue, joka on jäänyt Kehä I:n kattamisen myötä entistä enemmän painaumalle ympäristöönsä nähden, liitetään asuinrakentamisen ja maaston muotoilun avulla luontevammin ympäristöön.

Korttelialueet

Suurin osa kaavan korttelialueista on asuinkeuhkalojen korttelialueita (AK) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) sekä erillispientalojen korttelialueita (AO). Alueen keskellä Itärannan ja Harjuviidan kadun risteyksen tuntumassa on alueen vanha liikekeskus, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uudiskortteli (AK-1) on asuinkeuhkalojen korttelialuetta, johon tulee rakentaa myös pysäköintilaitos. Rakentamattomat yleisten rakennusten korttelit (Y) on poistettu Itärannan kadun länsipuolelta ja alueet on osoitettu nykytilanteen mukaisesti osaksi puistoa.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat siten, että kerrostalot ovat 4–8-kerroksia, myös Harjuviidan uudisrakennukset 7–8-kerroksisia, rivitalot ovat kaksikerroksisia ja erillispientalot yksikerroksia. Olevien rakennusten kerrosluku on tarkistettu siten, että entinen maanpäällinen kellari- tai sekakerros luetaan kerrokseksi. Lisäksi kaavassa on sallittu entisen maanpäällisen kellarin tilat asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeus oleville rakennuksille on merkitty toteutuneen tilanteen mukaan, hieman ylöspäin pyörästettynä. Rakennusoikeus vastaa myös pitkälle voimassa olevaa asemakaavaa, jossa rakennusoikeus on ilmaistu korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 50 000 k-m², tästä uudisrakentamista on noin 6 000 k-m².

Uudisrakennusten luonne ammentaa Tapiolan tunnelmasta. Alueelle tunnusomainen matalampien muurien ja korkeampien pistetalojen vaihtelu näkyy myös uusissa pistetaloissa. Uudiskorttelin ratkaisu hyödyntää maisemassa olevaa voimakasta korkeuseroa. Uusi pihakansi asettuu pohjoisreunaltaan ympäröivän kalliopinnan tasoon liittäen uuden pihan osaksi kokonaisuutta. Uudet pistetalot toistavat Aallon rakennusten mittasuhteita ja tunnelmaa.

Alueen kaikki 1960-luvun rakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on kolmentyyppisiä. Sr-1–merkinnällä on osoitettu suojeltavaksi Harjuviidan viuhkamaiset Aallon asuinkeuhkalot, koskien niiden julkisivuja, vesikattoja ja porrashuoneita. Sr-2–merkinnällä on osoitettu alueen muut kerrostalot sekä rivitalot ja suojeltu julkisivuja ja vesikattoja. Rakennusten korjaustöissä tule säilyttää rakennuksen

ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Sr-3–merkinnällä on osoitettu erillispientalot ja niiden suojelumääräys koskee julkisivuja aitamuureineen sekä vesikattoja. Suojelumääräys on hieman väljempi, mutta näidenkin korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.

Itärannan arvokas miljö on tunnistettu ja pyritty turvaamaan useilla alueen kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan kortteli-, katu- ja puistoalueita alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteeluun ja lajivalintoihin. Myös pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset Itärannan miljöön arvon turvaamiseksi. Samoin uudisrakennusten osalta on kaavamääräyksillä ohjattu rakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatutasoon.

Kaavamuutoksessa korttelialueiden tarkistuksia on tehty muutamaaan kortteliin. Niitä on laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden pihatoimintojen järjestelyjen vuoksi. Yleisellä alueella sijainneet rakenteet ja toiminnot pyritään sijoittamaan pääsääntöisesti korttelialueelle.

Virkistysalueet

Kaavamuutoksessa on tunnistettu Itärannan viheralueiden maisemalliset ominaisuudet sekä luontoarvot. Kaavassa on neljää erilaista viheraluetta.

Alueen keskeisin puistoalue (VP-1) on Otsolahdenniityn alue, jota koskee seuraava kuvaus: Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue ja sitä rajaavat reunavyöhykkeet. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät.

Tapiolantien ja Itäranta-kadun risteysalueen kupeessa sijaitsee pieni puistoalue (VP-2) nimeltään Itäpohjanrinne. Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä viheralue. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät. Itäpohjanrinteen puistossa on säilynyt muodoltaan voimakas, Leimuniityn istutusalueiden muotoon viittaava istutusalue.

Itärannansaari on merkitty kaavaan lähiviheralueena (VL). Metsäisemmät viheralueet ovat lähiviheralueita (VL-1). Niitä on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Lisäksi määräyksessä on huomioitu, että alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreitteinä.

Liikenne

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisenlaisina. Katualuerajoihin tehdään joitain muutoksia. Tarkoitus on osoittaa katuun kuuluvat rakenteet ja tilavaraukset katualueille. Ajantasa-
asemakaavassa katu sijoittuu paikoin kaupungin puistoalueen puolelle.

Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Kaavamuutoksen myötä kadulla olevia yleisiä autopaikkoja osoitetaan LPA-alueiksi, joissa autopaikat ovat vain erikseen mainittujen kortteleiden käytössä. Tarkoitus on, että muutoksen myötä asuintonttien autopaikat sijoittuvat pelkästään tonteille, LPA-alueille tai Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen.

Asuinkortteleiden pysäköintimääräys on 1ap/150 k-m². Tämän mukaisesti jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava autopaikat edellä mainituissa paikoissa. Uusien LPA-alueiden perustaminen kaavaan on perusteltua, koska tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Pysäköintipaikkoja ei tule lisää eikä niitä poisteta, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5, jossa autopaikat vähentyvät.

Harjuviita 5:n uuteen pysäköintilaitokseen on kuitenkin tarkoitus jatkossakin sijoittua ympäröivien ulkopuolisten tonttien autopaikkoja. Autopaikoitus tulee sijoittumaan kahteen tasoon pihakannen alle. Ajo autohalliin on järjestetty Harjuviidan puolelta tontin pohjoisreunalta. Autopaikkoja laitoksessa on 98 kpl, josta 52 kpl on kaavassa määrätty ympäristön asuinkortteleita varten. Kaavamuutoksessa on kerrottu ne asunto-osakeyhtiöt, joiden autopaikkoja sijoittuu laitokseen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että Harjuviita 5:n pysäköintialueen korttelin (H) asemakaavan muutokseen asuinrakennusten kortteliksi (AK-1) liittyy maankäyttösopimus.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle 12149 AK-1 on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet Harjuviita 5:n korttelin H 81 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 60

10.05.2023

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 211700 Itäranta, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 2 211700 Itäranta, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 211700 Itäranta, alkuperäiset mielipiteet
- 211700a Itäranta, asemakaava
- 211700a Itäranta, ajantasakaava
- 211700a Itäranta, määräykset
- 211700 Itäranta, havainnekuva
- 211700 Itäranta, kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 61

10.05.2023

Asianumero 1656/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 61

§ 61

Nuottaniemi II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 312308, 23. kaupunginosa Matinkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni
Mäkelä Salla
Soini Mari
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nuottaniemi II asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 312308.

2

hyväksyy 7.3.2011 päivätyn ja 10.5.2023 muutetun Nuottaniemi II – Notudden II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 6614, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 312308.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 560 euroa, 1/3 kuulutuskustannuksista, 500 euroa sekä valmisteluaineiston yhteydessä veloittamatta jätettyjä kuulutuskustannuksia 100 euroa, eli yhteensä 2 160 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä muutti asian polkupyöräpysäköintiä koskevat kaavamääräykset kaupunkisuunnittelulautakunnan § 58 päätöksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

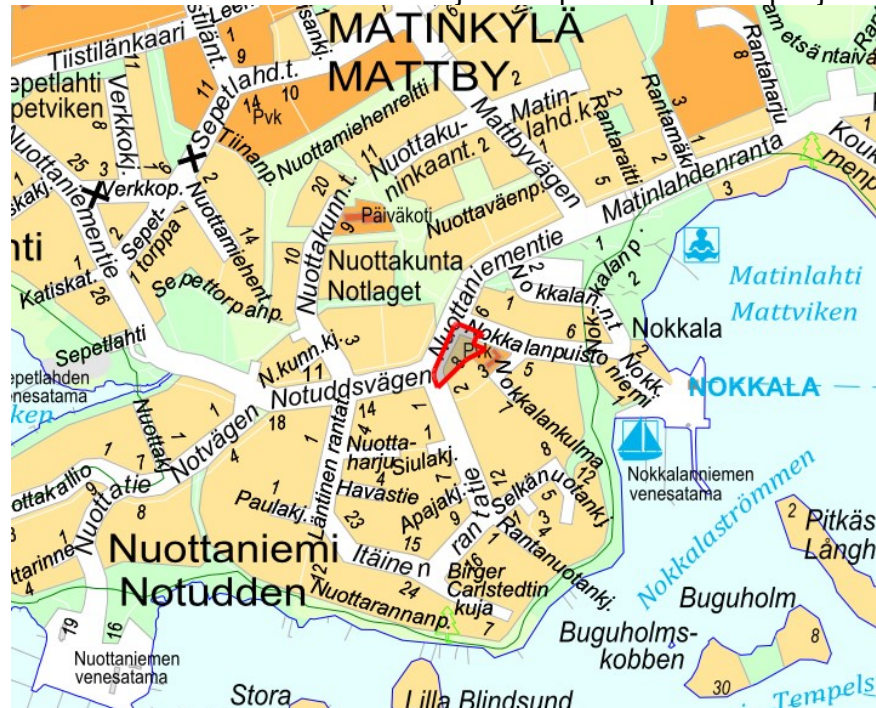
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue osin asumiseen ja osin virkistysalueeksi. Liikerakennusten korttelialue ei ole toteutunut. Alue on rakentumaton ja metsäinen. Yksityinen maanomistaja on yrittänyt saada kiinteistölle käyttäjää siinä onnistumatta.

Alueelle on nykyisessä kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakentamista 1 446 k-m². Asemakaavamutoksen myötä liike- ja toimistorakentaminen poistuu kaava-alueelta ja asuinrakentamista tulee lisää 400 k-m². Alueelle on laadittu tonttijako.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.4.-2.5.2013 ja kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavan 12.6.2013. Kaava eteni maankäyttösopimusneuvotteluihin ja palautettiin käsittelyyn, sillä alueella havaittiin liito-oravia. Kaava-alueen koillisosa on liito-oravien ydinaluetta.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nuottaniemi II - Notudden II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 6614, käsittää osan korttelia 23253, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 312308.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaava on kuulutettu vireille 4.8.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 7.3.2011.

Alueen nykytila

Alue on rakentumaton ja metsäinen. Metsässä on runsaasti viime vuosina syntynyttä lahoppuuta ja aluskasvillisuus on paikoitellen kulunutta. Metsää on todennäköisesti käytetty alueen kaakkoispuolella sijaitsevan naapurin sekä viereisen päiväkodin toimintoihin. Luoteen puolella alue rajautuu Nuottaniementiehen, jota pitkin on hyvät kulkuyhteydet Isoon Omenaankatuun sekä muiden palveluiden luokse. Alueella on havaittu liito-oravia erityisesti alueen pohjoisosassa. Alueen eteläosan omistaa kaupunki ja pohjoisosan omistaa yksityinen maanomistaja.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Asemakaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan alueella nykyisellään säilyvälle asuntoalueelle (A). Alueella asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

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

Asemakaava

Pääosin suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.3.1987 hyväksymä ja ympäristöministeriön 13.1.1989 vahvistama Nuottaniemi II 312300-asemakaava. Alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Torialueella (23G6) on voimassa Matinlahti 2, Matinlahti 2, muutos ja Nuottaniemi II 312305-niminen kaava, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.11.2000.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sekä torialueeksi. Tehokkuusluku on $e=0.4$ ja kerrosluku II (kaksi). Kerrosalasta 25 % on käytettävä myymälätiloja varten. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin alkavaa tontin pinta-alan 600 m² kohti. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin.

Autopaikkoja liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on rakennettava yksi autopaikka kerrosalan 65 neliometriä kohti. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla. Asemakaavassa on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat.

Tontit on aidattava katu- ja muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai muulla kaupunkikuvaan soveltuvalla aidalla ottaen kuitenkin huomioon, ettei liikenneturvallisuutta heikennetä. Puistoon tai viheralueisiin rajoittuvia tontin sivuja ei saa varustaa muilla kuin pensasaidoilla. Avokallioiden kohdilla aitaus harkitaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää tontin luoteisreunalta eli Nuottaniementien puolelta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 02.04.2013-02.05.2013. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot ja kannanotot saatiin Fortum Espoo Distribution Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä tonttiyksiköltä.

Fortumilla ei ole huomautettavaa sähkönjakeluverkon osalta. HSY toteaa lausunnossaan, että tontin vieressä kulkevan vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin kapasiteetti riittää asemakaavan muutosesityksessä esitetyn rakennusoikeuden tarpeisiin. Pelastuslaitos otti kantaa osoitteiden selkeyteen. Osoitteen tulee vastata tonttiliittymän osoittamaa kohtaa. Tonttiyksiköllä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön.

Asemakaavamerkintöihin sekä -määräyksiin tehtiin tarkistus, jossa 9 § korvattiin kaavakartassa melunsuojausmerkinnällä. Melumääräyksen sisältö säilyi ennallaan.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo (MRA 32 §)

Asemakaavaan tehtiin olennaisia muutoksia, jotka edellyttivät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen ja teki ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi. Maankäyttösopimusneuvottelut keskeytyivät, koska niiden aikana alueella tehtiin liito-oravahavaintoja. Kaava palautui valmisteluun. ELY-keskuksen kanssa neuvoteltiin liito-oravista ja alueen käytöstä. Kesäkuussa 2020 käydyssä keskustelussa ELY-keskus antoi aluerajauksen, jolla rakentamista voisi tutkia kaavamuuotosalueella. Tämän jälkeen rajatulle alueelle tutkittiin rakentamismahdollisuuksia ja tehtiin muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 9.11.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 28.11. – 27.12.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa. Näiden lisäksi yksi kannanotto saatiin nähtävilläoloajan jälkeen.

Muistuksessa pidettiin tärkeänä alueen luontoarvojen säilyttämistä ja liito-oravan suojelua. Muistuksen kirjoittaja toivoi, että rakentaminen sijoitettaisiin kaava-alueen eteläpäähän ja metsikköä säästettäisiin alueen lapsia varten. Katsottiin, että muistuksessa mainitut asiat on jo huomioitu kaavaehdotusta tehdessä.

ELY-keskuksen lausuntoon liittyen neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä lähivirkistysalueella. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehtiin tarkistuksia. Lähivirkistysalueen, joka on osa liito-oravien elinympäristöä ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka (VL/s) kaavamääräystä muokattiin sopimaan paremmin yhteen kaavaan lisätyn alueen osan, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka (sl), merkinnän kanssa.

Kaavaehdotukseen muokattiin myös kaava-alueen lounaisnurkassa, Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteyksessä kasvavien mäntyjen säilyttämiseen liittyvää kaavamerkintää ja -määräystä (s-1).

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuuotosalueelle kaavoitetaan alueen lounaispäähän rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR). Korttelialueella on rakennusoikeutta 400 k-m². Rakennuksen tulee olla kaksikerroksinen. Korttelialueelle on rakennettava vähintään yksi autopaikka jokaista 70 k-m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Autopaikat sijoitetaan p-kirjaimella osoitetulle ohjeelliselle pysäköintialueelle.

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään yksi pyöräpaikka jokaista 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohti. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Alueen luoteispuolelta Nuottaniementieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Korttelialueella saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jätehuoltotiloja ja kiinteistönhoidon tiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Rakennuksessa tulee olemaan harjakatto, joka on konesaumattua peltiä. Rakennus tulee olemaan puurakenteinen ja julkisivuiltaan vaalea. Tontit saa aidata toista asuintonttia vastaan ja asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Korttelialueen koillisreunaan lähivirkistysalueen rajalle kehitetään puustoinen reunavyöhyke olevasta kasvillisuudesta ja täydennysistutuksin. Reunavyöhyke auttaa virkistysalueen puiden säilymisessä. Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteykseen alueen länsireunaan merkitään kaavassa kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa, jolla sijaitsevat männyt ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Molemmilla alueilla puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Alueen liito-oravan elinympäristön puuston säilyttämiseksi elinvoimaisena on asemakaavan viitesuunnitelmassa tutkittu huolellisesti maastonmuotoja ja rakentamisen sijoittelua tontille niin, että lähivirkistysalueen vesitasapaino säilyisi mahdollisimman muuttumattomana. Korttelialueella tulee suosia vettä läpäisemättömiä pintoja ja suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Hulevesien viivytyksestä vettä läpäisemättömiltä pinnoilta on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Alueen koillispuoli merkitään lähivirkistysalueeksi, joka on osa liito-oravien elinympäristöä ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka (VL/s). Lisääntymis- ja levähdyspaikan ekologinen toiminnallisuus on turvattava. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravien ekologialle suotuisana ja alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys etenkin Nuottaniementien suuntaan. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. VL/s-alueelle merkitään sl-merkinnällä alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Sitova tonttijako

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu tonttijako.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavamuutoksen alueelle on laadittu viitesuunnitelma, johon kuuluu rakentamisen ja ympäristön tarkastelua.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 20.4.2011 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3, lukuun ottamatta kuulutuskustannuksista laskuttamatta jäänyt 100 euroa.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Liitteet

- 1 312308 Nuottaniemi II muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 312308 Nuottaniemi II lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 312308 Nuottaniemi II muistutusten jättäjien yhteystiedot
- 312308e Nuottaniemi II asemakaava
- 312308e Nuottaniemi II havainnekuva
- 312308 Nuottaniemi II kaavaselostus
- 312308 Nuottaniemi II kaavaselostuksen liitteet

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 56, § 57, § 58, § 59, § 60

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 61

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaike on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.
-

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo

Sörnäistenkatu 1, 00580 HELSINKI

Uusi osoite 29.5.2023 alkaen on Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000

Telekopio: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla.

Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.