



Kaupunkisuunnittelulautakunta

30.08.2023

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 30.08.2023 klo 17:30 - 19:00

Paikka Teams

Läsnä

Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
Aarnio Antti	jäsen	
Finström Verna	jäsen	
Havu Isto	jäsen	
Järvinen Hannu	jäsen	
Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
Kivekäs Liisa	jäsen	
Lindholm Julia	jäsen	
Nevanlinna Risto	jäsen	
Portin Anders	jäsen	
Sammallahti Tere	jäsen	saapui klo 17:40 § 85
Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
Ülle Auli	jäsen	
Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
Eronen Tiina	sihteeri	
Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
Kare Aleks	lakimies	
Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	
Jäppinen Sakari	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-18:35

Allekirjoitukset

Jouni. J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Verna Finström
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 6.9.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 84		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 85		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 86	1, 2	Kivimies, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220209, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)	6
§ 87	3, 4	Niittykumpu I, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 212309, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)	27
§ 88		Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2023 toinen osavuosisikatsaus	40
§ 89		Päätöksiä ja kirjelmiä	44

§ 84

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 23.8.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/48

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 85

30.08.2023

§ 85

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Verna Finström.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/48

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

01.03.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 86

30.08.2023

Asianumero 7901/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.08.2023 § 86

§ 86

Kivimies, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220209, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kivimiehen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220209,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.3.2023 päivätyn ja 30.8.2023 muutetun Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7377, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan päätöskohdan lisäysehdoituksen: "4) esittää toiveenaan, että kaupunki käynnistäisi välittömästi uusien, soveltuvien tilojen etsimisen Olarin Panimolle. Perustelut: Kaavamuutoksen seurauksena Olarin Panimo menettää nykyiset tilansa. Muistutukseen annetun vastauksen mukaan "Panimolle pyritään löytämään uudet soveltuvat tilat", ja lisäpäätöksellä pyritään varmistamaan, että näin myös käy."

Kemppi-Virtanen Kivekkään kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Lisäysehdotus kaavamääräysten kohtaan §3: Julkisivujen pääasiallisena materiaalina pitää käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt lisäys- ja muutosehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä sekä kaavamääräyksen muutoksella, joka on viety asian materiaaliin, hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kivimiehen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220209,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.3.2023 päivätyn ja 30.8.2023 muutetun Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7377, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian,

4

esittää toiveenaan, että kaupunki käynnistäisi välittömästi uusien, soveltuvien tilojen etsimisen Olarin Panimolle.

Selostus

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

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

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

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa kaksi: kortteliin 10088 Vuorimiehentie 5:n ja Kivimiehentie 3:n väliin nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja kortteliin 10091 Kivimiehentie 4:n takana olevalle piha-alueelle, jossa nykyisin on tilapäistä varastointitilaa. Uudisrakennukset noudattelevat alueen nykyisten rakennusten mittakaavoja, ja ne sovitetaan maastoon kaupunkikuvallinen kokonaisuus huomioiden. Niiden lisäksi kaavassa on osoitettu laajennusmahdollisuuksia kortteliin 10086 Metallimiehenkuja 6–8:n rakennuskokonaisuudelle ja Tekniikantie 3:n sekä Vuorimiehentie 1:n rakennuksille. Metallimiehenkuja 6–8:aan rakennetaan Otaniementielle päin jalustamainen liiketila, jonka päälle rakennetaan säilytettäviä rakennuksia täydentävä toimisto ja kansipiha. 1980-luvun

väliosa puretaan. Tekniikantie 3:een sallitaan yksikerroksisen siiven tilalle nelikerroksinen laajennus ja korkean sisätilan jakaminen erillisiksi kerroksiksi rakennusrungon sisällä. Vuorimiehentie 1:ssä sallitaan niin ikään korkean tilan jakaminen kerroksiksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 13,4 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 84 750 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 0.63$. Uusille rakennuksille ja säilytettävien rakennusten laajennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 18 000 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kuitenkin pienenee 4 750 k-m². Rakennusoikeuden väheneminen johtuu toteutumattoman rakennusoikeuden poistamisesta.

Kivimiehen valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempaan, koko korttelin käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa eteläosasta tehtyjen liito-oravahavaintojen ja soveltuvan päiväkotipaikan etsimisen vuoksi. Eteläosan suunnittelua jatketaan omana kaavanaan nimellä Kivikaira, alue 220213. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.3.2023 asettaa Kivimiehen kaavan 220209 nähtäville. Lautakunnan päätöksessä tai nähtävilläoloaikana ei tullut ilmi asioita, jotka olisivat edellyttäneet kaavaan laajempia muutoksia.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kivimies-Stenkarlen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7377, käsittää korttelin 10014 ja katualueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.3.2019.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on Otaniemen kampusalueen eteläosaa. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja käsittää ajallisia kerrostumia sisältävän, mutta yhtenäisesti rakentuneen Kivimies-korttelin pohjoisosan. Suunnittelualueella on 1950–2010-luvuilla rakennettuja muun muassa Aalto-yliopiston ja VTT:n toimintaan liittyviä toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja.

Rakennukset ovat useimmiten pitkänomaisia tai hallimaisia. Niitä on laajennettu ja peruskorjattu ajan kuluessa vaihtelevan kokoisilla ja muotoisilla halleilla ja lisäsiivillä. Kerrosten määrät vaihtelevat yhdestä neljään. Julkisivujen materiaalit ja värit ovat pääosin harkitun yhtenäisiä ja osin tyyppillisinä voi pitää puhtaaksimuurattuja punatiiliseiniä, vaakasuuntaisia ikkunanauhoja, tummia puuosia sekä punertavia tai ruskeita pelti- ja kupariverhoiluja. Rationaalinen, käytännöllinen ja laadukas, paikoin arkinen arkkitehtuuri on osin seurausta kaavamääräyksistä.

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

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

paikoin välittyä sattumanvarainen vaikutelma. Alueella on muutamia avokallioalueita sekä kalliroleikkauksia ja maastopengerryksiä.

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

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueen läpi kulkee metron linjaus ja länsipuolelta Kehä I. Suunnittelualue sijoittuu myös Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävän kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen laidalle.

Yleiskaava

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

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

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungolla (26.6.2020) tarkastellaan ja suunnitellaan Otaniemen ja Keilaniemen alueiden maankäyttöä yleiskaavallisella tarkkuudella. Kaavarungossa alueelle on osoitettu pääosin työpaikka-alue (TP). Länsilaitaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin (P) ja itälaidalle julkisia lähipalveluita (PL) eli päiväkotia ja peruskoulu. Eteläosaan on varattu lähivirkistysalue (VL), joka muodostaa yhteydet itään, länteen ja etelään. Alueen läpi on osoitettu ulkoilureitit pohjois-eteläsuunnassa ja itä-länsisuunnassa. Itälaidalla on metron ja raitiotien merkinnät.

Asemakaava

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

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

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

Rakennusalat, -oikeudet ja rakennusten korkeudet on osoitettu suurpiirteisesti. Rakennusten väleihin on osoitettu laajoja yhtenäisiä luonnonmukaisia puistometsinä säilytettäviä ja kehitettäviä alueita (pistepallorasteri), jotka kattavat parkkipaikkoja (p) ja ajoväyliä lukuun ottamatta käytännössä koko rakennusalojen ulkopuolisen alueen. Korttelin keskiosaan on osoitettu itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

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

varrelle kaava-alueen eteläpuolelle ja toinen Vuorimiehenpolun varrelle luoteisosaan.

Alueen rakennuksista Metallimiehenkuja 2, 4, 6, 8 ja 10, Lämpömiehenkuja 2 ja 3, sekä Kivimiehentie 4 ovat osin tai kokonaan suojeltuja (sr). Suojelumääräyksen mukaan rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita, eikä niitä saa purkaa tai tehdä julkisivuja tai vesikaton arvoa turmelevia korjaus- tai muutostöitä. Aiemmin ulkoasua muuttamalla korjatut rakennukset tulee korjausten yhteydessä pyrkiä entisöimään tai korjaamaan muuten rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

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

Viranomaisneuvottelu

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

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 20.3.–19.4.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kahdeksan muistutusta, viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Kaavahankkeesta järjestettiin kaupunki tavattavissa -tilaisuus Otaniemen kauppakeskus A Blocissa 13.4.2023. Kaavasta tehtiin myös lyhyt esittelyvideo verkkoon.

Valtaosa muistutuksista annettiin lähialueilta. Yksi annettiin Otaniemi-Seuran ja yksi Senaatti-kiinteistöjen nimissä. Muistutukset käsittelevät kaavan suhdetta eritasoisiin muihin suunnitelmiin, kuten kaavarunkoon, voimassa olevaan asemakaavaan, yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyen huomautettiin myös, että viranomaistahojen näkökulmia ei olisi huomioitu suunnittelussa. Lisäksi aiheina olivat kulttuurihistorialliset arvot, rakennusten suojelu, liikenne, pysäköinti, uusien rakennusten ja laajennusten suunnitelmat, luonto ja maisema, jalankulku ja maankäyttösopimukset. Erikseen nostettiin lisäksi esille muutama kohde alueelta: Olarin Panimo, Kivimiehen koulu ja VTT:n MIKES.

Lausunnot saatiin Museovirastolta, ELY-keskukselta, Ympäristönsuojelun palvelualueelta, Carunalta, HSY:ltä, Kasvun ja oppimisen toimialalta, Espoon kaupunginmuseolta ja Länsimetrolta. Museoviraston näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen ratkaisu on onnistunut ja syntynyt

viranomaisneuvottelun sekä useiden työneuvotteluiden tuloksena. ELY-keskuksen lausunnon aiheina olivat muun muassa vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavat määrät liiketilaa, lepakot ja liito-oravat. ELY-keskus piti rakentamisen määrää ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointia onnistuneena. Lausunnon mukaan kaava on yleiskaavan mukainen. Ympäristönsuojelun kannanotossa nostettiin esille lepakot, liito-oravat, hulevedet, maamassojen välivarastointi ja lämpösaarekeilmiö. Carunan mukaan alueella on heidän voimajohtojaan ja tarve uusille muuntamoille. HSY lausui kunnallistekniikan siirroista ja johtovaroista kaavassa. Kasvun ja oppimisen toimiala piti kaavaratkaisua hyvänä, mutta muistutti, että Otaniemen alueelle tulee osoittaa kaksi uutta päiväkotipaikkaa, joista toinen on suunniteltu sijoitettavaksi kaava-alueen eteläpuolelle Kivikairan alueelle. Kaupunginmuseolla ei ollut kaavasta huomautettavaa. Länsimetron mukaan tulee huolehtia siitä, että suunnitellusta rakentamisesta ei ole haittaa metron toiminnalle, ja suunnitelmista tulee tarvittavilta osin kuulla Länsimettoa.

Metallimiehenkuja 10:n rakennuksesta, jonka ympäristöstä 2019 luontoselvityksessä tehtiin runsaasti pohjanlepakkohavaintoja, teetettiin uusi lepakkoselvitys kesällä 2023. Uuden selvityksen perusteella lepakot eivät käytä rakennusta, eikä sen ympäristöä ole aihetta määrittellä lepakoiden käyttämäksi luokan III alueeksi siten kuin 2019 selvityksessä oli esitetty.

Muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- KTY-korttelin 10091 länsireunassa sijaitseva eko-1-yhteys on muotoiltu aiempaa leveämmiksi. Samalla on muotoiltu täydennysrakennuksen sekä muuntamon rakennusalat.
- Lisätty K-1-korttelialueiden määräykseen, että alueelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaavaselostukseen on lisätty ajatuksia tavoiteltavasta liiketilan luonteesta ja vaikutusten arviointia vähittäiskaupan muutoksesta.
- Lämpömiehenkujalla muutettu kaavakartan merkintä säilytettävistä puista ja pensaista s-2-merkinnällä istutettavaksi alueeksi, sillä alueella ei ole mahdollista säästää kasvillisuutta kovin laajasti.
- Täsmennetty luettavuuden vuoksi m 15 % -määräystä siten, että se osoittaa vähimmäismäärän, joka tulee käyttää liiketiloihin.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

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

Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10086–10091. Korttelialueita on yhteensä noin 9,8 hehtaaria. Valtaosaltaan rakennukset säilyvät ja niiden rakennusoikeudet sekä korkeudet osoitetaan toteutuneen mukaisesti. Kortteleiden käyttötarkoituksina on YOT, K-1 ja KTY. YOT mahdollistaa opetus- ja tutkimustoiminnan ja lisäksi niihin verrattavat toiminnot. K-1-merkintä mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. KTY on toimitilarakennusten korttelia, joka sallii ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Tontit on mahdollista suunnitella yhteisin järjestelyin erillisten sopimusten perusteella. Muun muassa pysäköintiä on suunniteltu keskitettävän laajemmiksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi maan alla olevaan kallioparkkiin. Maisemallisesti arvokasta puustoa on säilytetty alueella kortteleissa ja puistoissa.

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

Kortteliin 10086 pohjoisosassa on osoitettu YOT-korttelimerkinnällä kaksi säilyvää, suojeltua rakennusta: Kivimiehentie 2 ja 4. Muu osa korttelista on osoitettu K-1-merkinnällä. Korttelin eteläisimmällä rakennusalalla sijaitseva Metallimiehentie 10:n suojeltu rakennus säilytetään myös ja sille on osoitettu sr-merkintä. Metallimiehenkuja 6–8:ssa olevasta osin suojellusta rakennuskokonaisuudesta puretaan uudemmat osat ja rakennusta laajennetaan. Otaniemientien puolelle rakennetaan pihakansi, jonka alle sijoitetaan katutasoon liiketilaa ja maan alle pysäköintiä. Kortteliin on suunniteltu päivittäistavarakauppaa.

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

Korttelilla 10088 on YOT-kaavamerkintä. Vuorimiehentie 5:ssä korttelin pohjoisosassa sijaitseva rakennus säilyy ja sen vanhemmat osat suojellaan kaavalla. Samoin korttelin eteläosassa oleva Kivimiehentie 3:n

rakennus säilyy. Niiden väliin nykyiselle parkkialueelle on osoitettu paikka uudelle nelikerroksiselle rakennukselle. Kaavan myötä pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä pienenee, jolloin pysäköintialueelta on mahdollista vapauttaa tilaa rakentamiseen. Osa pysäköinnistä voidaan sijoittaa myös maanalaiseen pysäköintihalliin. Korttelin läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuysteys. Eteläosassa Kivimiehentie 3:n länsipuolelle on osoitettu liito-oravan kulkuyhteys Kivikairan puistosta Geologinpuistoon.

Kortteli 10089 on osoitettu YOT-merkinnällä. Siinä sijaitsee säilyvä ja osin suojeltu kahden rakennuksen ja niiden välisen osan muodostama rakennuskokonaisuus, jonka läntisessä osassa mahdollistetaan myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen sijoittaminen rakennuksessa toimivan panimon toiminnan mahdollistamiseksi. Kortteliin osoitettu viheralue liittyy etelämpänä olevaan puistoalueeseen ja vahvistaa siellä kulkevaa liito-oravayhteystä.

Kortteli 10090 on merkinnältään YOT. Se sisältää säilyvän rakennuskokonaisuuden, jonka vanhemmat itäpuolelle sijoittuvat osat on suojeltu sr-merkinnällä.

Korttelissa 10091 on käyttötarkoituksena itäosassa KTY ja länsiosassa YOT. Itäosassa on valtaosaltaan suojeltu säilytettävä rakennus ja sen länsipuolella paikka kolmikerroksiselle uudisrakennukselle ja muuntamolle. Uudisrakennuksen ja säilyvän rakennuksen pihajärjestelyt on mahdollista lomittaa toisiinsa. Korttelin länsiosassa on kolme säilyvää rakennusta, joista pohjoisin, Vuorimiehentie 1:ssä oleva rakennus on suojeltu. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen laajentamisen nykyisen rakennusrungon sisällä jakamalla korkeaa tilaa erillisiksi kerroksiksi. Tekniikantie 3:ssa toimivalle Haukilahden lukiolle mahdollistetaan laajennus nykyisen rungon sisällä ja yksikerroksisen osan korvaaminen nelikerroksisella rakennukseen paremmin sopivalla siivellä. Korttelin eteläisimmän, Tekniikantie 1:n rakennuksen merkinnöissä on huomioitu mittalaitteita sisältävä torni erillisellä korkeusmerkinnällä. Korttelin läpi kulkee liito-oravayhteys pohjoiseen Geologinpuistoon sekä länteen Tekniikantielle kaava-alueen ulkopuolelle.

Virkistys- ja suojaviheralueet

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

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

Palvelut

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää kuitenkin johtojen siirtoja ja lisärakentaminen myös kunnallistekniikan kapasiteetin lisäämistä. Geologintielle ja -polulle on esitetty uusia käyttö- ja jätevesilinjoja. Käyttövesilinja on tarkoitus uusia niin ikään Lämpömiehenkujalla. Vuorimiehentiellä suunnitellaan uusittavaksi hule-, käyttö- ja jätevesilinjat. Alueelle on suunniteltu uutta kaukojäähdytyslinjaa Geologintietä ja Kivimiehentietä pitkin. Kunnallistekniikan rakentamiseksi alueella on tehtävä runsaasti louhintoja. Lisäksi rakentaminen edellyttää osalla linjoja kaivantojen tukemista tuentaelementein tai ponttiseinin. Yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä ja muutoksia on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Kortteleiden hulevesien hallinnasta on lisäksi laadittu erillinen selvitys.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

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

Kivimiehentie katkaistaan Tutkijanpolun kohdalta siten, että läpikulkua ei enää Vuorimiehentien ja Miestentien välillä ole. Kivimiehentie ja Vuorimiehenpolku muuttuvat Geologintieksi. Kivimiehentien ajoneuvoliikenne ohjataan uutta Geologintien yhteyttä pitkin Vuorimiehentielle. Nykyinen Kivimiehentien pohjoisosa muuttuu vain jalankulun ja pyöräilyn reitiksi tontille ajoa lukuun ottamatta. Metallimiehenkujan ja Lämpömiehenkujan muodostama läpiajettava säilyy.

Metallimiehenkuja 6–8:aan rakennettavan liike- ja toimistorakennuksen uusi tonttiliittymä edellyttää kadun tasauksen merkittävää laskemista Lämpömiehenkujalla. Uuden toimistorakennuksen huolto-, pelastus- ja saattoliikenne järjestetään Metallimiehenkujan kautta.

Jalankulku ja pyöräily

Nykyisiä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita on tarkoitus parantaa katujen suunnittelussa. Geologintielle on varattu 5 m tila erotetulle jalankulku- ja pyörätielle. Metallimiehenkujan länsireunaan toteutetaan jalkakäytävä ja eteläosaan Otaniemen koulun kohdalle yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Edellä mainittujen lisäksi kaavassa osoitetaan yleisiksi reiteiksi nykyiset pohjois-eteläsuuntaiset jalankulku-pyörätiet Lämpömiehenkuja ja Lämpöpolku sekä itä-länsisuuntainen Tutkijanpolku. Lisäksi uutena yhteytenä on korttelin 10088 läpi kulkeva Maalämmönpolku.

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

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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

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

Geologintielle on suunniteltu yleisiä vieraspaikkoja kadun varteen 9 kpl, Metallimiehenkujalle 4 kpl ja Lämpömiehenkujalle 6 kpl.

Suojelukohteet

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

Valtaosa, yhteensä yhdeksän, suunnittelualueen säilyvistä rakennuksista on suojeltu sr-merkinnällä osin tai kokonaan. Kivimiehentie 4:ssä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema 1966 valmistunut, alun perin VTT:n Paloteknillisenä laboratoriona toiminut rakennus on yhä alkuperäistä vastaavassa käytössä. Lämpömiehenkuja 2:ssa sijaitsevan Kivimiehen koulun on suunnitellut Antero Pernaja. Rakennus valmistui alun perin VTT:n Tie- ja geoteknilliseksi laboratoriksi 1962. Lämpömiehenkuja 3:een rakennettiin VTT:n Lämpöteknillinen laboratorio kahdessa osassa: 1959 rakennettiin Toimi Hämäläisen suunnittelema ensimmäinen vaihe ja 1963 Alvar Aallon suunnittelema toimistosiiپی alkuperäisen osan itäpuolelle. Metallimiehenkuja 2:ssa sijaitsee 1955 valmistunut Alvar Aallon suunnittelema VTT:n Vuoriteknillinen laboratorio, jossa nykyisin toimii Terveystalo ja lounasravintola. Metallimiehenkuja 4:ään valmistui 1964 Seppo Kasasen suunnittelema VTT:n Metallurgian laboratorio. Metallimiehenkuja 6–8:ssa sijaitsee Annaleena Linnainmaa-Vikstedtin ja Olli Vikstedtin suunnittelema 1970 VTT:n Metallitekniikan ja kojetekniikan laboratorioiksi valmistunut kokonaisuus. Alun perin kaksi rakennusta valmistui erillisiksi, mutta niiden yhdistämistä hahmoteltiin jo suunnitteluvaiheessa. Vuonna 1987 valmistunutta VTT:n Koehalli 2:ta, joka yhdisti rakennukset, ei ole suojeltu. Metallimiehenkuja 10:een 1964 valmistunut VTT:n Radioteknillinen laboratorio on Olli Vikstedtin käsialaa.

Edellisessä kappaleessa mainitut rakennukset on suojeltu jo voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi suojellaan kaksi muuta rakennusta. Vuorimiehentie 1:een valmistui 1967 Eero Eerikäisen suunnittelema Teknillisen korkeakoulun puunjalostusosasto, joka edelleen toimii vastaavassa käytössä - tätä nykyä nimellä Puunjalostustekniikka 1 tai Aalto Bioproduct Centre. Vuorimiehentie 5:n rakennus valmistui alun perin VTT:n päärakennukseksi vuonna 1975. Rakennuksen on suunnitellut Markus Tavio. Rakennus suojellaan laajennusosaa lukuun ottamatta.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Vähähiilisyysraportti

Kaavan suunnittelun ohessa on laadittu vähähiilisyysraportti. Tarkastelussa on ollut myös 220213 Kivikairan kaavaan erotettu eteläosa. Raportissa on tutkittu ja esitetty keinoja suunnitelman toteuttamisen ilmastovaikutusten vähentämiseksi. Raportissa on esitetty kaksi keinoa, joilla voidaan ohjata rakentamista vähähiilisyteen. Energiatehokkuuden tulisi olla -15 % ympäristöministeriön asetustasosta uudisrakentamisessa. Kiertotalousvaatimuksen mukaan kierrätysaineen osuus rakennustuotteissa, suora uusiokäyttö, uusiutuvien materiaalien käyttö, eli yhteenlaskettu suhteellinen osuus kaikkien rakennusmateriaalien massasta tulisi olla 15 %.

Lähiympäristö-, kortteli- ja viitesuunnitelmat

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

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

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

Metallimiehenkuja 6–8:n korttelisuunnitelman mukaan nykyisestä rakennuskokonaisuudesta säästetään pääosa 70-luvun rakennuksista. Niiden välissä oleva 80-luvun lopun laajennus puretaan ja tilalle sekä pohjoispuolelle rakennetaan säilyviä massoja täydentävä uudisosa. Otaniemientien puolelle rakennetaan kallioleikkauksen ilmettä toisintava jalustaosa, jonka alle sijoitetaan pysäköinti ja kadun tasoon liiketilaja, mukaan lukien varaus päivittäistavarakaupalle. Jalustaosan kansi toimii toimiston pihana, jolle voi avautua esimerkiksi ravintola. Rakennuskokonaisuuteen tuodaan uusi arkkitehtoninen kerrostuma, joka kuitenkin sovitetaan alueen vanhempaan rakennuskantaan

materiaaleiltaan ja muodoltaan. Otaniementielle tuodaan liiketilojen eteen pieni aukiomainen tila.

Tekniikantie 3:n viitesuunnitelmassa on hahmoteltu Haukilahden lukiota palvelevaa laajennusta rakennukseen. Lukion tilat ovat jo käyneet rakennuksessa ahtaiksi. Viitesuunnitelma esittää nykyään Haukilahden lukiona toimivan opetusrakennuksen laajentamisen neljäkerroksisella massalla, joka sijoittuu nykyisen puutyöhallin paikalle tontin itäosaan. Lisäksi rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevaan osaan tehdään sisäinen laajennus rakentamalla välipohja kahden kerroksen korkuiseen salitilaan. Laajennuksen kaupunkikuvallinen ilme pyrkii sopeutumaan nykytilanteeseen niin massoittelemalla volyymin kuin ulkoarkkitehtuurin suhteen. Nelikerroksinen laajennusosa on hieman nykyistä kolmekerroksista rakennusta korkeampi, mutta sijoittuu Tekniikantieltä katsoen sen taakse ja jää näin huomaamattomaksi alkuperäiseen rakennukseen nähden. Konehuoneet on sijoitettu erillisenä massana rakennuksen katolle samaan tapaan kuin nykytilanteessa. Pääsisäänkäynti ja saapumissuunta laajennukseen on edelleen Tekniikantieltä olevan rakennuksen kautta. Tontilla sijaitsevien autopaikkojen määrä pysyy viitesuunnitelmassa ennallaan, ja loput vaaditut autopaikat osoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Huoltoajo tontille tapahtuu laajennuksen itäpuolelta, tulevan Geologintien kautta.

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

Kivimiehentie 4:n korttelin viitesuunnitelmassa on tutkittu alueen ja Otaniemenkin yhtenä maamerkinä toimivan Palolaboratorion piha-alueella olevalle aidatulle varastoalueelle täydennysrakennusta. Kaavamuutoksen laatimisvaiheessa uudisrakennuksen käyttäjä tai toteutuksen ajankohta ei ole tiedossa. Uusi rakennus on hahmoteltu luonteeltaan ympäristöön sopeutuvaksi ja alistuvaksi. Lähtökohta arkkitehtoniselle muodonannolle tulee Kivimiehen ja Otaniemen laitosrakennusten tyyppillisistä ominaisuuksista, kuten puikkomaisesta massasta, pulpettikatosta ja

tiiliverhouksesta. Toiminnallisesti uudisrakennus voi avautua itäisivun ja päätyjen suuntaan. Toimitilat sijoittuvat luontevasti rakennusmassaan siten, että pihan puolella, olevaa rakennusta vastapäätä, on toisessa kerroksessa korkeampi tila ja itäpuolella on kolme kerrosta. Rakennuksen sisäänkäynti järjestetään pohjoisesta, mielellään päädyn sisäänvedon suojassa. Huolto yhteydet järjestetään uudisrakennuksen itäpuolisen piha-alueen kautta, josta Palolaboratorionkin huolto toimii.

Perittävät maksut

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

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 8 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1 100 euroa, yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 32

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/48

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

01.03.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 86

30.08.2023

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.12.2018 § 243

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Toiminnat ja mitoitus

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

1.2

Kaupunkikuva ja mittakaava

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

1.3

Liikenne ja pysäköinti

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

1.4

Viheralueet

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

2

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

Käsittely

Keskustelun kuluessa Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavat lisäysehdotukset:

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

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

Partanen Louhelaisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

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

Puheenjohtaja Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kimmo Oilaa.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Toiminnot ja mitoitukset

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

1.2

Kaupunkikuva ja mittakaava

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

1.3

Liikenne ja pysäköinti

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava

toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta. Suunnittelussa huomioidaan Raide-Jokerin lisäksi myös Tiederatikan toteuttaminen ja linjaukset.

1.4

Viheralueet

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

2

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 220209b Kivimies määräykset
- 220209b Kivimies asemakaava
- 220209b Kivimies ajantasakaava
- 220209 Kivimies kaavaselostus
- 220209 Kivimies kaavaselostuksen liitteet
- 220209a Kivimies havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/48

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 88

30.08.2023

Asianumero 7003/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.08.2023 § 87

§ 87

Niittykumpu I, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 212309, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Niittykumpu I:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 212309,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.10.2022 päivätyn ja 30.8.2023 muutetun Niittykumpu I - Ängskulla I, piirustusnumero 7423, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212309,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 767 euroa, eli yhteensä 3 967 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaava-alueeseen kuuluu Niittykujan katualue, osa Kappelirinteen katualueesta sekä sen viereisiä kaupungin alueita, korttelin 15045 tontti 11 ja tila 1:526, jolla sijaitsee Niittykummun kappeli (rakennettu 1947).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa senioriasumisen kohde ja sen toimintaa ja ympäröivää aluetta tukevat palvelu-, liike-, toimisto- ja yhteistilat. Kaavan toteuttamisen myötä alueella sijaitseva huonokuntoinen Niittykummun kappeli puretaan. Uudisrakennus sovitetaan ympäröivään Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen asuinalueeseen. Kaavassa osoitetaan myös merkittäviä muutoksia Niittykujan ja Kappelirinteen katualueille, joilla rajoitetaan ajoneuvoliikennettä ja parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Suunnittelualueen pohjoisosassa nykyään sijaitsevat pysäköintipaikat mahtuvat jäljelle jäävään LPA-alueen länsiosaan.

Skanska Talonrakennus Oy:lle myönnettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailu-kykyjaostossa 5.10.2020 suunnitteluvaraus tontille 49-15-45-11 vanhusen palvelu-asumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022.

Kaava-alueen koko on noin 5 600 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 5 550 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 4 950 k-m². Korttelialueen koko on noin 4 100 m². Korttelialueen tehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan) tulee kaavan myötä $e=1.36$, eli tehokkuusluku kasvaa voimassa olevan kaavan mukaisesta $e=0.15$. Koko kaavan tehokkuus on 1.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on tehty muutoksia. Rakennusoikeutta on laskettu 7 000 k-m²:stä 5 550:k-m²:iin. Rakennuksen pohjoisosasta on poistettu itä-länsisuuntainen siipi. Eteläisintä osaa rakennuksesta on korotettu yhdellä kerroksella saman korkuiseksi kuin rakennuksen keskiosa.

Pääkäyttötarkoitukseen lisättiin myös vaade laadukkaiden, asukkaita palvelevien tilojen toteuttamisesta, joiden tulee avautua katutasoon ja joita tulee olla vähintään 4 % kokonaisrakennusoikeudesta. Pääkäyttötarkoitusta on tarkennettu yksiselitteisemmäksi, ja sallittuihin käyttötarkoituksiin on lisätty senioriasumista ja ympäröivää aluetta tukevat palvelut. Hankkeen konsepti ei ole muuttunut.

Korkein sallittu kerrosluku on kuusi rakennuksen pohjoisosassa ja keskiosan Kappelirinteen puoleisessa laidassa. Muutoin korkein sallittu kerrosluku on seitsemän. Ylimmät korkeusasemat (25,5 m ja 28,5 m) vastaavat kaavaehdotusta kaikkialla paitsi rakennuksen eteläosassa, jossa rakennuksen osaa on nostettu yhdellä kerroksella. Seitsenkerroksisen osan korkeusasema 28,5 m on puolta metriä korkeampi kuin ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheessa kerrosluvut oli merkitty alkamaan Kappelirinteen tasolla olevasta kerroksesta ja sitä alempi osittain maanpäälliseksi kellariksi, mutta kerrosnumeroita muutettiin, koska maanpäällisiä kellareita ei tunnisteta. Pohjoiseen avautuva, alin kerros muutettiin ensimmäiseksi kerrokseksi, ja Kappelirinteen tasolla ja pihalle avautuva kerros on toinen kerros.

Pysäköintialueen järjestelyjä on muutettu ja autokatosta siirretty hieman itään.

Kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkennettu mm. hulevesien hallinnan ja laadun sekä rakentamisen ajan osalta. Hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen tarkoitettu alue on lisätty kaavakarttaan. Raskaita rakentamistoimenpiteitä ei saa tehdä liito-oravan pesimärauhan aikana.

Tarkemmassa kunnallisteknisessä suunnittelussa on todettu, että tontilla nykyään sijaitseva Carunan ja HSY:n maanalainen infra siirretään rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksella katualueelle. Johtokujamerkintä on poistettu kaavakartasta. Tämän johdosta poistuu myös vaade siitä, ettei johtokujan alueella saisi olla puita ja pensaita. Asia helpottaa Kappelirinteen varressa olevien maisemallisesti tärkeiden mäntyjen suojelemista.

Selvityksiin on lisätty lyhyt koonti Niittykappelin kunnosta ja kunnostamisen mahdollisuuksista.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:





Niittykumpu I - Ängskulla I asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7423, käsittää osan korttelia 15045 ja katualuetta, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212309.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 5.10.2020 (§ 104) päättämään ja 28.3.2022 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen. Hakijalla on suunnitteluvaraus kaupungin tontille 11.

Asemakaavan muutosta on hakenut Skanska Talonrakennus Oy 22.12.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.1.2021.

Alueen nykytila

Tontti 11 alueen pohjoisosassa on osittain rakentamatonta, ja osaa käytetään pysäköintialueena. Niittykujan varressa oleva ajoyhteys sijoittuu tontille 11 ja Niittykujan katualueella on jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kappelirinne on kokonaisuudessaan katualuetta ja ajoliikenteen käytössä.

Mäen laella sijaitsee puurakenteinen Niittykummun kappeli, joka on rakennettu 1947. Kappeli toimi vuosina 1964–1974 Etelä-Espoon seurakunnan pääkirkkona ja vuosina 1975-1981 Olarin seurakunnan kirkkona ennen nykyisen kirkon valmistumista Merituulentien pohjoispuolelle. Niittykummun kappelilla on rakennustaiteellista ja paikallishistoriallista arvoa, mutta rakennus on merkittävästi vaurioitunut eikä sitä voi terveydellisistä syistä käyttää. Kappeli on ollut käyttämättömänä vuodesta 2009 lähtien.

Kappelin alueella kasvaa suurehkoa puustoa, mukaan lukien maisemallisesti hienoja mäntyjä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokas alue jatkuu suunnittelualueelle asti.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Niittykumpu I -asemakaava (lainvoimainen 27.7.1983) sekä Niittykummun keskus (hyväksytty 21.10.2013). Niittykumpu I -asemakaavassa tila 1:526 on osoitettu seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), jolle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on tontilla 600 k-m². Kappelin tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kellariin saa rakentaa asuintiloja puolen pohja-pinta-alan verran.

Niittykummun keskuksen asemakaavassa tontti 11 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelialueelle saa sijoittaa korttelien 15041 ja 15046 autopaikkoja. Lisäksi LPA-alueelle on osoitettu luonnonmukaisesti hoidettavaa aluetta, joka on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Maastoa tulee ennallistaa ja istuttaa lähiympäristösuunnitelman periaatteiden mukaisesti. LPA-tontin pohjoisreunassa on Niittykujan myötäinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. LPA-alueen osalta määrätään, että niillä sijaitsevat pysäköintilaitokset tulee sovittaa ympäristöönsä viherrakentein, istutuksin ja luiskin. Näkyvät tukimuurit tulee verhota tummanharmaalla tai mustalla luonnonkivellä. Avoimet julkisivut tulee verhoilla ympäristöön sopivilla viherseinillä tai muilla vastaavilla keinoilla. Pysäköintilaitokset tulee mahdollisuuksien mukaan kattaa viherkatolla. Korttelin 15045 LPA-alueen kautta saa ajaa kortteliin 15041. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista.

Niittykuja ja Kappelirinne on osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn kaduiksi / teiksi, mutta ovat nykytilanteessa edelleen katuina. Kaava-alueen

kaakkoisnurkka Kappeli-rinnettä on katualuetta, jonka pohjoispäädyssä on kääntöpaikan paikka

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.–13.12.2022]. Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja neljä kannanottoa.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaavamuutoksessa osoitetaan korttelialue ja katualueet. AK-1 asuinkerrostalojen alueelle sallitaan vain senioriasuminen ja sen toimintaa ja ympäröivää aluetta tukevat palvelu-, liike-, toimisto- ja yhteistilat. Lisäksi määrätään, että maantasokerrokseen tulee toteuttaa laadukkaita asukkaiden oleskeluun tarkoitettuja yhteistiloja vähintään 4 % kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennusoikeutta korttelialueelle osoitetaan 5 550 k-m².

Rakennus sijoittuu suunnittelualueelle muodostettavan tontin itäreunaan. Eteläisempi osa on vedetty sisemmäs tontille niin, että maisemallisesti merkittävät männyt saadaan säilytettyä tontin kaakkoisnurkassa.

Korkein sallittu kerrosluku on kuusi rakennuksen pohjoisosassa ja keskiosan Kappelirinteen puoleisessa laidassa. Muutoin korkein sallittu kerrosluku on seitsemän. Korkein sallittu korkeusasema on kuusikerroksisilla osilla 25,5 m ja seitsenkerroksisilla 28,5 m, millä varmistetaan, että kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Osmo Lapon suunnittelema, pilareilla seisova Niittykumpu 3a:n asuinkerrostalo jää hieman uutta rakennusta korkeammaksi.

Pysäköinti (p) sijaitsee tontin pohjoisosassa. Niittykujan varressa olevat paikat tulee kaavan mukaisesti sijoittaa viherkattoiseen pysäköintikatokseen (at).

Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääväriltään vaaleita ja laatutasoltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja tulee elävöittää yksityiskohdilla tai taideaiheilla. Suunniteltavan palvelutalon pohjoisreunan pohjakerroksen osan tulee mukailla Niittykujan toisella puolella sijaitsevan Niittykumpu 3a:n pilarimaista rakennetta.

Rakennuksen koilliskulma Niittykujan ja Kappelirinteen risteyksessä muodostaa polun ja näkymän päätepisteen saavuttaessa metroasemalta kohti Niittypuiston läpi kohti Niittykummun asuinalueetta. Tämän kulman tulee pintakäsittelyltään poiketa muusta julkisivusta.

Korttelin 15045 uusi, maavarainen oleskelupiha (le) sijoittuu rakennuksen länsipuolelle. Oleskelualueelle on mahdollista luoda viihtyisä tila, joka on

näkymiltään vihreä ja pienilmastoltaan mukava. Kaavan mukaisesti piha-alueella tulee säilyttää nykyistä kasvillisuutta ja sen kasvuolosuhteet sekä istuttaa uutta. Maastonmuodoista johtuen oleskelupihan ja pohjoisosaan sijoittuvan huolto- ja pysäköintialueen korkeusero on noin 4–5 metriä piha-alueen sijoituksessa ylemmäksi. Oleskelupihalla ja rakennuksen kaakkoiskulmassa on maisemallisesti merkittävää puustoa, joka tulee säilyttää ja rakentaessa juuristoalueineen suojata yhtenäisellä suoja-aidalla (s-2). Myös oleskelupihalla oleva avokallio tulee säilyttää.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitila ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Palvelut

Korttelialueelle toteutuessa kaava-alueelle syntyy palveluasumista ja siihen liittyviä palveluita, joita muutkin kuin talon asukkaat voivat käyttää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelialueen pohjois- ja itäreunassa kulkee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita. Johtojen päälle ei saa rakentaa mitään kiinteitä rakenteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä niiden tarkka sijainti, huomioitava ne suunnittelussa ja sovittava niiden siirrosta johtojen omistajan kanssa. Kaavan mukainen toteutus edellyttää suurempien johtojen siirtämistä kaikkialta tontilta, jotta rakennukset voidaan toteuttaa, eikä johtokujia näin ollen osoiteta kaavakartalla.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Katujen ”pp”-merkintää tullaan muuttamaan siten, että ajoneuvoliikenne voi käyttää katuja kaavan mukaisesti. Läpiajoliikenne ohjataan käyttämään vasta valmistunutta kokoojakatua, Niittyporttia.

Päiväkodin pysäköinti, puistoalueella, saa jatkoaikaa, mutta tulevat katujärjestelyt tukevat enemmän kävelyä ja pyöräilyä. Tulevaisuudessa päiväkodin pysäköinti puistoalueella tulisi poistaa ja siirtää omalle tontille.

Kappelirinteen pohjoispäädyssä ajorata kaventuu jalkakäytäväksi ja pyörätieksi, ja ajorata päättyy päiväkodin huoltopihan kohdalla. Kääntöpaikka toteutetaan rasitteella päiväkodin tontilla. Päiväkodin tontti ei kuitenkaan kuulu kaava-alueeseen. Kaupungin sisäisesti on sovittu, että rasite kääntöpaikalle voidaan muodostaa ja kääntöpaikka toteuttaa. Päiväkodin huolto voi edelleen operoida Kappelirinteen kautta, mutta

väliaikaiseen pysäköintiin (puistossa) ajetaan jatkossa vain Niittykujan kautta (pihakatu).

Niittykujan kaavamerkintä pihakatu mahdollistaa tontille ajon Niittykujan asuinkortteleille ja päiväkodin väliaikaiseen pysäköintiin. Suunniteltavan palvelutalon, uudisrakennuksen, ajoneuvoliikenne ohjataan myös Niittykujan kautta. Palvelutalon pysäköinti ja huoltopiha sijoittuvat Niittykujan puoleiselle osalle.

Liito-oravapuiden säilymisen takia palvelutalon liikennettä ei voida ohjata Kappelirinteen kautta. Saattoliikenne voi toki hyödyntää Kappelirinteen käänköpaikkaa.

Jalankulku ja pyöräily

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita selkeytetään. Kävelylle ja pyöräilylle osoitetut kadut rauhoitetaan ajoneuvoilta rakenteellisesti. Kappelirinteen läpiajomahdollisuus ajoneuvoilta poistuu kokonaan.

Päiväkodin pysäköinti tulee jonkin aikaa säilymään puistoalueella.

Niittykujan itäpää muutetaan pihakaduksi. Kadun alkuosassa, länsipäässä, ajorataan tehdään kavennuksia. Kävely ohjataan jalkakäytävälle ja pyöräily ajoradalle.

Kappelirinteen pohjoispäässä, käänköpaikan jälkeen, ajoneuvoliikenne kielletään kokonaan ja nykyinen katu/ajorata muutetaan kävelyä ja pyöräilyä palvelevaksi väyläksi. Muutos on tehtävä rakenteellisesti: lisäämällä istutuksia, kaventamalla nykyistä ajorataa ja tarvittaessa ajonestoin. Kappelirinteen alkupäässä, eteläpäässä, kävely/pyöräily ja ajoneuvoliikenne erotellaan. Muutoksella varaudutaan myös Telasillan rakentumiseen ja turvalliseen ylitykseen Niittyportin yli. Pyörätie on linjattu Kappelirinteen länsipuolelle, sillä uusien kerrostalojen myötä käyttäjiä on paljon kadun tällä puolella.

Uudisrakennuksen mahdolliseen ravintolaan Kappelirinteen puolella toteutetaan pyöräpysäköintiä, jotka tulevat katualueelle palvelun yleistä ja väliaikaista pyöräpysäköintiä. Asukkaiden pyöräpysäköinti hoidetaan tontilla asemakaavamääräysten mukaisesti.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Niittykujan kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon Niittykujan asuinkortteleille ja päiväkodin väliaikaiseen pysäköintiin. Palvelutalon ajoneuvoliikenne ohjataan myös Niittykujan kautta. Palvelutalon pysäköinti (20 ap + 2 le-ap) ja huoltopiha sijoittuvat Niittykujan puoleiselle osalle. Kappelirinteen läpiajomahdollisuus ajoneuvoilta poistuu kokonaan. Ambulanssiliikenne ja sammutuskalusto ohjataan Kappelirinteen

pääsisäänkäynnin puolelta ja/tai pohjoiseen sisäänkäyntiin. Rakennus on sprinklattu, jolloin nostopaikkoja ei tarvita ja pelastautuminen perustuu muutenkin itsepelastautumiseen. Nostopaikkoja ei kaavassa esitetä eikä niitä lähtökohtaisesti sallita muutenkaan katualueelle.

Liito-oravapuiden säilymisen takia palvelutalon liikennettä ei voida ohjata Kappelirinteen kautta. Saattoliikenne voi toki hyödyntää Kappelirinteen kääntöpaikkaa. Kappeli-rinteen puolelta, tontin kaakkoiskulmasta tuleva ajoyhteys palvelee pihan huoltoa.

Uudisrakennuksen pysäköinti tulee kattaa ja maisemoida kaavan mukaisesti. Hanke on tiedostanut kaapeli- ja johtosiirrot, jotka joudutaan tekemään katoksen tieltä. Ajan-tasakaavassa on kaavamerkintä ”maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa”. Kaavamuutoksessa johtokujiin ei varauduta.

Palvelutalo työllistää vuorotyössä noin 45 henkilöä, mm. hoitajia, muuta palveluhenkilökuntaa ja kiinteistönhoitoon liittyvää henkilökuntaa. Asukkaiden auton käyttö on arvioitu vähäiseksi, mutta vieraspaikkoja tarvitaan sitäkin enemmän.

Yleistä kadunvarsipysäköintiä ei esitetä lisättäväksi. Kiinteistön tulee hoitaa itse pysäköinti niin työntekijöille, asukkaille kuin vieraille omalla tontilla.

Pysäköintiä on viitesuunnitelmassa esitetty 20 autopaikkaa + 2 LE-autopaikkaa, mikä vastaa 1 ap/250 k-m² (~0,2 ap / asunto). Pyöräpysäköintiä on viitesuunnitelmassa esitetty 34 pp, mikä vastaa 1 pp/161 k-m².

Pyöräpysäköinnin lisäksi viitesuunnitelmassa on esitetty seitsemän sähkömopopaikkaa. Sähkömopopaikat ovat tarpeen, kun ajatellaan rakennuksen käyttötarkoitusta. Yhteensä lattiapinta-alaa viitesuunnitelmassa ulkovaolinevarastolle (UVV) on esitetty 48 m², mikä on suhteellisen vähän, alle neliö per pyöräpaikka.

Julkinen liikenne / joukkoliikenne

Kaavamuutoksella vaikutetaan positiivisesti käveltävyyteen ja sitä kautta myös joukkoliikenteen käytettävyyteen. Kaava-alueelta tulee olemaan suora puistoyhteys metroasemalle ja kävelyä tukeva katuverkosto.

Mahdollinen Telasilta kytkee myös Haukilahden paremmin metrovyöhykkeeseen. Yhteys Länsiväylän eteläpuolelta Niittykummun keskustaan kävellen ja pyörällä kulkee kaavamuutosalueen ja Niittypuiston kautta. Kaavamuutos mahdollistaa edellä mainittua pitkän tähtäimen suunnitelmaa.

Esteettömyys

Palveluasumisen esteettömyystavoitteet edellyttävät kulkupinnoilta tasaisia pintamateriaaleja ja maltillisia korkeuseroja. Materiaalien kontrasteihin ja helppoon hahmotettavuuteen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota. Rinnemaastossa esteettömyyden erikoistason ratkaisujen toteuttaminen koko tontin alueella ja ympäristössä laajemminkin on haastavaa. Toisaalta pihan ja rinteiden esteettömyyden perustason reitistö tarjoaa mahdollisuuden monipuoliselle arkiliikunnalle.

Niittykummun keskustasta suora kävely-yhteys kulkee Niitypuiston kautta. Tämä puistoraitti, Niitykappelinpolku, on melko tasainen. Kappelirinteen pituuskaltevuus tulee olemaan noin 8 %. Pääsisäänkäynnin esteettömyys on hoidettu luiskalla, jonka pituuskaltevuus on 1:20. Rakennuksen pohjoispäädyn sisäänkäynti on esteetön, ja tasossa +5.

Luonnonympäristö

Kappelin tontin etelä- ja länsireunalla säilyy jonkin verran olevaa puustoa sekä maisemallisista että ekologisista syistä (liito-oravat). Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu s-1-merkinnällä. Määräys edellyttää, ettei elinympäristöä heikennetä tai hävitetä. Maisemallisesti merkittävä puusto, vanhat komeat männyt sekä pieni avokallioalue on suojeltu s-2-merkinnällä. Kaavamääräyksissä on nostettu esiin säilytettävän puuston ja sen kasvuolosuhteiden säilyttäminen sekä työmaa-aikainen suojaus. Määräyksen tavoitteena on turvata puuston mahdollisuudet säilyä rakentamisen aikana sekä muuttuneissa olosuhteissa kohteen valmistuttua.

Korttelisuunnitelman yhteydessä alueelle on tutkittu hulevesien käsittelyperiaatteet ja tulvareitit. Tarkastelussa on esitetty viherrakenteeseen painanteeseen (hu) sekä viherkattoon ja maanalaisiin viivytysrakenteisiin perustuva hulevesien hallintaa.

Suojelukohteet

Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Alueet on merkitty asemakaavaan merkinnällä s-1, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Liito-oravien pesimärauha on huomioitu rakentamisen aikaisissa määräyksissä.

Melu

Kaavahankkeen aikana on tehty suunnittelualueelle meluselvitys, jossa tarkasteltiin vuoden 2050 liikenne-ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttamia päivä- ja yöajan keskiäänitasoja korttelisuunnitelman mukaisen rakennuksen ulko-oleskelualueilla ja julkisivuilla. Selvityksen mukaan melutaso on asuinkerrostalojen oleskelupihoilla ohjearvojen

mukaiset. Kappelerinteen puoleisilla julkisivuilla, joille on suunniteltu parvekkeita, parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden lasittamista suositellaan myös muilla julkisivuilla. Julkisivujen äänitasoerovaatimus on korkeimmillaan 27 dB.

Ilmanlaatu

Länsiväylältä kantautuvien ilmansaasteiden takia kaavassa määrätään, että tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tuloilma tulee suodattaa tehokkaasti ja tuloilman otto on sijoitettava katolle tai riittävän korkealla sisäpihan puolelle.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavaa varten on laadittu luonto- ja liito-oravalausunto, meluselvitys, Niittykummun kappelin rakennushistoriaselvitys, Niittykappelin mikrobitutkimus rakenteista ja arvio rakennuksen kunnosta sisäilman kannalta sekä selvitys Niittykappelin kunnosta ja kunnostettavuudesta.

Korttelisuunnitelma

Kaavahankkeeseen liittyy korttelisuunnitelma, jonka on laatinut Konkret Oy (2023). Korttelisuunnitelma sisältää piha- ja hulevesisuunnitelmat, mäntykartoituksen, ajouratarkastelun ja pelastusreitits suunnitelman.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 25.1.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 133

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Niittykumpu I:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212309,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.10.2022 päivätyn Niittykumpu I - Ängskulla I, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7423, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212309,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 212309 Niittykumpu I muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 212309 Niittykumpu I lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 212309b Niittykumpu I asemakaava
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostus
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostuksen liitteet
- 212309b Niittykumpu I havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/48

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 88

30.08.2023

Asianumero 64/02.02.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.08.2023 § 88

§ 88

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2023 toinen osavuositarkastus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki
Eronen Tiina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2023 toisen osavuositarkastuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositaso sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2023 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2023.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on Take-ohjelmakaudella, vuosina 2021–2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista. Vuoden 2023 aikana on tavoitteena saavuttaa noin 260 000 € säästöt, mikä vaikuttaa Q2:n ennakkotietojen perusteella realistiselta.

Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteet on johdettu kaupunkitasoisista tulostavoitteista. Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa marraskuussa 2022 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin

Vuorovaikutuksessa hyödynnetään monipuolisia menetelmiä ja digitaalisia alustoja. Viestintää ja vuorovaikutusta kehitetään asukkaiden palautteen pohjalta.

Kaavahankkeisiin liittyviä asukastilaisuuksia on seurantajaksolla pidetty 4. Tilaisuuksista saatu palaute on ollut keskimäärin 4,6/5.

Espoonlahdessa toteutettiin keväällä alueellisen asukasillan kokeilu, johon koottiin suuralueen ajankohtaisia kehittymisnäköymiä, hankkeita ja teemoja. Kokeilu oli ensimmäinen Espoon osallisuusmallin mukainen asukasilta. Seurantajakson aikana jatkettiin alueellisten asukastilaisuuksien kehittämistyötä ja suunniteltiin syksyllä toteutettavia kolmea alueellista tilaisuutta.

Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitukset ja ajoitukset

Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaava 2060-tavoitteet 13.3.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.2.2023 kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2023.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 31.7. mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät yhteensä 60 999 k-m² uutta asuntorakentamisen kerrosalaa. Kaikki hyväksytyt kerrosala sijaitsee MAL maankäytön ensisijaisella vyöhykkeellä.

Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa

Espoossa 31.7. mennessä hyväksytyissä asemakaavoissa on työpaikkakerrosalaa yhteensä - 47 800 k-m². Käynnissä olevan yleiskaavan valmistelun yhteydessä pyritään kaavoituksessa mahdollistamaan työpaikkojen lisääntyminen.

Toimisto- ja korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentämisen mahdollistava kaava on hyväksytty Otaniemessä.

Hiilidioksidipäästöt vähenevät tavoitteen mukaisesti

Karapellonlaidan hyväksytty kaavamuuotos mahdollistaa koko Keraa palvelevan uusiutuvaa energiaa tuottavan laitoksen sijoittamisen alueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymissä Tietäjän alueen kehittämisen periaatteissa on erillisten kestävyystavoitteiden lisäksi tavoitteita muuntojoustavuuteen, uuteen puistoon ja täydennysrakentamiseen liittyen.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit ovat liitteenä.

Palvelutuotteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen alkuvuoden toteutunut toiminta on talousarvioin mukaista ja palvelutuotteiden kustannukset ja suoritteet ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti vuonna 2023.

Käyttötalouden toteutuminen

Kaupunkisuunnittelukeskus	Toteuma 1-7	Käyttösuunnitelma	Ennuste 2023
Toimintatuotot	194	590	590
Asemakaava	198	430	430
Palvelu- ja kehittäminen	-4	160	160
Toimintakulut	7 097	11 334	11 319
Yleiskaavoitus			
Henkilöstö	1 253	1 940	1 940

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/48

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 88

30.08.2023

Ulkoiset ostot	228	300	300
Asemakaava			
Henkilöstö	2 574	4 097	4 097
Ulkoiset ostot	250	735	735
Liikennesuunnittelu			
Henkilöstö	920	1 282	1 282
Ulkoiset ostot	186	287	287
Palvelu- ja kehittäminen			
Henkilöstö	866	1 134	1 134
Ulkoiset ostot	79	114	104
Sisäiset veloitukset	740	1 446	1 441
Toimintakate	-6 914	-10 744	-10 729

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintatulot ja toimintamenot arvioidaan toteutuvan käyttösunnitelman mukaisesti vuonna 2023.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-heinäkuulta 2023 liitteenä.

Henkilöstö

Keskimääräiset henkilötyövuodet	KSN	TOT	Ennuste
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	12,6	14,0	12,6
Yleiskaavoitus	28,0	29,0	28,0
Asemakaavoitus	62,0	61,0	62,0
Liikennesuunnittelu	20,0	22,0	20,0
Yhteensä	122,6	126,0	122,6

Heinäkuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet ovat kolme henkilöä alle käyttösunnitelman. Ennusteen mukaan vuoden käyttösunnitelma saavutetaan loppuvuoden aikana.

Oheismateriaali

- Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortit 2023, seuranta 31.7
- Kaupunkisuunnittelu 2023 tammi-heinäkuu kirjanpito

§ 89

Päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset:

Helsingin hallinto-oikeus 13.04.2023

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksestä Espoon kaupunginvaltuusto 22.8.2022 § 105, Metsänpojanpolku-Skogsmansstigen asemakaavan muutos. Lainvoimainen.

Hallinto-oikeus totesi, että oikeusvaikutteinen Espoon eteläosien yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan mukaan sen aluevarausten tarkoituksena on osoittaa kunkin alueen pääasiallinen käyttötarkoitus. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan kysymyksessä olevalla yleiskaavan TP-alueella korttelialueiden pinta-alasta noin 68 prosenttia säilyy edelleen liike- ja toimitilana ja niiden pysäköintialueina. Hallinto-oikeus ei tässä asiassa arvioi TP-alueelle mahdollisesti myöhemmin hyväksyttävien asemakaavan muutosten lainmukaisuutta. Kun lisäksi otetaan huomioon nyt hyväksytyn asemakaavan muutoksen tavoitteet sekä siinä osoitetun asuntorakentamisen sijoittuminen yleiskaavassa osoitetun asuntoalueen viereen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle, yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla riittävästi ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Näin ollen kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos ei ole valituksessa esitetyllä perusteella lainvastainen ja valitus on hylättävä.

Helsingin hallinto-oikeus 20.06.2023

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset päätöksestä Espoon kaupunginvaltuusto 13.6.2022 § 86, Hannusranta-Hannusstranden asemakaavan muutos. Ei lainvoimainen.

Hallinto-oikeus totesi muun ohella, että kaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä vuorovaikutukseen, selvitysten riittävyys, luonnonarvojen vaalimiseen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen tai yhdenvertaisuuteen liittyvillä valitusperusteilla.

Helsingin hallinto-oikeus 27.06.2023

Hallinto-oikeus kumosi päätöksen Espoon kaupunginvaltuusto 13.6.2022 § 85 ja 12.12.2022 § 161, Mäkkylänkuja-Mäkkylägränden asemakaavan muutos. Lainvoimainen.

Hallinto-oikeus totesi muun ohella, että yleiskaavan PY-alueetta koskevassa kaavamääräyksessä ei ole erikseen sallittu tavanomaista asuinrakentamista. Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu ensisijaisesti julkisten palveluiden ja hallinnon tiloille, minkä lisäksi alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Aluetta koskeva yleiskaavamääräys sallii toissijaisesti ja pääkäyttö- tarkoituksen ohella muunkinlaista rakentamista kuin julkisten palveluiden ja hallinnon tiloja, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Kun otetaan huomioon kaupunginvaltuuston päätöksellä hyväksytty asemakaavamuutos, jossa alue on osoitettu pääasiallisesti tavanomaiseen asuinrakentamiseen, hallinto-oikeus katsoo, että alueelle asemakaavassa osoitettu maankäyttö poikkeaa kokonaisuudessaan alueen yleiskaavassa varatusta pääasiallisesta käyttötarkoituksesta ja muuttaa alueen perusratkaisua toiseksi kuin mitä yleiskaavalla on tarkoitettu. Kun otetaan huomioon suunnittelualueen sijainti ja sille valituksenalaisella päätöksellä osoitettu asuinrakentamisen määrä, tulee näin merkittävä poikkeaminen yleiskaavasta suunnitella yleiskaavan muutoksella, jolloin voidaan ottaa laajemmin huomioon alueen sijoittuminen muuhun yhdyskuntarakenteeseen sekä muut maankäytön tarpeet.

Helsingin hallinto-oikeus 03.07.2023

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksestä Espoon kaupunginvaltuusto 22.8.2022 § 103, Ämmässuon tuulivoimalan asemakaavan muutos. Ei lainvoimainen.

Hallinto-oikeus katsoi asiassa tehdyn lintujen törmäysriskiä koskevan selvityksen olevan yhtä tuulivoimalaa koskevaa asemakaavamuutosta varten laadultaan ja määrältään sillä tavoin riittävää, että kaava-aineistossa jo olevan selvityksen perusteella on mahdollista arvioida, täyttyykö maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukainen luonnonarvojen vaalimista koskeva sisältövaatimus. Kun otetaan huomioon edellä kuvatut seikat petolintujen muuttoreiteistä ja esiintymisestä alueella sekä niiden lokkien suojeluarvoista, joita alueella pääosin esiintyy, hallinto-oikeus katsoo, että valituksessa viitatus yksityiskohtaisemman törmäysmallinnuksen laatiminen ei ole ollut kaavaratkaisun lainmukaisuuden arvioinnin edellytyksenä. Siihen nähden, että suojeluarvoiltaan merkittäviä lintuja liikkuu alueella linnuston kokonaisuudessaan nähden suhteellisen vähän, voidaan selvitysten perusteella arvioida kaavamuutoksen aiheuttavan rajallisen vaikutuksen alueen linnustoarvoille ja siten täyttävän myös asemakaavan luonnonarvojen vaalimista koskevan sisältövaatimuksen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 69

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Kaukalahdesta liitekartan mukaisen alueen kiinteistöstä 49-44-6-3 autopesulahankkeen suunnittelua varten Suomen Pesukone Oy:lle.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä varausaluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varattava alue on osa kiinteistöä 49-44-6-3, josta on vuokrattu määräala ST1 Oy:lle polttoaineiden jakelupistetoimintaa varten 12.9.2026 saakka. Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelle suunniteltava toiminta vaatii yhteistyötä ja toiminnan yhteensovittamista ST1 Oy:n kanssa.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueelle sijaitsee sähkökaapeli ja tele- ja tietoliikennekaapeli. Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainittujen kaapelien lisäksi muut mahdolliset johdot ja kaapelit. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan kaapelien ja johtojen mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueella sijaitsee HSL:n kuljettajien käytössä oleva käymälätila.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/48

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

30.08.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi annetut päätökset.

Oheismateriaali

Hallinto-oikeuden päätös 13.04.2023 Metsänpojanpolku

Hallinto-oikeuden päätös 20.06.2023 Hannusranta

Hallinto-oikeuden päätös 27.06.2023 Mäkkylänkuja

Hallinto-oikeuden päätös 03.07.2023 Ämmässuon tuulivoimala

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.