



Kaupunkisuunnittelulautakunta

08.05.2024

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 08.05.2024 klo 17:30 - 19:50

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	
	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	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Ikonen Liisa	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-18:30
	Malmström Mikko	arkkitehti	klo 17:30-19:00
	Ehrnrooth Essi	maisema-arkkitehti	klo 17:30-19:00
	Vuorinen Kati	suunnitteluinsinööri	klo 17:30-19:00

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Risto Nevanlinna
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.05.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 66		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 67		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 68	1, 2	Ahertajankulma II, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213501 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia), pöydälle 24.4.2024	6
§ 69	3 - 5	Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213308, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-asia), pöydälle 24.4.2024	18
§ 70		Vaskitsämäki, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 721900, 85. kaupunginosa Kalajärvi	29
§ 71	6	Kalajärvi IA, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 720111, 85. kaupunginosa Kalajärvi (Kh-asia)	36
§ 72	7, 8	Metsälinnunreitti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara (Kh-asia)	43
§ 73	9, 10	Nupurinranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 640501, 74. kaupunginosa Nupuri	53
§ 74	11, 12	Tietäjäntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212704, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	59
§ 75		Päätökset ja kaavoituspyynnöt	70

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 66

08.05.2024

§ 66

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.5.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 67

08.05.2024

§ 67

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Risto Nevanlinna.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Asianumero 5398/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 68

§ 68

Ahertajankulma II, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213501 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia), pöydälle 24.4.2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi
Granberg Hannu
Pihkala Aapo
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 Ahertajankulma II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213501,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.6.2023 päivätyn ja 24.4.2024 muutetun Ahertajankulma II - Flitarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7428, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 213501,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Tapiolan Teollisuustaloa ja mahdollistaa kiinteistölle asuinkerrostalon rakentaminen. Korttelin 12137 käyttötarkoitus muutetaan toimistorakennusten korttelialueesta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös asuintiloja, opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja. Rakennusoikeutta muutosalueelle osoitetaan yhteensä 8 600 k-m², josta asumista on 2 950 k-m². Rakennusoikeuden määrä kasvaa nykyisestä 2 540 k-m².

Kaavanmuutokseen liittyy myös Ahertajantien ja Ahertajanpihan katualueiden ja ajojärjestelyjen päivittäminen. Ahertajanpihan rakentamaton katualue ja yleinen pysäköintialue (LP) poistetaan asemakaavasta. Ahertajanpihan katualue muutetaan korttelin 12137, autopaikkojen korttelialueen LPA, asumista palvelevan korttelialueen AH ja puistoalueen VP-1 osaksi. Korttelialueelle 12137 osoitetaan ajo tontille, kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle autopaikkojen korttelialueelle LPA sekä korttelin 12249 käytössä olevalle, asemakaavan muutoksessa muodostettavalle asumista palvelevalle korttelialueelle AH.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on myös tutkittu kaava-alueen ulkopuolisen korttelin 12138 alueella sijaitsevan käytössä olevan epävirallisen ajoyhteyden säilyttämistä.

Kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset:

Korttelialueen kaavamerkintä AL-1 on muutettu kaavamerkinnäksi K-1: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös asuintiloja, opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja. Asuintiloja saa rakentaa ainoastaan niille osoitetulle rakennusalueelle (as).

AH-aluetta on pienennetty ja kaavamääräystä on täydennetty siten, että alueella sijaitsevat pysäköintipaikat, katokset ym. rakenteet saa tarvittaessa siirtää ja järjestellä uudelleen.

Tapiolan Teollisuustalolle on osoitettu suojelumerkintä ja kaavamääräys: sr: Rakennusta ei saa purkaa, suojelu koskee rakennuksen ulkoista hahmoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Muutos- ja korjaustyöstä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

Emmankulman aukiolle on osoitettu kaavamääräys: Torialue tulee toteuttaa korkealaatuisesti ympäristön kaupunkikuvaan soveltuena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää sujuviin ja turvallisiin kulkureitteihin. Tontin ja katualueen korot tulee sovittaa yhteen. Pelastusajon tontille saa järjestää Emmankulman aukion kautta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Maakaasuputkea koskien on lisätty kaavamääräys: Ennen alle viiden metrin etäisyydellä maakaasuputkesta tehtävien maankaivuutöiden, rakentamisen, varastoinnin tai muiden vastaavien toimenpiteiden aloittamista tulee olla yhteydessä putken omistajaan.

K-1-korttelin eteläreunaan on merkitty alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys: Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys pilaantuneista maista: Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ahertajankulma II - Flitarhörnet, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7428, korttelit 12137 ja 12250, osa korttelia 12249, katu-, liikenne- ja virkistysalueet, poistuu kortteli 12250, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 213501

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 23.9.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.12.2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 70
§ 60
§ 68

07.06.2023
24.04.2024
08.05.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.11.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa Ahertajantien eteläpuolella, näyttelykeskus WeeGee-taloa vastapäätä, noin 600 m päässä Tapiolan keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ahertajantien ja idässä Ahertajanpihan katualueisiin, etelässä kortteliin 12249 ja lännessä Oravametsä-nimiseen metsäpuistoon. Suunnittelualan osoite on Ahertajantie 6. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,94 ha.

Kaavamuutosalue on osa Ahertajankulman alkuperäistä teollisuusaluetta, joka sisältyi Tapiolan puutarhakaupunkiin. Ahertajankulman ympäristössä säilyneitä rakennuksia ovat Näyttelykeskus WeeGeeksi kunnostettu vanha kirjapainotalo, Tapiolan lämpökeskus ja Tapiolan Teollisuustalo 1960-luvulta sekä Tapiolan terveysasema, joka on toteutettu 1970-luvun toimistorakennusta uudistamalla.

Alue on nykyisin toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelissa 12137 sijaitsee Aulis Salon suunnittelema 1960 valmistunut Tapiolan Teollisuustalo. Kiinteistölle on 12.8.2022 myönnetty 10 vuoden määräajaksi osittainen käyttötarkoituksen muutos, joka koskee toimistotilojen muuttamista musiikkiopiston opetustiloiksi. Osa tiloista on jo muutettu haettuun käyttöön aikaisemmin annetulla tilapäisellä rakennusluvalla. Teollisuustalon tontin kautta on ajoyhteys eteläpuoliselle pysäköintialueelle, jossa on sekä yleisiä että kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevia pysäköintipaikkoja.

Viereisessä korttelissa 12138 sijaitsee Aarne Ervin suunnittelema 1958 valmistunut Tapiolan lämpökeskus, joka on suojeltu.

Asemakaavan mukaista Ahertajanpihan katualuetta ei ole toteutettu, vaan ajo Ahertajantieltä on tapahtunut lämpökeskuksen tontin kautta. Teollisuustalon eteläpuolella oleva kortteliin 12249 käytössä oleva LPA-kortteliin 12250 autokatos sijaitsee asemakaavassa osittain katualueella. Lämpökeskuksen tontin kautta asemakaavan mukaisen rakennusalan päältä on epävirallinen ajoyhteys eteläpuolisen kerrostalokorttelin 12249 käytössä oleviin auto- ja jätekatoksiin ja kerrostalon alimman kerroksen autotalleihin. Korttelin 12249 käytössä olevat katokset ja pelikenttä sijaitsevat puistoalueella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 70
§ 60
§ 68

07.06.2023
24.04.2024
08.05.2024

Korttelin 12137 omistaa Tapiolan Teollisuustalo Oy, autopaikkojen korttelialueen 12250 (LPA), yleisen pysäköintialueen (LP) sekä katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavassa 2050 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 alue on myös osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää 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. Alue on siinä osoitettu asuntoalueeksi (A), nykyisellään säilyväksi alueeksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alue kuuluu kaupunkimaisemaan, 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 ja rakentamisessa 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 voimassa Ahertajankulma II asemakaava, aluenumero 213500 (lainvoimainen 5.6.2002). Kortteli 12137 on siinä osoitettu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavaan on osoitettu neljäkerroksinen rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 5 050 k-m². Lisäksi kaavassa on rakennusala, johon voi sijoittaa maanalaisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen, jossa on enintään kaksi pysäköintitasoa. Asemakaavassa alueen kaakkoiskulmassa on varattu alueen osa maanalaista johtoa varten. Alueella on voimassa myös asemakaava Länsikorkee, aluenumero 210900, hyväksytty 20.8.2018. Yleinen pysäköintialue LP, autopaikkojen korttelialue LPA, Oravametsä-niminen metsäpuisto VP-1 ja osa Ahertajanpihan katualueesta kuuluvat Länsikorkeen asemakaavaan.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 7.6.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.6.-8.8.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän muistutusta, joista kahdeksan tuli naapurustosta viideltä taloyhtiöltä ja kolmelta yksityishenkilöltä ja yksi asukasyhdistykseltä. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhdeksän.

Kaavaehdotuksesta annettiin kritiikkiä mm. alueen ominaispiirteisiin sopivuudesta, uudisrakennuksen koosta ja sijainnista, ajojärjestelyistä ja selvityksistä.

Kaavaehdotusta esiteltiin Suur-Tapiolan alueellisessa asukasillassa 5.9.2023. Lisäksi kaavaehdotusta on esitelty naapuritaloyhtiöille 13.6.2023 ja 2.8.2023 Teams-yhteydellä. Ajojärjestelyihin liittyen on pidetty keskustelutilaisuus Tapiolan Teollisuustalolla 23.11.2023 Fortumin ja taloyhtiöiden edustajien, kaavamutoksen hakijan ja kaupungin edustajien kesken.

Muistutuksia on huomioitu mm. kaavamääräyksiä, kaavaselostusta ja selvityksiä täydentäen ja keskustelemalla liikennejärjestelyistä.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva. Alueiden käytössä varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Teollisuustalon kiinteistölle mahdollistetaan asuinkerrostalon rakentaminen ja käyttötarkoitusta laajennetaan. Yhdyskuntarakennetta täydennetään

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Länsikorkean asuinalueen sekä Ahertajantien kulttuuri- ja toimistoalueen rajapinnassa. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Kaavamuutosalueen eteläosassa osa pysäköintialueesta muutetaan puistoksi. Kulku pysäköintialueelta Ahertajantien päähän poistuu.

Puistoalueella korttelin 12249 käytössä oleva alue, jossa on pihakatoksia, osoitetaan korttelin 12249 käytössä olevaksi asumista palvelevaksi korttelialueeksi.

Ahertajanpihan katualue muutetaan puisto- ja korttelialueiksi. Teollisuustalon kortteliin 12137 osoitetaan ajorasite, josta on yhteys myös kortteiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle pysäköintialueelle (LPA) ja korttelin 12249 käytössä olevalle asumista palvelevalle alueelle (AH).

Ahertajantien katualueen länsiosa muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi.

Korttelialueet

Teollisuustalon kortteli 12137 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K-1, jolle saa rakentaa myös asuintiloja, opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja. Asuintiloja saa rakentaa ainoastaan niille osoitetulle rakennusalueelle (as).

Uudisrakennuksen arkkitehtuuri pyrkii jatkamaan Teollisuustalon ilmettä vaakasuuntaisilla, vaaleilla julkisivulinjoilla ja selkeällä ikkunajaolla. Uudisrakennuksen asunnot ovat pääosin läpitalon huoneistoja.

Korttelin K-1 uudisrakentamisen osalta kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatuun. Määräyksissä mainitaan mm. seuraavaa: Korttelialueen K-1 uudisrakennusten massoittelemuodon ja julkisivujen jäsentelyn, materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäeleistä tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkeatasoisesti. Kortteliin rakennettavan pihakannen laajuus tulee minimoida ja istuttaa maanvaraiselle alueelle suureksi kasvavia puita. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

Teollisuustalon korttelin 12137 eteläpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue kortteiden 12241 (As Oy Naavakallio) ja 12249 (As Oy Kelopirtti) käyttöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Korttelin 12249 (As Oy Kelopirtti) käytössä oleva alue, jossa taloyhtiön pihakatokset sijaitsevat, on osoitettu asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH). Alueelle ei saa sijoittaa katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi. Alueella sijaitsevat pysäköintipaikat, katokset ym. rakenteet saa tarvittaessa siirtää ja järjestellä uudelleen.

Alueen arvokas miljöö on tunnistettu ja pyritty turvaamaan useilla alueen kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan puistoalueita alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteeluun ja lajivalintoihin. Myös kansipihan, pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset alueen miljööön arvon turvaamiseksi.

Uudisrakennuksen myötä korttelista tulee hyvin tiivis, lisäksi ulkotilojen viherpinta-alaa osaltaan vähentää myös pysäköintikansi. Korttelin vehreyden ja hulevesien hallinnan laadun varmistamiseksi kaavassa on määrätty viherkertoimen käytöstä ja sille on asetettu tavoiteluvuksi 0,8. Lisäksi uudisrakennukselta vaaditaan viherkatto. Näilläkin kaavamääräyksillä sovitetaan uutta rakentamista osaksi arvokasta, tapiolalaista kulttuuriympäristöä.

Virkistysalueet

Osa nykyisestä pysäköintialueesta osoitetaan metsäpuistoksi, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy (VP-1). Puistoalueelle (VP) on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatimien ilmastointi- ja hätäpoistumiskuilujen sekä teknisen huollon vaatimien kuilujen maanpäälliset rakenteet (map). Kyseessä on oleva ilmastointikuilu, jolla on jo voimassa olevassa kaavassa kaavamerkintä, jonka sijainti tarkennetaan kaavakarttaan.

Liikenne

Kaavamuutoksen myötä ajoneuvoliikenteen järjestelyissä alueella tapahtuu muutoksia. Ahertajanpuhan rakentamaton katualue poistetaan ja alue liitetään Teollisuustalon tonttiin. Samalle paikalle Teollisuustalon kortteliin 12137 osoitetaan ajorasite, josta on yhteys myös kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle pysäköintialueelle ja korttelin 12249 käytössä olevalle AH-alueelle. Suunnitelma mahdollistaa edelleen nykyisen Tapiolan lämpökeskuksen tontilla sijaitsevan ajoyhteyden säilyttämisen, mutta järjestely vaatii kiinteistöjen omistajien välisen sopimuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Kaavamuutoksessa Ahertajantien katualueen länsiosa muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi. Samalla kadun päätä jäsennetään siten, että jatkossa sen päässä on kääntöpaikka ympäröivien rakennusten saattoliikennettä ja kadun päähän ajavien ajoneuvojen kääntymistä varten. Samalla kadun päästä poistuu nykyiset kahdeksan yleistä pysäköintipaikkaa.

Kaavamuutoksessa Teollisuustalon korttelin eteläpuoleinen yleisen pysäköinnin alue poistetaan. Alueella on ollut aiemmin noin 32 yleistä maksutonta pysäköintipaikkaa. Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu yhteensä 40 yleistä pysäköintipaikkaa.

Kun huomioidaan Kulttuuriparkin yleisessä käytössä olevat maksulliset pysäköintipaikat (108 ap), säilyy Ahertajantien ympäristössä kaavamuutoksen jälkeen yhteensä 108 yleisessä käytössä olevaa pysäköintipaikkaa, jotka ovat kaikki maksullisia. Kulttuuriparkin pysäköintipaikat ovat käytettävissä vuorokauden ympäri.

Teollisuustalon korttelin pysäköinti järjestetään jatkossa rakenteellisena siten, että kannen alle sijoittuu 47 ap ja kannen päälle 28 ap.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Toimisto-, toimi-, liike- ja kulttuuritilat 1 ap/100 k-m²
- Opetustilat 1 ap/200 k-m²

Ahertajantien varressa säilyy jatkossakin pohjoispuolella yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kaavamuutoksen yhteydessä Ahertajantien eteläreunaan esitetään eroteltua pyörätietä ja jalkakäytävää, jolloin itä-länsi suuntainen ohikulkeva pyöräliikenne ohjautuu sujuvasti kadun pohjoisreunassa.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Kaupunki saa tuloja maanomistuksen muutoksista ja korttelialueen K-1 12137 arvonnoususta.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan tai asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 3966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t) Laitetaan vain, jos on hakija.
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 60

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Ahertajankulma II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213501,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.6.2023 päivätyn ja 24.4.2024 muutetun Ahertajankulma II - Flitarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7428, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 213501,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Kemppi-Virtanen Kivekkään kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.5.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.06.2023 § 70

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Ahertajankulma II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213501,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.6.2023 päivätyn Ahertajankulma II - Flitarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7428, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 213501,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 213501 Ahertajankulma II muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 213501 Ahertajankulma II lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 60	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 68	08.05.2024

Oheismateriaali

- 213501b Ahertajankulma II asemakaava
- 213501b Ahertajankulma II ajantasakaava
- 213501b Ahertajankulma II määräykset
- 213501 Ahertajankulma II havainnekuva
- 213501 Ahertajankulma II kaavaselostus
- 213501 Ahertajankulma II kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 61	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	08.05.2024

Asianumero 8053/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 69

§ 69

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213308, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-asia), pöydälle 24.4.2024

Valmistelijat / lisätiedot:
 Kuusimäki Aino
 Koivula Olli
 Tuominen Annika
 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 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213308,

2
 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.10.2023 päivätyn ja 24.4.2024 muutetun Laakakivi-Laajalahti, eteläinen - Bredsten-Bredvik, södra asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7393, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308,

3
 ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksuista, 766 euroa, eli yhteensä 3 966 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta palauttaa kaavaehdotuksen valmisteltavaksi siten, että korkeimpana kerroslukuna säilyy nykyinen II."

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 61	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	08.05.2024

Nevanlinna teki seuraavan hylkäysehdotuksen. ”Lautakunta päättäne hylätä kaavamuutoksen. Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1997 ja 2007, eikä niiden purkamiselle ole esitetty kestäviä perusteluja.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty Nevanlinnan hylkäysehdotus raukeaa kannattamattomana ja lautakunta on hyväksynyt asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennusten toteuttaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan sopivaksi pientalo-, toimisto- ja kerrostaloalueiden nivelkohtaan. Nykyinen tyhjillään oleva liikerakennus puretaan.

Pysäköinti (69 autopaikkaa) keskitetään suurimmilta osin laitokseen tontin länsireunaan muutamaa itäreunassa olevaa pysäköintipaikkaa lukuun ottamatta.

Kaava-alueeseen lukeutuu toimitilatontin lisäksi Valkjärventien varressa oleva, noin 390 m² kokoinen osa kaupungin katualuetta. Noin 160 m² kokoinen puoliympyrän muotoinen aukio tästä alueesta muutetaan kaavamuutoksen myötä korttelialueeksi.

Kaava-alueen koko on noin 6 590 m². Korttelialueen koko on noin 6 200 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 5 615 k-m². Lisäystä on ajantasakaavaan verrattuna 2 965 k-m². Korttelialueen rakennusoikeuden suhde pinta-alaan eli tehokkuusluku on noin e=0.9.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

25.10.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 61

24.04.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 69

08.05.2024

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laakakivi - Laajalahti, eteläinen - Bredsten - Bredvik, södra, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7393, käsittää osan korttelia 16039 ja katualueen, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308

Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113
§ 61
§ 69

25.10.2023
24.04.2024
08.05.2024

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto, 8.5.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.5.2020.

Alueen nykytila

Tontilla sijaitsee kahdessa vaiheessa, vuosina 1997 ja 2007, valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus, joka koostuu viidestä kuutiomaisesta, kaaren muotoon sijoitellusta rakennusmassasta. Suunnittelualueen luoteiskulmassa ja eteläosassa sijaitsevat tontin pysäköintialueet. Rakennuksen ulkokaarelle jäävät rakentamattomat alueet on istutettu.

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki. Kaupunki omistaa pienen torialueen tontin eteläreunassa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Lähellä kaava-aluetta on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä tie (Kehä I), maakaasun runkoputki, voimajohto, suojelualue (Laajalahden luonnonsuojelualue) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen kaakkoispuolella on yleiskaavan mukaista työpaikka-aluetta (TP). Lounaispuolella on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY- aluetta.

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

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 61	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	08.05.2024

Alueella on voimassa Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -niminen asemakaava (hyväksytty 7.3.1995). Korttelin 16039 tontti 9 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueen rakennusoikeus on 2 650 kerrosneliötä ja rakennusten kerrosten enimmäislukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1 ap/65 m². Kaava-alueen eteläosa on merkitty katuaukioksi tai toriksi. Tontin pohjoislaitaan on osoitettu istutettava puurivi. Koillis- ja luoteiskulmat on osoitettu istutuksille. Valkjärventien laidassa on katuaukio tai tori, joka kuuluu katualueeseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavamutosehdotuksen muutoksin nähtävillä 25.11.2023 (§ 113). Määräys ”Kaikille rakennuksille on toteutettava viherkatot” tuli korvata määräyksellä ”Rakennuksiin on toteutettava joko viherkatot tai kaavan hulevesien viivytysvaatimuksen täyttävä viivytysallas”. Kaavaselostus ja kaavakartta päivitettiin muutoksen mukaisesti. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11.-13.12.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin 11 muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa.

Nähtävilläoloajan jälkeen kaava-aineistoon on tehty kaavapalautteen mukaiset, tarpeelliset muutokset. Lisäksi ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyssä muutettu määräys viherkatoista on muutettu takaisin alkuperäiseen muotoonsa. Vaatimus viherkatoista perustuu Espoon viherkattovisioon ja Tietäjän periaatteisiin. Hulevesien hallinta on lakisääteinen velvollisuus. Hulevedet on käsiteltävä ja viivytettävä omalla tontilla. Viherkatoilla ei voida ratkaista hulevesien hallintaa, sillä kaikki hulevedet eivät muodostu katoilla. Hulevesiä ohjataan alueella myös sadepuutarhaan imeytymään hulevesiviemäröinnin lisäksi.

Kaavassa oleva hulevesimääräys on Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen laatima määräys, joka on käytössä kaikissa kaupungin asemakaavoissa. Viherkatot tukevat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja ovat osa vihreää kaupunkikuvaa.

Kaavamääräystä kestävästä kehityksestä on täydennetty edellyttämällä mahdollisimman tehokkaasti kierrättämään purkumateriaalin lisäksi rakennusosat, kuten ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyssä ehdotettiin.

Muistutusten tekijät ovat kaava-alueen lähinaapureita. Muistutuksissa otettiin kantaa liikennemäärän kasvuun Rauduntielle ja sitä kautta liikenteen vaarantumiseen, uusien rakennusten kokoon, sijaintiin ja varjostavuuteen, uuden rakentamisen vaikutuksilla yksityisyyteen, Alueen ominaispiirteiden vaarantuminen, nykyisin alueella sijaitsevan rakennuksen säilyttämiseen, ilmastovaikutuksiin, piha-alueiden ja puiden riittävyteen, luonnonarvojen säilyttämiseen, hulevesiin, rakennettavuuteen,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 61	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	08.05.2024

tuulisuuteen, hyvään kaavoituskäytäntöön sekä Tietäjän periaatteiden ja lain vastaisuuteen.

Kaavamateriaaliin on lisätty varjostuskuvat nykytilanteesta sekä julkisivukuva idästä. Vertailemalla niitä ja varjostuskuvia suunnitelman mukaisen rakentamisen varjostavuuden välillä selviää, ettei rakentamisen vaikutus naapuritontteihin ole merkittävästi suurempi kuin nykytilanteessa.

Leikkipihan kokoa pidettiin palautteessa liian pienenä. Suunnitelmasta vähennettiin yksi asunto pohjoisen atriumtalorivin itäpäästä, mikä vastaavasti lisäsi leikki- ja oleskelupihan kokoa. Kaava on laadittu lain edellyttämällä tavalla ylempiä kaavatasoja noudattaen. Vehreys lisääntyy kaavamutoksen myötä ja kaava perustuu riittäville selvityksille.

Lausuntoja saatiin viisi kappaletta: Fortumilta, HSY:ltä, HSL:ltä, Carunalta ja ELY-keskukselta. Fortumin, HSL:n ja Carunan lausunnot eivät antaneet aiheita muutoksiin kaava-aineistossa.

HSY lausui alueella sijaitsevasta maanalaisesta infrasta ja niihin liittyvistä suojaetäisyyksistä. Kaavakarttaan lisättiin lausunnon ja kokousten perusteella tehtävien johtopäätösten perusteella kaksi johtokujaa, yksi korttelialueen länsi- ja toinen eteläreunaan. Suunnitelmasta poistettiin kerrostalon etupihan muureja, jotka olisivat menneet hulevesiputken varovyöhykkeelle. Länsireunassa maanalaisen pysäköintilaitoksen ulkoseinämää siirrettiin noin 1,5 metrillä, jotteivat sen rakenteet tule vesijohdon varoalueelle.

ELY-keskus lausui yhdyskuntarakenteeseen, luonnonsuojeluun, meluun, hule- ja pintavesiin sekä ilmastovaikutuksiin liittyen. Hulevesimääräystä on tarkennettu ELY-keskuksen ehdotuksen mukaisesti niin, että viivytyks- ja käsittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Laajalahden lintualueeseen liittyviä vaikutuksia on arvioitu selostuksessa aiempaa tarkemmin. Suunnitelmaa on muokattu ja vastaavasti meluselvitystä on päivitetty niin, että kaiteet suojaavat terasseja aiempaa paremmin melulta. Rakennuksen säilyttäminen ei ole ollut vaihtoehto kaavatyössä, vaikka ilmastovaikutuksiltaan se olisi purkamista ja uuden rakentamista parempi vaihtoehto. Rakennukseen tehtävät muutostyöt olisivat hankkeen mukaan niin mittavia, ettei niiden kustannuksia pystyittäisi kattamaan asuntojen myynnistä saatavilla tuloilla. Hankkeen mukaan rakennusta ei toisaalta myöskään ole mahdollista muuntaa toimiviksi, nykyisen kysynnän mukaisiksi asunnoiksi.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asuinrakennukset ja pihajärjestelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113
§ 61
§ 69

25.10.2023
24.04.2024
08.05.2024

Asemakaavassa osoitetaan koko suunnittelualueen laajuinen asuintalojen korttelialue, jolle sallitaan asuinkerrostalot ja kytketyt pientalot (A-1).

Korttelialueen eteläosaan, Valkjärventien myötäisesti, osoitetaan korkeintaan nelikerroksinen asuinkerrostalo. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoihin osoitetaan kaksi enintään kaksikerroksista atriumtaloriviä. Tontti sijaitsee länttä kohti nousevassa rinteessä, ja sen korkeusasema vaihtelee itäreunan 4,2 metrin ja länsireunan yhdeksän metrin välillä. Itäreunaan osoitetaan pysäköintilaitos, johon saa toteuttaa yhden pihatason alaisen pysäköintitasan. Pysäköintilaitoksen kansi on Rauduntien tasolla. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan, väriltään ja laatutasoltaan yhteensopiviksi rakennusten pääjulkisivujen kanssa.

Kerrostalo on koko pituudeltaan korkeintaan neljän kerroksen korkuinen, mutta porrastuu luonnollisesti rinteessä niin, että räystäskorkeus laskee kohti itää. Rakennuksen osien korkeimmat sallitut korkeusasemat on määritelty kaavakartassa. Atriumtalot ovat korkeintaan kaksikerroksisia. Kaikille rakennuksille on toteutettava viherkatot.

Tontin keskellä kerrostalon ja atriumtalojen välissä on kulkuyhteys, joka yhdistää rakennusten pääsisäänkäynnit, leikki- ja oleskelualueen ja jalankulun pysäköintilaitokseen.

Atriumtalojen pihat on korttelisuunnitelmassa suunnattu tontin keskiosaa kohti niin, että ne rajataan aidalla tontin läpi kulkevasta kulkuyhteydestä. Atriumpihoja kiertävät kaksikerroksiset asunnot. Pihojen yhteydessä on pienet irtaimistovarastot.

Julkisivuista tulee tehdä pääväriltään vaaleita ja pääjulkisivua Valkjärventien varressa jaksottaa yksityiskohdin. Rakennus muodostaa akselinpääteen Tietäjäntielle, ja tähän julkisivun osaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kadun ja rakennuksen välistä aluetta Valkjärventien varressa tulee pehmentää mm. pengerrysten, muurien ja kasvillisuuden avulla. Samalle alalle tulee istuttaa puita. Puita tulee istuttaa myös jokaisen kerrostalorapun sisäpihan puoleisen pääoven eteen.

Korttelialueella sijaitseville kytketyille pientaloille tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat rakennusalan sisään. Leikki- ja oleskelupiha (le) sijoitetaan tontin kaakkoisnurkkaan atriumtalojen väliin. Lisäksi korttelialueelle tulee toteuttaa kaksi sadepuutarhaa (hu). Sadepuutarha on kasvipeitteinen painanne, joka viivyttää, imeyttää ja puhdistaa hulevettä, elävöittää pihaa ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Sadepuutarhassa on monimuotoinen kasvillisuus, jonka tulee sietää toisinaan lammikoituvaa vettä, mutta myös kuivuutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113
§ 61
§ 69

25.10.2023
24.04.2024
08.05.2024

Alueella hyödynnetään viherkerrointa. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,9.

Korttelialue tullaan todennäköisesti jakamaan tonteiksi. Kaavalla ohjataan pihojen yhtenäiseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Kaava-alueella puretaan uuden rakentamisen myötä 1997 ja 2007 rakennettu rakennus. Kaavan toteuttamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään velvoittamalla kierrättämään syntyvät purkumateriaalit mahdollisimman tehokkaasti sekä tutkimaan ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään geoenergian käyttöä korttelialueella.

Liikenne

Uusien kerrostalojen ja pientalojen myötä ajoyhteydet tontille muuttuvat. Kaksi nykyistä tonttiliittymää poistuu. Asuntojen pysäköinti on suunniteltu pihatason alaiseen pysäköintihalliin, johon ajetaan Rauduntien tonttiliittymän kautta. Nykyinen Rauduntien tonttiliittymä poistuu ja uusi liittymä siirtyy noin 30 metriä pohjoisemmaksi lähelle tontin luoteiskulmaa.

Toinen uusi tonttiliittymät on suunniteltu Valkjärventielle lähellä alueen kaakkoiskulmaa. Tämä liittymän kautta on suunniteltu huolto-, pelastus- ja saattoliikenne tontille. Tontin itäreunan pientalojen pysäköinti on suunniteltu pihojen eteen autotalleihin, joihin ajetaan Valkjärventien liittymän kautta. Liittymästä on myös pääsy rakennusten välissä olevalle kulkureitille, jossa ei ole pysäköintipaikkoja, mutta mm. tavarantoimitusta varten autot pääsevät tarvittaessa pääovien läheisyyteen. Lisäksi tonttiliittymän läheisyydessä on pieni maanpäällinen pysäköintialue, joka voi palvella vieraspysäköintinä.

Valkjärventien kadun pohjoisreunassa tehdään muutos katualueeseen. Kadun katualuerajaus suoritetaan siten, että nykyinen kaarevanmuotoinen katuaukio poistuu ja alue liitetään tonttiin. Kadun pohjoisreunan jalkakäytävä ja bussipysäkki säilyy. Jalkakäytävä edellyttää uusimista edellä mainittujen muutosten vuoksi.

Lähialueella on yleisiä pysäköintipaikkoja Valkjärventien kadun varressa sekä LP-alueella noin 20 autopaikan verran.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 61	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	08.05.2024

Kaavaa varten on laadittu melu- ja purkuseelvitykset.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Hankkeeseen on tehty korttelisuunnitelma. Suunnitelman on laatinut Jaakkola Arkkitehdit.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.6.2020 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 maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 61

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213308,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.10.2023 päivätyn ja 24.4.2024 muutetun Laakakivi-Laajalahti, eteläinen - Bredsten-Bredvik, södra asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7393, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 61	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	08.05.2024

§:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766 euroa, eli yhteensä 3 966 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle: ”Pyydän asiaa pöydälle siten, että pöytäyksen aikana laaditaan lautakunnalle selvitys rakennuksen säilyttämisestä ja mahdollisten muutostöiden aiheuttamista kustannuksista.”

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.5.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 113

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laakakivi-Laajalahti, eteläisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.10.2023 päivätyn Laakakivi-Laajalahti, eteläinen - Bredsten-Bredvik, södra asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7393, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: ”Lautakunta palauttaa kaavaehdotuksen valmisteltavaksi siten, että korkeimpana kerroslukuna säilyy nykyinen II.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 61	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	08.05.2024

äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Asian käsittelyn jatkuessa Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutetaan kohta viherkaton vaatimuksesta muotoon ”Rakennuksiin on rakennettava joko viherkatto tai tontin hulevesille on rakennettava viivytysallas.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 9 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä Sammallahten muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Liitteet

- 3 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 4 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 5 Äänestystulosraportti § 69

Oheismateriaali

- 213308b Laakakivi-Laajalahti, eteläinen asemakaava
- 213308b Laakakivi-Laajalahti, eteläinen havainnekuva
- 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen kaavaselostus
- 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 70

08.05.2024

Asianumero 1406/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 70

§ 70

Vaskitsämäki, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 721900, 85. kaupunginosa Kalajärvi

Valmistelijat / lisätiedot:
Malmström Mikko
Ehrnrooth Essi
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Vaskitsämäen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1
Kaupunkikuva ja mitoitus

Vaskitsämäen asemakaava suunnitellaan tiiviinä ja matalana vartin kaupunkikylänä. Tavoitteena on suunnitella yhtenäinen asuinalue, joka koostuu vaihtelevista talotyypeistä. Painotus on matalissa pientalomaisissa rakennuksissa (1–2 kerrosta). Korkeampia (4–5 kerrosta) ja tiiviimpiä korttelialueita suunnitellaan kaava-alueen eteläosiin Kalajärven keskustan läheisyyteen. Asemakaavalla kytketään Kalajärven keskus jatkumaan Vihdintien pohjoispuolelle palveluiden sekä tehokkaamman maankäytön muodossa.

Asemakaavalla luodaan edellytykset 1 000–1 400 uudelle asukkaalle. Kerrosneliömetreinä uutta asuinrakentamista osoitetaan 50 000–70 000 k-m² verran. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle varataan tilaa 10-ryhmäiselle päiväkodille sekä lähiliikuntapaikalle, joka sisältää pelikentän. Lisäksi Vihdintien varteen tutkitaan korttelia liiketilalle tai päivittäistavara-kaupalle ja mahdollisesti senioriasumiseen.

1.2
Luonto ja ympäristö

Asemakaavalla tavoitellaan alueelle ominaista luonnonläheistä ympäristöä. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin sekä nykyisen puuston ja metsäpohjan säilyttämiseen.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta. Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta ovat suunnittelun lähtökohtia.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot ja varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus. Nykyinen virkistysreitistö ja sen yhteyteen suunniteltavat metsäiset korttelipihat muodostavat alueen yleisilmeestä vehreän.

1.3

Kadut ja liikenne

Vaskitsamäkeen tavoitellaan kattavia ja viihtyisiä jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä alueen sisällä sekä sujuvia yhteyksiä Vihdintien bussipysäkeille ja Kalajärven keskustaan. Katutilat suunnitellaan viihtyisiksi ja yksityiskohdiltaan vaihteleviksi.

Vihdintien tilavaraus ja liittymäjärjestelyt sekä estevaikutuksen vähentäminen tutkitaan osana suunnittelua. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsamäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Kaava mahdollistaa kadun jatkamisen Lahnuksen suuntaan. Alueen tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaatit huomioidaan kaavasuunnittelun yhteydessä.

2

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

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 22.5.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kalajärven keskustan pohjoisosien asuinrakentaminen ja pienessä määrin julkisten palvelujen - sekä liikerakentaminen. Kaava-alueen koko on noin 53 hehtaaria. Se pitää sisällään lounaislaidalle sijoittuvan Väyläviraston omistaman Vihdintien katualueen.

Suunnittelualueelle laaditut tavoitteet pohjautuvat Kalajärven kaavarungon periaatteisiin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Espoon kaupungin toimesta vuonna 2007. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tullessa voimaan 13.3.2024 alueen kaavoitus on käynnistetty uudelleen Espoon kaupungin hallituksen päätöksellä 25.03.2024.

Maanomistus

Alueen suurin maanomistaja on Espoon kaupunki. Lisäksi alueella on muutamia yksityisiä maanomistajia. Vihdintien alueen omistaa Väylävirasto.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven kaupunginosassa Kalajärven keskuksen pohjoispuolella. Alue rajautuu koillisessa Tremanskärren luonnonsuojelualueeseen, kaakossa Kortesmäen asemakaavan alueeseen, lounaassa Vihdintiehen ja luoteessa Lahnuksen kaupunginosan rajaan.

Alueella sijaitsee muutamia rakennuksia, mutta alue on suurimmaksi osaksi metsää. Lisäksi kuntorata sijoittuu kaava-alueen pohjois- ja keskiosiin.

Aluetta on aiemmin suunniteltu Kalajärvi II nimisenä laajempänä asemakaava-alueena, joka käsitti myös Kortesmäen alueen. Kyseisen kaavan ajalta on laadittu selvityksiä vuosina 2006-2008.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Suunnittelualueelle on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa merkitty pohjavesialue, suojelualue ja maakunnallisesti merkittävä tie. Aluetta sivuaa keskustatoimintojen alue, lentomelualue, virkistysalue, arvokas geologinen muodostuma ja Natura 2000 -alue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa alueen eteläosiin on osoitettu asuntovaltaiset alueet A1 ja A2 sekä lisäksi keskus. Kaava-alueen pohjoisosiin sijoittuu virkistysalue, luonnonsuojelualue ja suojelualue. Pääkatu kulkee alueen lounaislaidalla ja alueen läpi kulkee alueellinen kokoojakatu. Lisäksi pohjavesialue on rajattu alueelle ja virkistysalueen viheryhteystarve sijoittuu alueen luoteisosaan.

Yleiskaavaa tarkentaa Kalajärven kaavarunko. Siinä Vaskitsmäen alueelle on määritetty kaupunkikylämäistä (2–5 krs) asuinalueita. Kaavarungossa kaava-alueelle sijoittuu myös päiväkotit, puisto ja pelikenttä, viheralue, virkistysreitit ja viheryhteyksiä. Lisäksi Vihdintien estevaikutusta poistamaan on merkitty koulun ja pelikentän välille kevyen liikenteen yli- tai alikulku.

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

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on kaavaprosessin aikana tarpeen käydä MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Kaupunkikuva ja mitoitus

Alueelle suunnitellaan vartin kaupunkikylämäistä tiivistä ja matalaa asuinalueita. Suunniteltava asuinalue koostuu vaihtelevista talotyypeistä, jotka julkisivujen yhteensopivan ilmeen myötä muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Tiiviimpiä asuinkortteleita ja liiketiloja suunnitellaan alueen eteläosiin Vihdintien ja Kalajärven keskustan tuntumaan. Kaava-alueen pohjoisempiin osiin suunnitellaan pienkerrostaloja ja pientaloja. Alueella kerrosluku vaihtelee 1–5 välillä. Painotus on kaksikerroksisissa ja viisikerroksisissa asuinrakennuksissa, mutta tutkitaan mahdollisuutta myös yksikerroksisten pientalojen osalta niiden esteettömyysominaisuuksien takia.

Asemakaavan myötä Kalajärven keskus kehittyy ja laajentuu Vihdintien pohjoispuolelle. Vihdintien varressa on mahdollista rakentaa palvelu- ja liikerakennuksia. Päiväkoti pyritään sijoittamaan hieman etäämmälle Vihdintiestä huomioiden melu- ja ilmanlaatusäädökset.

Luonto ja ympäristö

Asemakaavalla tavoitellaan yleisilmeeltään vihreää luonnonläheistä ympäristöä. Sitä luovat nykyinen säilyvä virkistysreitistö ja sen lomaan suunniteltavat metsäiset korttelipihat. Korttelien piha-alueet avautuvat kaava-alueen keskivaiheilla sijaitsevan kaupunkipuron, Pohjoisenojan suuntaan. Purouoman ympärille muodostetaan kortteleita yhteen sitova puistoalue. Korttelipihoilla ja niiden välisillä virkistysalueilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon nykyistä puustoa ja metsänpohjaa. Näin saadaan aikaan yhtenäisten vihreiden metsäisten alueiden jatkumo. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta (Metsämaan pohjavesialue). Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Rakennusten maanalaisia kellarikerroksia ja kansipiharatkaisuja vältetään. Hulevesien tehokas tontti- ja korttelikohtainen viivytys ja imeytys edesauttavat pohjaveden muodostumista.

Kaavatyön pohjaksi laaditaan luontoselvitys. Suunnitteluratkaisuilla varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus kaava-alueen länsireunalla sekä riittävä metsäinen suojavyöhyke rakentamisen ja suojeltujen metsäalueiden välillä. Kaava-alueen pohjoisreunalta alkaa Natura-alue. Kaava-alueen länsireuna on osa paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä, joka yhdistää koillis-lounaissuunnassa Tremanskärin ja Kalajärven kallioiden luonnonsuojelualueet. Kaava-alueen sisäisiä virkistysyhteyksiä sekä kevyen liikenteen yhteyksiä etelään kohti Kalajärven keskustaa kehitetään houkutteleviksi ja laadukkaiksi. Liikkumista ja intensiivistä kulutusta ohjataan pois herkiltä metsäalueilta kaava-alueen länsi- ja pohjoisreunalla.

Kadut ja liikenne

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle. Uusien korttelien väliset poikittaisyhteydet ja virkistysreitit täydentävät alueen reitistöä. Vihdintien linja-autopysäkeille ja Kalajärven keskustaan varmistetaan sujuvat ja luontevat yhteydet.

Vihdintien tilavaraus, liittymien määrä sekä sijainti tarkastellaan yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Autoliikenteen lisäksi parannetaan Vihdintien jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Vihdintien estevaikutusta pyritään vähentämään esimerkiksi alikuluilla. Suunnittelussa huomioidaan liikenneturvallisuus ja turvalliset koulureitit.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsamäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Suunnittelussa huomioidaan kadun mahdollinen jatkuminen Lahnuksen suuntaan. Kadun tilavarauksissa tutkitaan mahdollisen pidemmän rinnakkaiskadun mukaiset tilatarpeet.

Alueella huomioidaan tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat. Vierailu- ja asiointiliikennettä varten tutkitaan mitoitusohjeen mukainen määrä yleistä pysäköintiä.

Selvitykset

Alueella on tehty aiemmin Kalajärvi II -nimisen laajemman asemakaava-alueen yhteydessä selvityksiä vuosina 2006–2008. Vaskitsamäen asemakaavalle tehdään omia selvityksiä, kuten luontoselvitys, kaavan edetessä.

Hyväksyminen

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 70

08.05.2024

Jatkokäsittely

Asukastilaisuuden järjestäminen

Oheismateriaali

- 721900 Vaskitsmäki kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 71

28.04.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 71

08.05.2024

Asianumero 2701/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 71

§ 71

Kalajärvi IA, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 720111, 85. kaupunginosa Kalajärvi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Miettinen Juha

Ehrnrooth Essi

Ridanpää Mika

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Kalajärvi IA:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 720111,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.2.2021 päivätyn ja 8.5.2024 muutetun Kalajärvi IA asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7384, 85.

kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

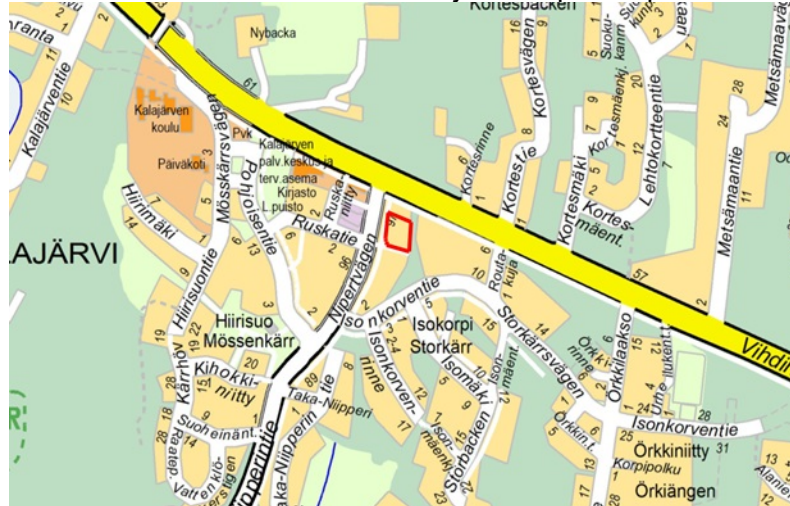
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta korottamalla ja kerroslukua nostamalla tiivistää alueen rakentamista. Kaava-alueen

käyttötarkoituksimerkintä muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi.

Suunnittelualue sisältää yhden kiinteistön, joka on kokonaisuudessaan kortteli 85046. Kiinteistöllä sijaitsee viisi kappaletta vuonna 1986 rakennettua kaksikerroksista luhtitaloa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 959 m² ja sen ehdotuksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 6 000 k-m², joka vastaa tehokkuutta e=0,67. Kiinteistöllä oli aiemmin rakennusoikeutta 3 000 k-m², joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 3 000 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Kalajärvi IA - Kalajärvi IA, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7348, käsittää korttelin 85046, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta, joka on Espoon Asunnot Oy. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 26.9.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.9.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven keskustassa. Kyseisellä kiinteistöllä on viisi vuonna 1986 rakennettua kaksikerroksista luhtitaloa sekä muutamia talousrakennuksia. Alue rajautuu lännessä Niipperintiehen, etelässä Huurrepolkuun sekä idässä ja pohjoisessa oleviin viheralueisiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 959 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kiinteistöllä 3 000 k-m² ja se on ylitetty 442 k-m²:llä. Kiinteistön eteläpuolella olevalla luhtitalojen tontilla on likimain sama rakennusoikeus. Alueen omistaa Espoon Asunnot Oy.

Aivan suunnittelualueen kohdalla, Niipperintien vastapuolella, on ostoskeskus, joka sisältää muun muassa päivittäistavarakaupan, pizzerian ja apteekin.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Alueelle osoitettu pieni keskustatoimintojen alue. Tällä merkinnällä osoitetaan pienet keskukset, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Lisäksi alueella on tunnettu pohjavesialue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualueella limittyvät keskusalue ja A1-asuntovaltainen alue. Keskuksen kohdemerkinnän alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään tiiviinä kaupunkimaisen rakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn, pyöräilyyn sekä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kalajärvi Ia, alue 720100 (lainvoimainen 14.1.1985). Tontti on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Alueella on rakennusoikeutta 3 000 k-m² ja se saa olla sijoitettuna neljälle rakennusalueelle, joihin saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia varasto- ja yhteistiloja kuitenkin enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta. Asemakaavassa on tontille osoitettu myös pysäköintipaikka (p), ohjeellinen talousrakennusten rakennusala (t) sekä pääosin avoimena niittynä tai nurmikkona hoidettava korttelin osa (n).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5.–2.8.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin nolla muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin erityistä huomiota pohjavesien turvaamiseen ja suojaamiseen. Siihen liittyen pohjavesiin liittyvät kaavamerkinnän (pv-1) tekstiosaa sekä kaavamääräystä tarkennettiin. Lisäksi lausunnoissa huomioitiin sähkönsiirtoon, kaukolämpöön, hulevesiviemäriin sekä pelastusteihin liittyviä seikkoja. Nämä eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella asuinrakennusten korttelialue (A) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Alueen rakennusoikeus nousee 3 000 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin. Samalla rakennusten suurin sallittu kerrosluku nousee kahdesta neljään.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Liikennemeluselvytys, Promethor, 2020.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Piha- ja hulevesisuunnitelma, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy, 2021.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 5.10.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % eli 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 eli 766,67 euroa, yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	40/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	08.05.2024

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

Ote ilman liitteitä: Hakija(t)

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 71

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Kalajärvi IA, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720111,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Kalajärvi IA, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7384, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Asia käsittelyn aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: "...järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajan".

Keskustelun aikana Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Täydennetään kaavamääräysten 5 § (Kaupunkikuva) kuulumaan seuraavasti: "Asuinrakennukset toteutetaan harjakattoisina. Pääkaton kattokulman on oltava 40 astetta." sekä Lisäpäätös 4: Lautakunta kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta huolehtimaan, että Kalajärven maankäytön kokonaistarkastelu valmistuu siten, että se voi ohjata Kalajärven alueen tulevaa asemakaavatyötä. Perustelut: Harjakattoiset rakennukset sopivat Kalajärven olemassa olevaan rakennuskantaan; vastaava kaavamääräys on ollut käytössä esimerkiksi Säterin alueella. Kokonaistarkastelu on tarpeellinen työväline, jotta alueen kaavoituksessa päästään parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen."

Kivekäs Palomäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Täydennetään kaavamääräysten 5 § (Kaupunkikuva) lisäyksellä
"Asuinrakennukset toteutetaan harjakattoisina" Perustelut: Kalajärven
olemassa olevaan rakennuskantaa sopivat harjakattoiset ja
luonnonläheiset Kartanonkosken tyyliset rakennukset".

Kivekäs Palomäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Täydennetään kaavamääräysten 5 § (Kaupunkikuva) "Asuinrakennukset
toteutetaan harjakattoisina. Julkisivujen materiaalien tulee olla
korkeatasoista ja viimeisteltyä" Lisäyksen perustelut samat kuin
edellisessä muutosesityksessä".

Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asukastilaisuuden
puheenjohtajaksi Liisa Kivekästä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Nevanlinnan ja Kivekkään
kannatettujen muutosehdotusten asiat käsitellään erikseen siten, että ensin
käsitellään ehdotukset kattomuodoista, sitten Nevanlinnan
muutosehdotuksen lisäpäätös ja sen jälkeen Kivekkään muutosehdotus
julkisivumateriaalista. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi
puheenjohtajan käsittelyjärjestyksen.

Ensimmäisessä äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI
Nevanlinnan muutosehdotus "kattomuoto") JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6 ja
puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan
hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Kivekkään
muutosehdotus "kattomuoto") JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 10 ja
puheenjohtaja totesi lautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3)
vastaan hyväksyneen Kivekkään muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI
Nevanlinnan muutosehdotus "lisäpäätös 4") JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9
ja puheenjohtaja totesi lautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4)
vastaan hyväksyneen Nevanlinnan päätösehdotuskohdan lisäyksen.

Listaus äänestyksistä on pöytäkirjan liitteenä.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kivekkään kannatettu
ehdotus kaavamääräyksen (5 §) täydentämisestä julkisivumateriaalien
osalta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu,
puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Liisa Kivekkään valintaa tiedotus- ja
keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi on kannatettu ja tiedusteli,
voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 71

28.04.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 71

08.05.2024

Päätös

vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti valinneen Kivekkään tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Kalajärvi IA, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720111,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Kalajärvi IA, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7384, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta huolehtimaan, että Kalajärven maankäytön kokonaistarkastelu valmistuu siten, että se voi ohjata Kalajärven alueen tulevaa asemakaavatyötä,

5

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Liisa Kivekkään.

Liitteet

6 720111 Kalajärvi IA lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 720111b Kalajärvi IA asemakaava
- 720111 Kalajärvi IA havainnekuvasarja
- 720111 Kalajärvi IA kaavaselostus
- 720111 Kalajärvi IA kaavaselostukset liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

Asianumero 7758/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 72

§ 72

Metsälinnunreitti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
 Kivelä Kati
 Westerlund Ina
 Lehmus Ida
 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 Metsälinnunreitin asemakaavan muutosehdotuksesta alue 113001,

2
 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 23.11.2022 päivätyn ja 8.5.2024 muutetun Metsälinnunreitti - Skogsfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3
 ilmoittaa asemakaavan muutoksen 9.9.2020 hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 4 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 666,67 euroa, eli yhteensä 5 466,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

Selostus

Kortteliin 50130 sallitaan asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 9 380 kerrosalaneliometriä (k-m²). Lisäksi korttelista osoitetaan alue pysäköintitontiksi (LPA-1). Korttelin koko pienenee nykyisestä noin 2 000 neliometrillä. Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä noin 20 k-m².

Korttelin eteläpuolista Kirkkalanpuisto-nimistä puistoa laajennetaan muuttamalla osa nykyistä asuintonttia sekä rakentamattomia katualueita lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueen koko kasvaa nykyisestä 3 550 neliömetristä noin kaksinkertaiseksi ja sille turvataan liito-oravan ekologinen yhteys.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen yhteys pidetään kaavassa suljettuna ajoneuvoliikenteeltä. Kadun katkaisukohta siirretään Kirkkalanpolun kohdalle. Muutos korostaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden jatkuvuutta. Ajoyhteys Lintumetsäntieltä Lintumetsän koululle on säilytetty kaavassa. Katualueita levennetään hieman, jotta saattopysäköintiin ja kääntymiseen saadaan riittävästi tilaa.

Neliryhmäisen Lintumetsän päiväkodin tonttia kasvatetaan liittämällä siihen länsipuolella sijaitseva kaupungin puistotontti. Muutoksen jälkeen tontille voidaan sijoittaa tilat kahdeksanryhmäiselle päiväkodille pihoineen. Rakennusoikeus kasvaa muutoksen yhteydessä 362 k-m² ja tontin koko 1 500 m².

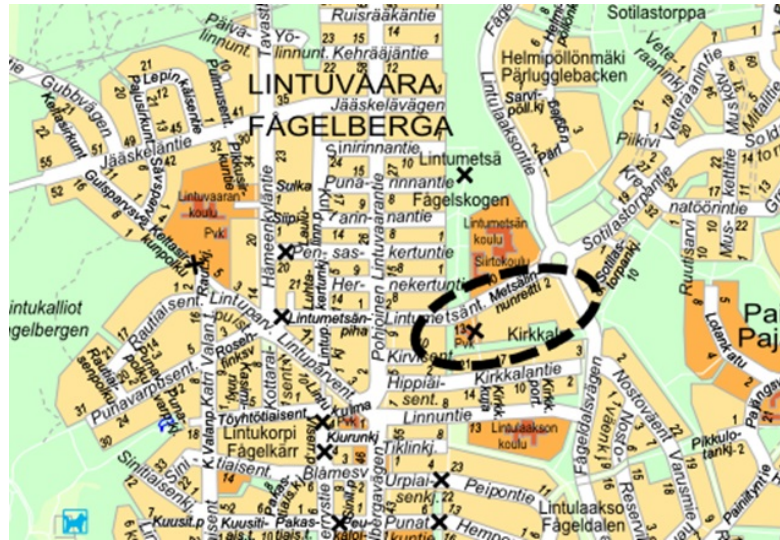
Päiväkodin länsipuolella oleva kapea, lunastamatta jäänyt puistotontti osoitetaan pientalotontiksi ja liitetään länsipuoliseen pientalokortteliin. Puistotontista muodostuvalle pientalotontille ei osoiteta rakennusala, vaan se merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Pientalotontin 50106/1 osalta asemakaavan muutos on toteava. AO-alueen rakennusoikeus ei kasva nykyisestä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:

Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144
 § 156
 § 112
 § 72

23.11.2022
 08.12.2022
 25.10.2023
 08.05.2024



Metsälinnunreitti - Skogsfågelstråket, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7434, kortteli 50130, osa kortteliä 50106, erityis-, katu- ja virkistysalueet, poistuu kortteli 50129, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja HOAS. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 8.9.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 30.8.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa Lintuvaaran alueella. Siihen kuuluu opiskelija-asuntoja sisältävä asuintontti ja sen viereinen päiväkotitontti, yksi pientalotontti, puistoalueita länsi-, pohjois- ja eteläpuolelta sekä katualueita.

Asuintontilla 50130/1 sijaitsee kaksikerroksisia, 1970-luvulla rakennettuja moduulirakenteisia asuinrakennuksia. Rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossa ja ne ovat opiskelija-asuntokäytössä. Tontti on puustoinen ja vehreä. Pysäköinti on Metsälinnunreitillä varressa avopysäköintikentillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

Päiväkotitontilla toimii Lintumetsän neliryhmäinen päiväkotitoiminta leikkipihoineen. Yksikerroksinen päiväkotirakennus on puurunkoinen. Päiväkodin leikkipihat on suunnattu etelään.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti, Kirkkalanpolku. Reitti liittyy laajempaan, Vallikalliosta kohti Hämevaaraa kulkevaan virkistysyhteyteen.

Päiväkodin viereisen puistoalueen länsipuolella sijaitsee pientalotontti 50106/1, jolla on yhtiömuotoista paritalo- ja erillispientaloasutusta. Kaupungin puistoalueen ja pientalotontin välinen puistoksi kaavoitettu kaistale on osin istutettu, osin luonnontilainen.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on katkaistu puomein. Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteyden katkaisee noin 100 metrin pituinen puistomaisesti rakennettava yleiselle jalankululle ja pyörätielle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-maakuntakaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Lintuvaara on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeeksi. Merkinnän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansuhteisiin tukeutuen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella on lisäksi vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 113000 Lintulaakso II (hyväksytty 24.4.1979) sekä 113300 Lintumetsä I (hyväksytty 27.10.1995). Korttelin 50130 asuintontti on kaavassa osoitettu merkinnällä A1, asuintalojen korttelialue. Merkinnän alueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myymälä-, kerho-, lastentarha-, pesula tms. palvelutiloja enintään 500 m². Rakennusten enimmäiskerroskoruus on II. Rakennusoikeutta on korttelissa 9 360 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Kaavassa on määräyksiä rakennusten suojaamiseksi kadun puolen melua vastaan (merkintä 'dB'). Eteläpuolen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

puistoalue Kirkkalanpuisto on osoitettu merkinnällä PI10, jonka perusteella puistoon saa sijoittaa enintään 100 k-m² kerho-, sosiaali- ja viihdetoimintaa palvelevia tiloja yhteen kerrokseen.

Päiväkotitontti korttelissa 50129 on osoitettu kaavamerkinnällä YOS11, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Päiväkodin länsipuolinen puisto on kaavaan merkitty puistoalueena PI, istutettava puistoalue. Pieni puistokaistale on osoitettu merkinnällä VP, puisto. Puistoja yhdistää kaavassa kevyen liikenteen reitti nimeltään Kirvisenpolku. Yhteys on rakentamaton.

Metsälinnunreitti-katualue on voimassa olevassa asemakaavassa noin sadan metrin matkalta osoitettu puistomaiseksi rakennettavaksi, pyöräilylle ja jalankululle tarkoitettu kaduksi, jonka läpi ei saa ajaa. Ajo on tällä hetkellä katkaistu puomein ja pollarein, mutta kadun katkaisua ei ole toteutettu asemakaavassa tarkoitetulla tavalla.

Korttelin 50106 asuintontti 1 on osoitettu merkinnällä AO, asuinpienalojen korttelialue. Enimmäiskerrosluvaksi on asemakaavassa osoitettu kaksi ja tonttitehokkuudeksi $e=0,2$. Asemakaavassa määrätään lisäksi, että tontin koon ollessa yli 1 000 m² saa siihen rakentaa yhden asunnon jokaista tontin pinta-alan 500 m² kohti. Enintään 65 % rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa. Autopaikkoja on järjestettävä kaksi per asunto. Rakennusoikeuden lisäksi saa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja rakentaa erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin tai siipirakennuksiin enintään 30 m² asuntoa kohden.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11. - 13.12.2023. Nähtävilläolon aikana järjestettiin myös kaavoittajan tapaaminen Sellon kirjastossa 7.12.2023.

Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän muistutusta ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutuksia saapui nähtävilläoloajan puiteissa kirjaamoon yhteensä seitsemän kappaletta. Kaikkiaan seitsemän yksityishenkilöä ja kaksi naapuruston taloyhtiötä ottivat kantaa asemakaavan muutokseen. Muistutuksissa toivottiin muutoksia virkistysalueen rajoihin ja oltiin huolissaan päiväkodin laajenevan piha-alueen naapurustoon tuomasta meluhaitasta. Muistutusten perusteella on päiväkotikorttelin eteläreunan istutettavaa aluetta levennetty neljästä noin kuuteen ja puoleen metriin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

Lausuntoja ja kannanottoja saapui kahdeksalta eri viranomaistaholta. Näiden perusteella on tarkennettu selostusta muun muassa ilmastovaikutusten arvioinnin sekä melu- ja tärinäselvitysten osalta. Lisäksi kaavan määräyksiä melun ja tärinän osalta on tarkennettu. Pilaantuneen maan aluerajausta tarkennettiin koskemaan YL-tontin länsipuolta. Korttelissa 50130 sijaitsevan 'eko-1'-kaavamerkinnän rajaus on tarkistettu puustomittauksen perusteella.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella Metsälinnunreitin varrelle kortteliin 50130 muodostetaan enintään kaksikerroksisten puurakenteisten ja harjakattoisten asuintalojen ja niihin liittyvien pysäköintialueiden kokonaisuus. Asuinrakentamisen alueet on osoitettu pääkäyttötarkoituksella A, asuinrakennusten korttelialue. Asuinrakentamisen tarvitsema pysäköinti on osoitettu kortteliin LPA-alueelle. Muutoksella mahdollistetaan rakennuskannan uusiutuminen siten, että pihajärjestelyiden ja ympäröivien ekologisten verkostojen tarpeet pystytään nykyistä asemakaavaa paremmin huomioimaan.

Nykyistä päiväkodin aluetta laajennetaan ja sille osoitetaan lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin. Päiväkotitoimitus on asemakaavassa osoitettu merkinnällä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Muutoksella varaudutaan kaupunginosan asukasmäärän kasvun myötä kasvaviin päivähoitojen tarpeisiin. Merkintä YL sallii myös laajemmin julkisten palveluiden tarjoamista esimerkiksi päiväkodin yhteydessä. YL-alueen rakennusalalle on sallittu enintään kaksikerroksisen, laajuudeltaan enintään 2 000 k-m² suuruisen julkisen lähipalvelurakennuksen rakentaminen. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen ja julkisivultaan puinen. Kaavamääräykset mahdollistavat nykyisen päiväkotirakennuksen säilymisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella.

Asemakaavan muutokseen liittyvä AO-alue korttelissa 50106 säilytetään määräyksiltään voimassa olevan asemakaavan 113300 mukaisena. Uutta rakennusala ei osoiteta, vaan AO-alueeseen liitettävä tontti merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Rakennusoikeutta osoitetaan korttelialueelle kaikkiaan 543 k-m², mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista tontin 50106/1 rakennusoikeutta.

Nykyistä Kirkkalanpuiston virkistysaluetta kasvatetaan ja yhtenäistetään. Näin parannetaan alueen ekologisten verkostojen kehittämismahdollisuuksia ja turvataan liito-oravan kulkuyhteyksiä. Samalla uudesta lähivirkistysalueesta muodostuu eheä, paremmin myös jalankulkuverkostoon liittyvä kokonaisuus. Metsäisen viheralueen leveys

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

on vähimmillään 10 metriä. Alueella pyritään takaamaan edellytykset luonnonhoidollisille toimenpiteille sekä suurikokoisten puiden säilyttämiselle, jotta alueen poikki osoitettu liito-oravan kulkuyhteys toteutuu.

Kaavamuutosalueen katuverkko pysyy periaatteiltaan ajantasaisen asemakaavan mukaisena. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katualueiden turvallisia liikennejärjestelyitä varten katualueita levennetään nykyisestä. Katujen välinen ajoyhteys katkaistaan Kirkkalanpolun kohdalta. Kaduille on katukartassa osoitettu niin saatto- kuin yleisiä pysäköintipaikkoja. Lintumetsän koulun kiinteistön läntinen liittymä on esitetty nykyisiin liikennejärjestelyihin perustuen Lintumetsäntien puolelta. Kaavaa laadittaessa on varauduttu kuitenkin myös siihen, että liittymän kohta voidaan tulevaisuudessa muuttaa Metsälinnunreitin puolelle järjestämällä koulun kiinteistölle liittymä Metsälinnunreitin kääntöpaikalta. AO-korttelialueen osalta liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 5,2 hehtaaria. Korttelin 50130 pinta-ala on kaavassa noin 2,8 hehtaaria. Korttelin koko pienenee nykyisestä noin 0,2 hehtaarilla. A-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria ja LPA-alueen 0,5 hehtaaria. Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 20 k-m²:lla.

Päiväkodille varattu YL-alue on kooltaan noin 0,65 hehtaaria. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 362 k-m².

AO-korttelin pinta-ala kasvaa nykyisestä 276 m² ollen 2 990 m². Korttelialueen rakennusoikeus pysyy nykyisellään ollen 543 k-m².

Asemakaavan virkistysalueiden pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria. Kaavan myötä virkistysalueen pinta-ala kasvaa noin 0,12 hehtaaria. Katualueiden pinta-ala vähenee noin 0,1 hehtaarilla.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutokseen liittyen on tehty luontolausunto, liito-orava- ja luontoselvitys vuosina 2020 ja 2021. Lisäksi on tehty tärinä- ja runkomeluselvitys 2021 sekä liikennemeluselvitys 2023.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	50/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelisuunnitelma on laadittu korttelista 50130.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 20.9.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 %, 4 800 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, 666,67 euroa, yhteensä 5 466,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 112

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/72
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	08.05.2024

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 156

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Vehmanen Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 144

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144

23.11.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 156

08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

25.10.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 72

08.05.2024

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 7 113001 Metsälinnunreitti muistutusten yhteenveto ja vastineet
8 113001 Metsälinnunreitti lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 113001c Metsälinnunreitti asemakaava
- 113001c Metsälinnunreitti havainnekuva
- 113001 Metsälinnunreitti selostus
- 113001 Metsälinnunreitti selostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 73

08.05.2024

Asianumero 3323/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 73

§ 73

Nupurinranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 640501, 74. kaupunginosa Nupuri

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Ehnrooth Essi
Lehmus Ida
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Nupurinrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 640501,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.5.2024 päivätyn Nupurinranta - Nupurstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7502, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

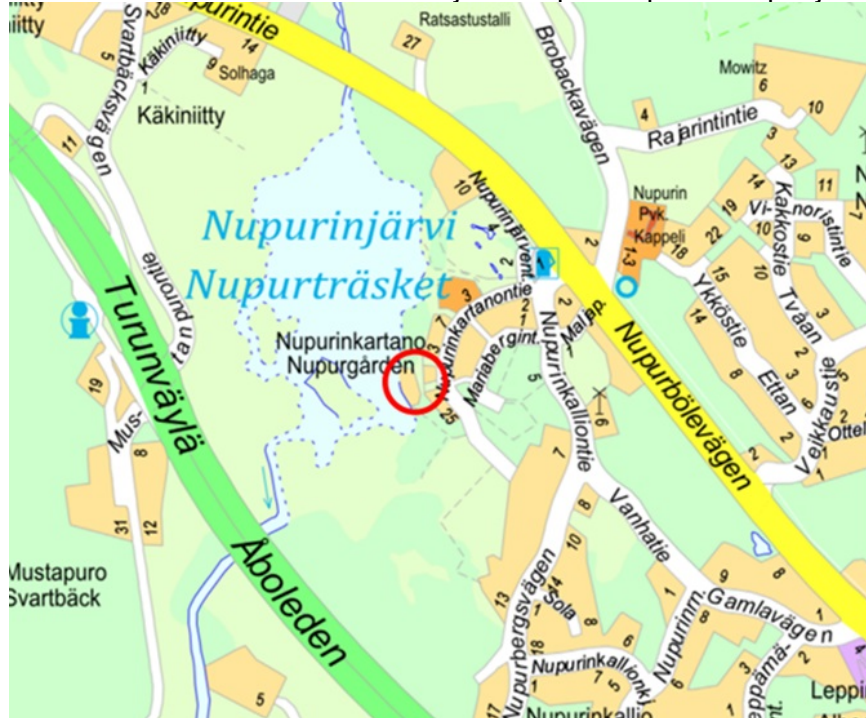
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta Espoo-tarinan ja Espoon Asumisen ja maankäytön periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen palvelurakennusten korttelialueen (P-2) käyttötarkoitus

erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan osaksi ympäröivää lähivirkistysaluetta (VL-1).

Korttelin rakennusoikeuden määrä ei muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nupurinranta - Nupurstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7502, käsittää korttelin 74027, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 4.4.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.5.2023.

Alueen nykytila

Korttelin 74027 alue on nykyisin pääosin rakentamatonta, puustoista ja osin kallioista länteen viettävää rinnealuetta. Alueella on suuret korkeuserot. Ylin korko on noin tasolla +34 m ja alin on Nupurinjärven tasolla eli noin tasolla +27,5 m.

Kiinteistö on kooltaan noin 2 142 m² ja se rajautuu noin 80 metrin pituiselta matkalta Nupurinjärveen. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1952 rakennettu noin 50 m² kokoinen saunarakennus. Korttelin 74027 alueella on aiemmin sijainnut jätevedenpuhdistamo, joka on purettu vuonna 2011.

Kortteliin 74026 kuuluva noin 235 m² kokoinen LPA-korttelin alue on rakentamaton ja se viettää loivasti pohjoiseen kohti vieressä olevaa pientalotonttia.

Kortteliin 74026 kuuluvan LPA-tontin eteläpuolelle on rakennettu Nupurinranta-niminen kevyen liikenteen raitti Nupurinkartanontien ja korttelin 74027 välille. Raitilla on sallittu tontille ajo kortteliin 74026. Reitti jatkuu puistoraittina pohjoiseen Nupurinjärvenpolkuna korttelin 74027 itäpuolella.

Kortteli 74027 ja korttelin 74026 LPA-alue ovat yksityisessä omistuksessa. Katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Alueen suunnittelua ohjaavat Uusimaa 2050 -kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Lisäksi alueen läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve Halujärven ja Nuuksion välillä. Alueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä tie (maantie 110) ja eteläpuolella valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (valtatie 1).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (ruskea alue, A3). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus voi vaihdella alueella huomioon ottaen alueen nykyinen rakenne, sijainti ja saavutettavuus. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualan eteläpuoliset alueet on osoitettu

virkestysalueeksi (V), joka on varattu yleiseen virkestystoimintaan ja ulkoiluun. Nupurinjärvi on osoitettu vesialueeksi (W).

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

Asemakaava

Alueella on voimassa Nupurinkartanon asemakaava, aluenro 640500 (lainvoimainen 13.4.2011). Kortteli 74027 on siinä osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi saunatoimintoja ja siihen liittyviä oheistoimintoja varten (P-2). Alueella saa sijaita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita lähialueiden asukkaiden ja/tai alueen ulkopuolisten käyttäjien tarpeisiin. Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m² ja sen saa rakentaa kahteen kerrokseen. P-2-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap / 50 k-m². P-2-korttelin tarvitsemia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 74026 autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Ajoyhteys P-2-korttelialueelle tapahtuu pitkin LPA-alueen eteläpuolelle rakennettua, Nupurinranta-nimistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). P-2- ja LPA-korttelialueiden välinen alue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla olevaa isoa puustoa tulee säilyttää (VL-1).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 2.5.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 14.6.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä oltiin huolissaan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksista rantamaisemaan ja näkyymiin. Mielipiteen mukaan pieni saunarakennus on paikalle sopiva, mutta pientalot olisivat liian suuria ja maisemaan sopimattomia.

Saadun mielipiteen pohjalta arvioitiin, miten uusi rakentaminen vaikuttaa erityisesti rantamaisemaan ja näkyymiin. Kaavaratkaisun peruslähtökohtia ei ole nähty tarpeelliseksi muuttaa, sillä kaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen nähdään soveltuvan paikalle ja ympäröivään rakentamiseen. Kaavassa pyritään myös säästämään mahdollisimman paljon tontin puustoa, minkä ansioista tontti näyttäytyy jatkossakin metsäisenä saarekkeena muuten melko vähäpuustoisesta Nupurinranta-nimisen lähivirkistysalueen eteläosassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin Kaupunki tavattavissa -tilaisuus Nupurin kappelissa 25.5.2023. Tilaisuudessa kävi muutamia lähialueen asukkaita. Keskustelussa asukkaat tiedustelivat myös, pysyyhän Nupurinjärven rannan puistoalue edelleen rakentamattomana. Keskusteluissa todettiin, että esitetty suunnitelma vaikutti hyvältä eikä herättänyt huolenaiheita naapuruston kannalta.

Nähtävilläoloaikana lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kaksi kappaletta (Caruna Espoo Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY)). Kaavaratkaisussa on huomioitu saadut lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavan korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle esitetään sijoitettavan kaksi erillispientaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä enintään 350 k-m². Korttelitehokkuus on noin $e=0,16$ eli noin puolet ympäröivien asuinpientalo-korttelien tehokkuudesta ($e=0,30$).

Tontilla sijaitseva vanha saunarakennus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueella. Tavoitteena on sijoittaa rakentaminen korttelin itäosaan niin, että Nupurinjärven puoleinen puustoinen rinne säilyy pääosin rakentamattomana. Korttelin rannan puoleisen osa on kaavassa osoitettu säilytettäväksi alueen osaksi, jolla alueen puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueelle saa rakentaa enintään yhden laiturin ja siihen liittyvän kulkureitin kutakin asuntoa kohden. Alueelle aitaaminen tai muut rakenteet eivät saa estää eläinten liikkumista rantavyöhykettä pitkin.

Pientalojen suurin sallittu kerrosluku on 1/2rIII, mikä tarkoittaa, että rinteen puolella kellarikerroksessa saa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alarinteen puolelta rakennuksessa voi siis olla kolme kerrosta. Ylärinteen puolella rakennuksessa voi olla enintään kaksi täyttä kerrosta.

Rakennusalaalla on myös rajoitettu asuntojen lukumäärä kahteen. Jos rakennusala jaetaan kahdeksi tontiksi, niin kullekin voi rakentaa yhden asunnon. Asuntojen lukumäärärajoituksen tarkoituksena on varmistaa, että autopaikkojen kokonaismäärä ei kasva liian suureksi, jotta tontille jää mahdollisimman paljon rakentamatonta maa-alaa.

Uusien asuinpientalojen tarvitsemat autopaikat sijoitetaan erillispientalojen korttelialueelle, joten voimassa olevan kaavan mukainen autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelissa 74026 muutetaan osaksi viereistä lähivirkistysaluetta.

Muutoksen yhteydessä tarkistetaan korttelialueen ja lähivirkistysalueen välistä rajaa, jotta ajoyhteydet uusille erillispientaloille voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 25.5.2023 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 9 | 640501 Nupurinranta mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 10 | 640501 Nupurinranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 640501a Nupurinranta asemakaava
- 640501 Nupurinranta havainnekuva
- 640501 Nupurinranta kaavaselostus
- 640501 Nupurinranta kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

08.05.2024

Asianumero 5452/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 74

§ 74

Tietäjäntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212704, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusimäki Aino
Tuominen Annika
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tietäjäntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212704,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.5.2024 päivätyn Tietäjäntie - Siarvägen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7479, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212704,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Tietäjätien varteen. Alue sijaitsee RKY-alueella, mikä on otettava huomioon uuden rakentamisen huolellisena sovittamisena ympäröivään alueeseen.

Suunnittelualueella on kolmikerroksinen liikerakennus, joka kaavamutoksen myötä puretaan. Suunnittelualue ulottuu myös Keijuniityntien ja Tietäjätien kulmassa sijaitsevaan pieneen puistoon, jolle kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaosto on myöntänyt suunnitteluvaramuksen 29.11.2021 (§ 158) asemakaavan muutosta varten. Puistossa sijainnut leikkipuisto on purettu vuonna 2023.

Kaavamutoksen yhteydessä myös pieni osa katualuetta suunnittelualueen eteläosassa muutetaan korttelialueeksi ja pohjoisosassa pieni kappale puistoa Keijuniitynpolun itäpäässä muutetaan katualueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 1 730 m². Kokonaiskerrosalaksi osoitetaan 2 090 k-m² ja aluetehokkuus $ea = 1,2$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 390 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 42 asukkaalla ja työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 16 työpaikalla.

Alueen kaavoitusta ohjaa ylempien kaavatasojen lisäksi Tietäjän kehittämisen periaatteet, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.4.2023 (§ 47).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tietäjätie - Siarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7479, käsittää osan korttelia 16063, katu- ja virkistysalueet, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212704

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut kiinteistön 49-16-63-3 maanomistaja 13.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Puistoalueen kaavoitus perustuu kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 29.11.2021 (§ 158) päättämään suunnitteluvaraukseen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.5.2023.

Alueen nykytila

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä, puisto- ja katualueista. Kiinteistön 49-16-63-3 omistaa Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela. Puisto- ja katualueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee liikerakennus, jossa on toiminut toimistoja ja päiväkotia. Liikerakennuksen on suunnitellut Arkkitehdit Tavio & Co, ja se on valmistunut vuonna 1981, eikä näin ollen kuulu alueen alkuperäiseen 1960-luvun rakennuskantaan. Rakennus on kolmikerroksinen ja valkoiseksi rapattu. Kaava-alueen eteläosa on kaupungin puistoalue, jolla on sijainnut Keijuniityn leikkipaikka. Leikkipaikan purkamisesta tehtiin päätös 28.6.2021. Keijuniityn leikkipaikka sai toimia vuoteen 2023 yleisenä leikkipaikkana, sillä sitä käytettiin liikerakennuksessa sijainneen päiväkodin leikkipihaan.

Leikkipaikka purettiin vuonna 2023. Leikkipaikan alueella kasvaa edelleen muutamia puita ja pensaita ja alue on maanvarainen ja osaltaan viivyttaa sade- ja sulamisvesiä. Alueella ei ole enää leikkivälineitä tai oleskelualueita. Puistoalue on heikosti yhteydessä alueen viherverkostoon, mutta puustolla on maisemallista merkitystä katutilassa.

Kaava-alueen pohjoisosassa on 90 m² kokoinen puistoalue, Keijuniitynpolun itäpää, joka kaavamuutoksen myötä muutetaan katualueeksi. Myös kaava-alueen eteläosassa kapea kaistale katualuetta muutetaan suunnittelualueen levyiseksi korttelialueeksi. Alue on nykyisellään nurmipintaista kadun reuna-aluetta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella kulkee voimajohto. Kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat Tapiolan ja Otaniemen kulttuuriympäristön tai

maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.



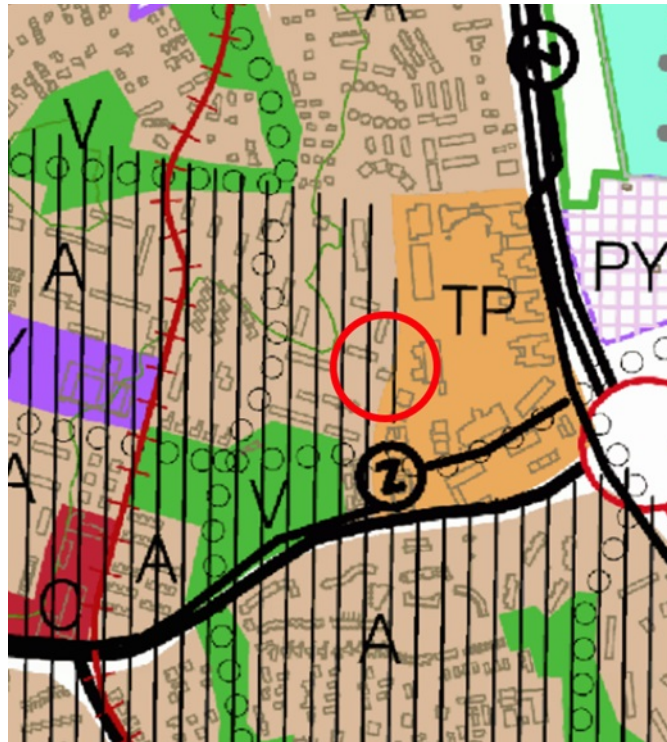
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Etelä-Espoon yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi. Alue on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueen kehittämisen tulee tapahtua sen omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueen ominaisluonteen säilymiseen. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee virkistysalue (V), jolla ja jolta kulkee virkistysyhteyksiä myös pohjoisen suuntaan. Itäpuolella on työpaikka-alue, jota on voimakkaasti kehitetty myös asumiseen. Voimalinja kulkee suunnittelualan eteläpuolella muttei alueen välittömässä läheisyydessä.

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



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

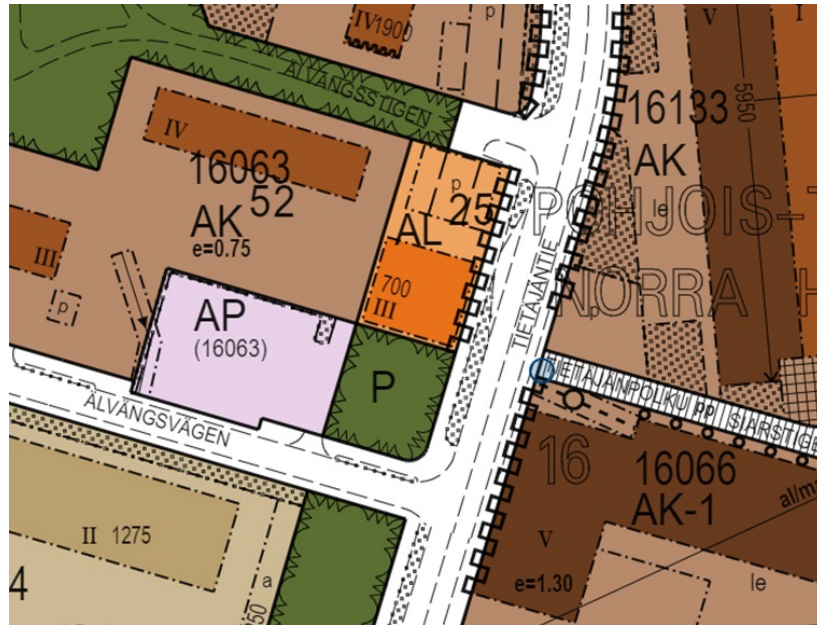
Asemakaava

Alueella on voimassa 212701 Keijuniitty (hyv. 12.1.1977). Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa puoliksi liikerakennusten korttelialuetta (AL25). Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Rakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Tontin eteläosaan saa rakentaa korkeintaan kolmikerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta osoitetaan 700 k-m².

Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m² pysäköimispaikalle. Pysäköimispaikka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Pysäköimispaikan keskelle on osoitettu ohjeellinen raja liikennealueelle. Tietäjätien reuna on merkitty liittymäkiellolla.

Suunnittelualueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (P). Puistoalueelle saa rakentaa puiston käytön kannalta välttämättömiä rakennelmia ja laitteita.



Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaava on kuulutettu vireille 10.5.2023. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 15.5.–14.6.2023. Kaavan nähtävillä-oloaikana saatiin 14 kirjallista mielipidettä ja kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Kaavasta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa Tapiolan seudun asukasillassa 5.9.2023.

Kaavaan saatiin sen nähtävilläoloaikana 14 kirjallista mielipidettä. Valtaosa palautteesta saatiin mielipiteiden jättäjien osoitteiden perusteella kaava-alueen lähinaapureilta. Mielpiteissä nostettiin eniten esiin nykyisen puiston rakentamista sekä siihen liittyvät virheet OAS:ssa. Palautteessa nostettiin esille myös RKY-alueen asettamat reunaehdot tulevalle rakentamiselle. Lisäksi otettiin kantaa liikenteeseen liittyviin asioihin: tonttiliittymän sijaintiin ja yleiseen pysäköintiin.

OAS:ssa olevat virheet rakennuksen ja leikkipuiston nykykäytöstä on korjattu kaavaselostukseen. Leikkipaikkaa, jonka säilyttämistä asukkaat toivoivat, ei valitettavasti voitu säilyttää. Leikkipaikan purkamisesta on tehty päätös 28.6.2021, eikä se liity käynnissä olevaan kaavahankkeeseen. Purkamisen takana on tavoite keskittää kaupungin leikkipaikkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon tarkoitettuja resursseja lähellä oleviin isompiin leikkipaikkoihin.

Asukkaat toivoivat vehreyden säilyttämistä alueella ja rakentamisen parempaa sovittamista RKY-alueeseen. Rakennuksen korkeus on pysynyt ennallaan, mutta sen muoto on muutettu L:n mallisesta suoraksi. Suunnitelmassa on ehdotusvaiheessa enemmän avaruutta. Maanvaraista

pihaa on enemmän, ja pihasuunnitelmaan on tästä syystä voitu laittaa nykyisen puiston alueelle suureksi kasvavia puita.

Tonttiliittymän paikkaa on muutettu. Liikenne pysäköintilaitokseen ohjataan Keijuniitynpolulta, kuten on nykyiselläkin pysäköintipaikalla.

Lausunnot ja kannanotto saatiin HSY:ltä, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta. Caruna antaa tiedoksi, että kaava-alueen itäreunassa on 20 kV:n johtoja ja 0,4 kV:n johto. Mahdollisten johtosiirtojen kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

HSY lausui, ettei kaavamuutos aiheuta vesihuoltoon muutoksia.

Espoon kaupunginmuseo lausui, että Rakennus ei kuulu Pohjois-Tapiolan alkuperäiseen, pääosin 1960-luvulla valmistuneeseen rakennuskantaan, eikä se erityisen hyvin edusta alueelle ominaista rakentamista. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennukseen ei liity sellaisia merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee asemakaavalla vaalia. Uudisrakennuksen suunnittelussa on kuitenkin huomioitava kulttuurihistoriallisen arvoalueen ominaispiirteiden vaaliminen, eivätkä tehokkuus ja mittakaava saa olla suunnittelun ainoana perusteena ja tavoitteena. Kaupunginmuseo lausuu myös, että esillä ollut Arkkitehtiryhmä A6:n laatima viitesuunnitelma on alueen kulttuuriympäristöarvojen mukainen, eikä kaupunginmuseolla ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Lausunnot ja kannanotto eivät aiheuttaneet kaavaan muutostarpeita. Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialueet

Korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle sallitaan korkeintaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, jolle osoitetaan 2 090 k-m² rakennusoikeutta, ja siihen liittyvä pysäköintilaitos. Rakennus sijoitetaan Tietäjätien varteen Tietäjätien myötäisesti. Yksikerroksinen pysäköintilaitos rakennetaan tontin länsiosaan osittain asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja muulta osin kansipihan alle.

Rakennus tulee sovittaa ulkoasultaan Tapiolan RKY-alueeseen, ja pysäköintilaitos asuinrakennuksen ulkonäköä ja laatutasoa vastaavasti. Mahdolliset ilmanvaihtokoneet tulee niin ikään toteuttaa muuhun rakennukseen ja ympäristöön sopivina. Tietäjätien julkisivu tulee jaksottaa sisäänkäyntien yhteydessä koko rakennuksen korkuisin syvennyksin, jotka maisemoidaan köynnöksin. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on määritetty kaavakartassa.

Kaikki asunnot avautuvat suurien parvekkeiden välityksellä etelään tai länteen. Itäisellä julkisivulla ei ole parvekkeita. Asukkaiden yhteistila avautuu ensimmäisessä kerroksessa Tietäjäntielle.

Sekä rakennuksen katto että pysäköintilaitoksen ajoluiskan kate tulee toteuttaa keto- tai niittykattoisina.

Rakennuksen leikkipiha toteutetaan kansipihalle. Kansipihan korkeusasema on osoitettu asemakaavakartassa. Kansipihan toteutuksessa on otettava huomioon sen reunojen huolellinen käsittely ja sovittaminen ympäröivään maastoon muun muassa kasvillisuuden keinoin. Rakennuksen pohjoispäätyyn tulee rakentaa kansipihalle johtavat, kaupunkikuvalliset korkeatasoiset portaat.

Koko kansipiha tulee istuttaa ja sinne tulee sijoittaa pensaita ja pieniä puita. Kansipihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon.

Suunnittelualueen eteläosassa on maanvarainen piha, jolta johtaa polku kansipihalle. Pihan lounaisnurkkaan tulee toteuttaa sadepuutarha, jossa viivytetään ja puhdistetaan hulevesiä. Tontin kaakkoisnurkkaan tulee istuttaa puu. Tontin eteläosan käsittelyllä pyritään muodostamaan laadukasta viherympäristöä paikalta poistuvan puiston tilalle.

Lisärakennusoikeutta osoitetaan asuntojen ulkopuolisille varastotiloille, asukkaiden yhteistiloille, erityisen laadukkaille porrashuoneille 20 m² ylittävällä osuudella, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja sähkönjakelun vaatimat tilat.

Liikenne

Kaavamuutoksen myötä liikenneympäristö alueella muuttuu. Ajoyhteys asuinrakennuksen pihakannen alaiseen pysäköintitilaan on järjestetty korttelin pohjoispuoleiselta katualueelta, jolle ajo tapahtuu jatkossakin Tietäjäntieltä. Katualuetta laajennetaan Keijuniitynpolulta korttelialueen levyiseksi, jolloin n. 90 m² kokoinen puistoalue muutetaan katualueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä korttelin pohjoispuoleiseen katutilaan on suunniteltu muutoksia siten, että jatkossa 11 metriä leveän katutilan etelälaidassa on noin kahden metrin levyinen kapea istutettu alue, jonka jälkeen pohjoiseen 5,5 metriä leveä ajorata; 2,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sekä metrin levyinen reuna-alue.

Tietäjäntien liikennejärjestelyihin eikä katualueen kokoon esitetä muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Asuinrakennuksen eteläpuolelle Keijuniityntien varteen osoitetaan kaavamuutoksessa huoltotasku, jonka kautta järjestetään rakennuksen jätehuolto. Huoltotasku sijoittuu osittain noin 60 m² kokoiselle katualueelle, joka muutetaan asemakaavan yhteydessä korttelialueeksi.

Jalankulku- ja pyörätiejärjestelyihin asuinrakennuksen pohjoispuoleisella katualueella tehdään muutoksia siten, että nykyisten järjestelyjen sijasta ajoneuvoliikenne erotetaan jalankulusta ja pyöräilystä. Jatkossa katualueen pohjoisreunaan toteutetaan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie Keijuniitynpolun jatkeeksi. Järjestely selkiyttää liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Nykyisiin jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin ei esitetä muita muutoksia alueella.

Asuinrakennuksen kaikki asukaspysäköintipaikat on osoitettu kannenalaisen pysäköintilaitokseen, jonne ajetaan asuinkorttelin pohjoispuoleiselta katualueelta. Puistoaluetta otetaan 90 m² verran katualueeksi alueen pohjoisosassa, jotta katutilaa saadaan kasvatettua siten, että ajo pysäköintilaitokseen pystytään järjestämään alueen kautta.

Asuinrakennuksen jätehuoltoa varten suunnitelmissa on esitetty asuinrakennuksen eteläpuolelle Keijuniityntien varteen huoltotasku.

Jalankulun pääasiallinen yhteys tulevaan asuinrakennukseen on Tietäjätien puolelta rappukäytävien ovien kautta. Asuinrakennuksen pohjoispuolelle on suunniteltu porrasyhteys rakennuksen pihakannelle. Eteläpuolelta yhteys pihakannelle on järjestetty istutetun luiskan kautta polkumaisena yhteytenä.

Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat asuinrakennuksen eteläpuolella sijaitsevan Keijuniityntien varressa. Keijuniityntien varressa on ajoratapysäköintinä yhteensä noin 17 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat vieraspysäköintiä alueella.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien kannustimien perusteella enintään 10 % (selostuksen liite 1).

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Arkkitehtiryhmä A6 on tehnyt kaavaan korttelisuunnitelman (2024).

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 29. ja 30.5. kaavoitus- ja kuulutus kustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA)
- Caruna
- Fortum
- HSL
- HSY
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 11 | 212704 Tietäjäntie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 12 | 212704 Tietäjäntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 212704a Tietäjäntie asemakaava
- 212704a Tietäjäntie havainnekuva
- 212704 Tietäjäntie kaavaselostus
- 212704 Tietäjäntie selostuksen liitteet

§ 75

Päätökset ja kaavoituspyynnöt**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan kaavoituspyynnön:

Asemakaavan muutoshakemus, Sunan koulu ja viereinen puistoalue

Kaavamuutoshakemus koskee Sunan koulun tonttia ja sen koillispuolista puistoaluetta. Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 8.4.2024. Kaavamuutoksen tavoitteena on sallia koulun huoltoajo koulun koillispuolen puistoraitilla sekä koulutontilla jalankululle ja pyöräilylle varatulla alueella. Lisäksi mahdollistetaan koulun koillisivulla rakenteiden sijoittaminen virkistysalueen puolelle. Kaavamuutoksella merkitään jo toteutuneita huoltoajoreittejä ja rakenteita koulutontilla ja virkistysalueen puolella, jotta mahdollistetaan Sunan koulun peruskorjaus- ja laajennushanke.

Kaavamuutoksesta ja sen hakemisesta on keskusteltu kaupungin sisäisesti alkuvuonna 2024. Kaavamuutos toteutetaan vaiheittaisena asemakaavan muutoksena, ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.4.–13.5.2024.

Sijaintikartta:

**Päätös**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/72

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 75

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72,
§ 73, § 74, § 75**

Muutoksenhakukielto

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