



Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 27.11.2024 klo 17:30 -
Paikka Teams
Lisätietoja

Käsittävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3	1	Komeetanristi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322026, 22. kaupunginosa Olari, pöydälle 13.11.2024	4
4	2, 3	Haukilahden keskusta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 230970, 14. kaupunginosa Haukilahti (Kv-asia)	11
5	4, 5	Kulttuuriauukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210341, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-Kv-asia)	25
6	6, 7	Soukanniemi, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 412900, 33. kaupunginosa Soukka	43
7	8, 9	Tietäjäntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212704, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	57
8	10, 11	Kalittomankorpi, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 720113, 85. kaupunginosa Kalajärvi	71
9	12	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 kolmas osavuosikatsaus	76
10		Päätökset ja kaavoituspyynnöt	80

Espoo 20.11.2024

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.11.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2 Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

3

Komeetanristi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322026, 22. kaupunginosa Olari, pöydälle 13.11.2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietämäki Tuuli
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Komeetanristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 322026,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Komeetanristi - Kometkorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7528, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Suunnittelualue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä, Olarinkadun länsipuolella ja Komeetan-kadun pohjoispuolella, osoitteessa Komeetankatu 1.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

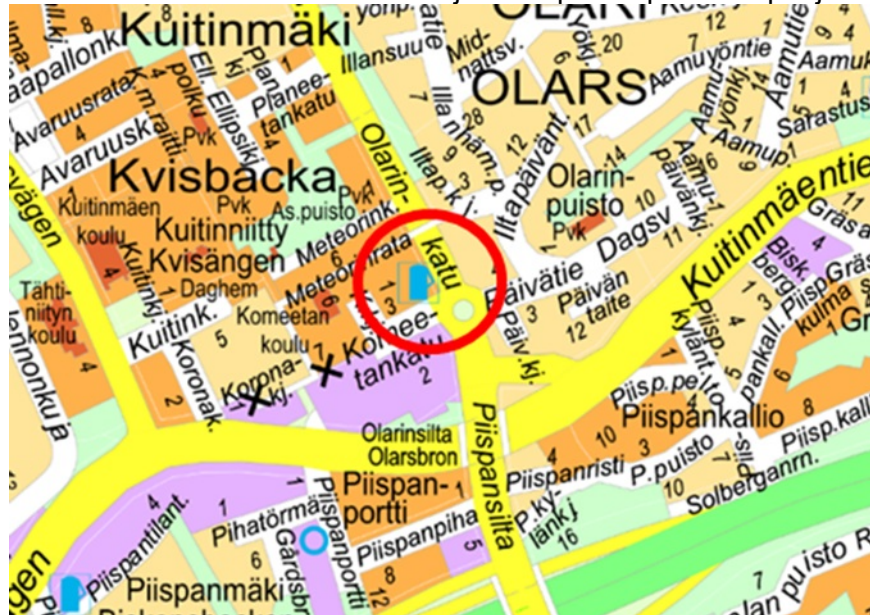
13.11.2024
27.11.2024

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa autopaikkojen korttelialue (LPA-1) autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Katualueiden rajat tarkistetaan ja niissä huomioidaan pikaraitiotien pysäkin sijoittaminen Olarinkadulle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 9 335 m². Tästä 4 233 m² on korttelialuetta ja loput katualueetta. Rakennusoikeutta AK-1-korttelialueella on 6 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=2.44. Kaavan korttelialueiden aluetehokkuus on e=1.56. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus laskee 15 400 k-m². Muuhun kuin pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden määrä kuitenkin kasvaa noin 430 k-m². Kaavaehdotuksessa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2020 tehdä kaavoitusta sitomattoman, ehdollisen esisopimuksen koskien kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä Westpro cc Oy:lle. Hallinto-oikeus hylkäsi päätöksestä tehdyn valituksen 24.3.2022. Sopimusta ei kuitenkaan allekirjoitettu ja Westpro ilmoitti vetäytyvänsä hankkeesta 27.3.2023.

Suunnittelun alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Komeetanristi - Kometkorset, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7528, käsittää osan korttelia 22120 sekä katualueen, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026.

Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

13.11.2024
27.11.2024

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Papinniityn Paikoitus Oy, 30.12.2016 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 28.3.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalo- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Kaava-alueen länsipuolella on IV-VIII-kerroksisia kerrostaloja ja itäpuolella Olarinkadun toisella puolella I-II-kerroksisia pientaloja. Eteläpuolella sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö. Pohjoispuolelta kulkee kevyen liikenteen väylä ja siihen liittyvä silta, ja näiden takana pysäköintialue.

Korttelissa on nykyisellään vuonna 1981 valmistunut neljäkerroksinen pysäköintilaitos ja siihen liittyvä pienteollisuusrakennus. Rakennusoikeutta on käytetty 8 485 k-m². Maanomistajan arvion mukaan tiloista noin 60 % on käytössä. Rakennuksen toisessa kerroksessa on kaupungin 1 618 m² laajuinen opetuskäytössä ollut tila, joka on tyhjillään. Tontin eteläosassa on sijainnut huoltoasema, joka lopetti toimintansa ja purettiin vuonna 2022.

Korttelialueen omistaa Papinniityn paikoitus Oy. Katualueet omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Uusimaa-kaava 2050-kaavassa pääkaupunkisudun ydinvyöhykkeelle lähelle keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuntoaluetta (A) ja rajautuu etelässä keskustatoimintojen alueeseen (C-K). Olarinkatu on merkitty yksiajorataiseksi päätieksi, pääkaduksi tai alueelliseksi kokoojakaduksi. Sen yhteyteen on merkitty virkistysyhteys ja pikaraitiotien linjaus.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

13.11.2024
27.11.2024

Korttelialueita koskee asemakaava Kuitinmäki II, muutos (alue 322014). Siinä korttelialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saa sijoittaa saa sijoittaa kortteleiden 22116, 22120 ja 22122 autopaikkoja. Korttelin rakennusoikeus on 22 000 k-m² ja sallittu kerrosluku VI. LPA-korttelialueelle saa kaavan mukaan rakentaa pienteollisuus-, myymälä- ja toimistotiloja enintään 1/6 kerrosalasta. Myymälätilaa saa rakentaa yhteensä enintään 800 m². Alueelle saa rakentaa yhden huoltamon korkeintaan 1 000 m² ja opetus-, kulttuuri- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja 1 500 m².

Olarinkadun ja Komeetankadun katualueita koskevat asemakaavat Kuitinmäki II asemakaava (alue 322000), Matinkylän keskus I, Matinkylänkeskus II-Matinkallio, Piispankallio, Kuitinmäki II muutos (alue 312001), Kuitinmäki II muutos (alue 322019) ja Komeetanrinne (alue 322025). Katualueille ei ole esitetty erityisiä kaavamääräyksiä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.3.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.5.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 52 kappaletta.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 24.8.2020.

Suurin osa mielipiteistä jätettiin asemakaavan muutokseen rajautuvilta kerrostalo- ja rivitaloalueilta ja niiden välittömästä läheisyydestä. Enemmistö eli 35 mielipidettä piti rakentamista liian massiivisena, muttei vastustanut itse kaavahanketta. 12 mielipiteessä vastustettiin kaavahanketta yleisesti. Lisäksi mielipiteistä kaksi oli positiivisesti kaavan suhtautuvia ja yksi neutraali. Pääkohdat koskivat rakentamisen tehokkuutta ja korkeutta sekä kaavamuutoksen vaikutuksia naapuruston näkyymiin, varjostuksiin, liikennemääriin ja palvelutarjontaan.

Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 120 henkilön allekirjoittama adressi ”Olari ei saa muuttua nukkumalähiöksi ja Papinniityn paikoituksen talo tulee kunnostaa ja säilyttää ja samalla sen palveluiden monimuotoisuus!” Adressissa tuodaan esille huoli rakennuksen koosta ja yksipuolisesta käyttötarkoituksesta. Nykyinen rakennus halutaan säilyttää erityisesti sen monipuolisen palvelutarjonnan vuoksi. Myös rakennuksen korkeutta ja sijaintia tontilla pidetään alueelle sopivana. Olarinkadun luonnetta ei saa muuttaa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen rakentamisen määrää korttelissa on pienennetty. Rakennusoikeutta on laskettu reilusta 10 000 k-m²:stä 6 600 k-m²:iin. Asuinrakennusten määrää on vähennetty neljästä kahteen ja kerrosluku laskettu yhdeksästä (IX) seitsemään ja kahdeksaan kerrokseen (VII-VIII). Pysäköinti on siirretty kansipihan alta erilliseksi pysäköintilaitokseksi omalle korttelialueelle, mikä mahdollistaa laitoksen

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

13.11.2024
27.11.2024

joustavamman toteutuksen. Rakennusten ilmettä on kevennetty kaventamalla rakennusmassoja. Pysäköintilaitokseen on järjestetty esteetön jalankulkuyhteys myös länsipuolisilta naapurikiinteistöiltä (22120/6 ja 22120/7).

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueen korttelin eteläosaan osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), jolla on rakennusoikeutta 6 600 k-m². Rakennusten maantasokerrokseen tulee osoittaa vähintään 220 k-m² liike-, palvelu-, toimisto- tai ravintolatilaa. Liiketilat liittyvät Olarinkadun ja Komeetankadun kulmauksen aukiomaiseen tilaan. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VII-VIII. Korttelialueen sisäpiha on rakennusten toisen kerroksen tasossa.

Lisäksi korttelia koskevat kaupunkikuvaa, rakennuksen toimivuutta, pihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä turvaavat määräykset. Näitä ovat esimerkiksi polkupyörien säilytykseen, hulevesien viivytysrakenteisiin, sisäpihaan ja sen korkoihin, ilmanlaatuun ja melunsuojaukseen, toimintojen tarkempaan sijoitteluun ja julkisivuihin liittyvät määräykset.

Korttelin pohjoisosaa osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saa sijoittaa korttelien 22116 ja 22120 autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Pysäköintilaitoksen kattoja tulee hyödyntää oleskelualueina ja muutoin kattaa viherkatolla ja/tai hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

Liikenne

Asemakaavan muutosehdotuksessa laajennetaan Olarinkadun ja Komeetankadun katualueita siten, että Olarinkadulle on mahdollista sijoittaa raitiotiepysäkki ja nykyinen kiertoliittymä on mahdollista muuttaa valo-ohjatuksi nelihaaraliittymäksi kääntymiskaistoineen. Komeetankadun kääntymiskaista edellyttää kuitenkin myös katualueen laajentamista eteläpuoliseen kortteliin 22122, joka ei sisälly tähän kaavamuutokseen. Ennen raitiotien toteutumista alueen liikennejärjestelyt voivat säilyä nykytilanteen mukaisina.

Uusille asunnoille vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Liiketilaille autopaikkavaatimus on vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden. Autopaikat sijoitetaan LPA-1-korttelialueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Komeetankadulta AK-1-korttelin läpi. Ajoyhteys on maanalainen ja sen varteen saa sijoittaa autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen kautta on järjestettävä huoltoajoyhteys AK-1-korttelialueen sisäpihalle. Pysäköintilaitokseen tulee olla suora esteetön jalankulkuyhteys naapuritonteilta 22120/6 ja 22120/7, joiden pysäköintipaikat sijoitetaan laitokseen. Asemakaavalla ei muuteta

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

13.11.2024
27.11.2024

naapuritonttien autopaikkamääräyksiä ja pysäköintilaitos on mitoitettu siten, että sinne on mahdollista toteuttaa kaikki naapuritonttien asemakaavan vaatimat autopaikat, vaikka niitä ei ole nykytilanteessa toteutettu täysimääräisenä.

Asemakaava-alueelle ei ole esitetty uusia yleisen pysäköinnin autopaikkoja. Olarinkadulle on nykytilanteessa toteutettu kolme kadunvarsipysäköintipaikkaa, jotka kuitenkin poistuvat raitiotien toteutuessa.

Sopimusneuvottelut

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

Korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 5.4.2018 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

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)
- Lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 153

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

13.11.2024
27.11.2024

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Komeetanristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 322026,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Komeetanristi - Kometkorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7528, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen 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 27.11.2024 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

1 322026 Komeetanristi mielenpitojen yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- 322026a Komeetanristi asemakaava
- 322026 Komeetanristi kaavaselostus
- 322026 Komeetanristi kaavaselostuksen liitteet
- 322026 Komeetanristi havainnekuva

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 4
§ 4

19.01.2022
17.01.2024
27.11.2024

Asianumero 5403/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

4

Haukilahden keskusta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 230970, 14. kaupunginosa Haukilahti (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Kiema Hanna
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 Haukilahden keskustan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 230970

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 17.1.2024 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Haukilahden keskusta – Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7481, 14. kaupunginosassa (Haukilahti), alue 230970,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 11 000 euroa sekä 1/2 kuulutuskustannuksista, 1 000 euroa, eli yhteensä 12 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Selostus

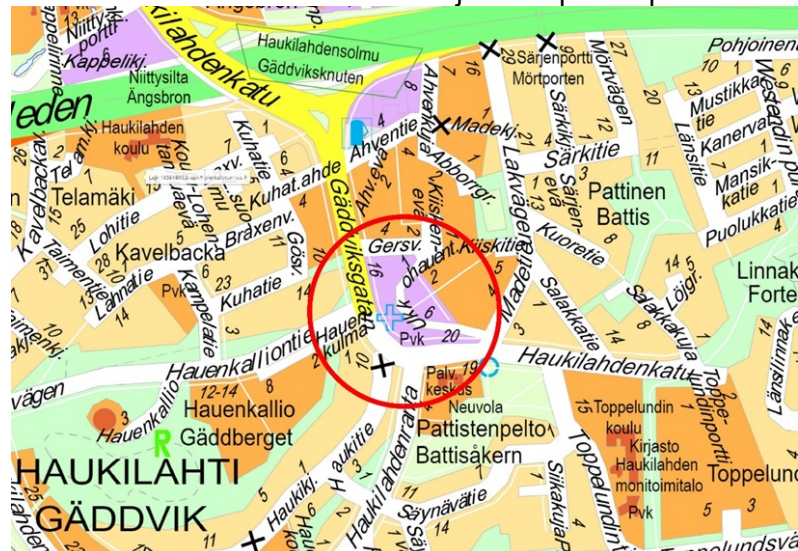
Asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista Haukilahden keskusta. Alueen peruspalvelut turvataan osoittamalla keskusta riittävästi rakennusoikeutta liiketiloille. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Alueen jalankulkuympäristöä parannetaan ja kasvillisuuden määrää lisätään. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 6 185 k-m².

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 19.1.2023 asemakaavan muutoksen tavoitteet ja lähtökohdat. Tavoitteissa linjattiin alueen kaupunkirakenteelliset, kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 17.1.2024 lisäyksin. Nähtävilläolon aikana tuli selvittää mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat:

- Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteita kehitetään ja etsitään keskustamaista nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asunorakentamisen sijaista.
- Uusi torialue suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi.
- Liiketilöiden neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Haukilahden keskusta – Gäddevik centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7481, käsittää korttelin 14082 ja osan korttelia 14081 sekä katu- ja liikennealueet, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970

Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen kiinteistönomistajat Kiinteistö Oy Haukilahden kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskus 13.6.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.1.-21.2.2023.

Mielipiteitä saapui yhteensä 76 kappaletta. Osoitetietojen perusteella mielipiteitä jätettiin niin naapuritaloista kuin laajemmin koko Haukilahden alueeltakin sekä muutamia myös Westendin puolelta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin myös HSY:n ja Carunan lausunnot sekä kaupunginmuseon kannanotto. Nähtävillä olon aikana osallisilla oli mahdollista jättää palautetta Haukilahden keskustan kehittämisestä myös verkkokyselyn avulla. Verkkokyselyn kautta saatiin 173 vastausta. Mielipiteissä ja asukastilaisuudessa huolenaiheiksi nousivat suunniteltujen rakennusten liian suuri mittakaava, Haukilahden kylämaisyyden ja ominaispiirteiden tuhoutuminen, palveluiden heikentyminen, Ukkohauentien liikenneturvallisuus ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostarin purkaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus Haukilahden palvelukeskuksessa 6.2.2023.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijoittuu Haukilahden kaupunginosaan Haukilahdenkadun ja Ukkohauentien väliin. Kaava-alueen pohjois- ja koillispuolelle sijoittuvat pääosin Haukilahden kerrostaloalueet ja eteläpuolelle maakunnallisesti arvokas Haukilahden 1960-luvun asuinalue.

Kaava-alueella on kaksi liikerakennusta, jotka on rakennettu 1960- ja 1990-luvuilla. Ostos- ja kauppakeskusrakennukset myötäilevät Haukilahdenkadun kaarta. Yksikerroksinen Haukilahden ostoskeskus on valmistunut vuonna 1962 ja kaksikerroksinen kauppakeskus Länsiviitta vuonna 1990. Kauppakeskus Länsiviitan eteläpuolella on puoliympyrän muotoinen torialue, jonka läpi voi kulkea Haukilahdenkadun ja Ukkohauentien välillä. Pysäköinti sijoittuu kaava-alueen pysäköintialueille pohjoisosassa, Ukkohauentien varteen sekä kauppakeskus Länsiviitan alle pysäköintilaitokseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Ostoskeskukseen ja kauppakeskukseen sijoittuu monipuolisesti erilaista liiketoimintaa; ravintolapalveluita, päivittäistavarakauppa, kauneudenhoidon ja hyvinvoinnin palveluita, terveys- ja liikuntapalveluita sekä toimistoja. Osa liike- ja toimistotiloista on tyhjiään.

Molemmat kiinteistöt ovat peruskorjauksen tarpeessa, eikä rakennuksiin ole tehty suuria remontteja. Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella 60-luvun ostoskeskuksen käyttö pitkällä aikavälillä vaatii rakenteiden, julkisivujen ja vesikaton uusimista, mikä käytännössä tarkoittaisi ostoskeskuksen uudelleen rakentamista. 1990-luvun kauppakeskus taas vaatii mittavan talotekniikkaremontin sekä tilojen uudelleen järjestelyn. Nykyiset tilat eivät vastaa rakennuksessa toimivien yrittäjien tarpeisiin eikä ylemmän kerroksen toimitiloille ole alueella riittävästi kysyntää.

Rakennuksilla on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Molemmat rakennukset ovat Haukilahden kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttaneen Jaakko Laapotin suunnittelema.

Kauppakeskus Länsiviitan omistaa Kiinteistö Oy Haukilahden kauppakeskus ja 60-luvun liikekeskuksen Kiinteistö Oy Haukilahden ostoskeskus. Kauppakeskus Länsiviitan kainaloon sijoittuva torialue sekä ympäröivät kadut ovat kaupungin omistuksessa. Pysäköintialueet ovat Kiinteistö Oy Haukilahden ostoskeskuksen, As Oy Haukilahden seniorikodin ja Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Alue on osa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä Haukilahden asuntoaluetta, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alueen lounaispuolelle on osoitettu viheryhteystarve.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on osoitettu siinä keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaava-alue sivuaa kaupunkikuvallisesti arvokasta Haukilahden asuntoaluetta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Haukilahden keskusta, aluenumero 230930 sekä Haukilahti, aluenumero 230961. Voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennukset on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K). Ukkohautentien pohjoisosassa on pysäköintialuetta (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden välissä on torialuetta. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 5 000 k-m², josta vähintään 2 600 k-m² tulee käyttää myymälätiloja varten.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.2.-19.3.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin 61 muistutusta ja saatiin kolme lausuntoa ja yksi kannanotto. Muistutuksista 59 tuli yksityishenkilöiltä tai taloyhtiöiltä. Tämän lisäksi Haukilahden Seura jätti muistutuksen sekä adressin, jonka oli allekirjoittanut 805 henkilöä.

Muistutusten pääpaino oli sama kuin OAS-vaiheessa. Suunnitelman mittakaava on edelleen aivan liian suuri ja liiketilojen määrää ei saa vähentää nykyisestä. Suunniteltu muutos ei sovi haukilahtelaiseen kaupunkikuvaan. Rakennusten lukumäärää sekä kerrosten lukumäärää tulisi vähentää. Myös torialueen viihtyisyyteen tulisi kiinnittää erityistä huomioita. Kaavassa ja korttelisuunnitelmassa esitetty torialue on liian pieni ja varjoinen.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 5.3.2024 Otaniemen lukiossa. Tilaisuuteen osallistui yli 80 aktiivista asukasta.

Muistutusten pääpaino oli sama kuin OAS-vaiheessa. Suunnitelman mittakaavaa pidettiin edelleen aivan liian suurena eikä liiketilojen määrää saa vähentää nykyisestä. Suunniteltua muutosta ei pidetty sopivana haukilahtelaiseen kaupunkikuvaan, vaan rakennusten lukumäärää sekä kerrosten lukumäärää tulisi vähentää. Myös torialueen viihtyisyyteen tulisi kiinnittää erityistä huomioita. Kaavassa ja korttelisuunnitelmassa esitettyä torialuetta pidettiin liian pienenä ja varjoisena. Pysäköinnin määrä oli osallisista joko liian vähäinen tai sitä oli liikaa. Ukkohautentien liikenneturvallisuus huoletti varsinkin As OY Origon pysäköintihallin eteen esitetyn jalkakäytävän osalta.

Kaavaehdotusta on päivitetty nähtävilläolon jälkeen. Kaava-alueen reunimmaisimmista rakennuksista on poistettu kerros ja rakentaminen on keskitetty torin ympäristöön. Rakennusoikeus on vähentynyt nähtävilläolon jälkeen 515 kerrosneliometriä. Ukkohautentien liikennetarkistusta on päivitetty. Pysäköinnin LPA- ja LP-alueet on palautettu takaisin korttelin 14081 reunaan ja jalkakäytävä on siirretty turvallisempaan paikkaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

pysäköintialueiden eteläpuolelle ajoradan taakse. Kaava-aluetta on laajennettu Haukilahdenkadun katualueelle, jotta ajantasa-asemakaavasta saadaan poistettua tarpeeton alikulkua koskeva määräys. Lisäksi Haukitien ja Haukilahdenkadun risteykseen on lisätty liittymäkielto. Haukitien nykyiset liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaava-alueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), autopaikkojen korttelialue (LPA), yleinen pysäköintialue (LP) sekä torialuetta. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kokonaiskerrosala on 11 150 k-m², josta vähintään 1 240 k-m² tulee käyttää liiketiloihin. Ukkohauentien katualue linjataan uudelleen jalankulkuympäristön parantamiseksi. Ukkohauentien ja Haukilahdenkadun välille osoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Emähauenpolku.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle sijoittuu viisi enintään kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joiden kivijaloissa on liiketilaa. Korttelialueen laidoilla olevat rakennukset ovat enintään viisikerroksisia. Rakennukset porrastuvat kahteen suuntaan kolme-, neljä- ja viisikerroksisiksi. Rakennusten katoille saa sijoittaa lisäksi ilmanvaihtokonehuoneet, jotka tulee rakentaa pääosin sisäänvedettyinä. Rakennusten väliin sijoittuville piha-alueille on osoitettu puilla ja pensaille istutettavat alueet. Pihan maanvaraisille osille tulee istuttaa kookkaaksi kasvavia puita. Liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu Ukkohauentien varressa olevalle pysäköintialueelle (p/h) ja uudisrakennusten asukaspysäköinti korttelin 14082 alle pysäköintihalliin.

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA) on osoitettu naapurikorttelien 14076 ja 14049 käyttöön. Ukkohauentien liikennejärjestelyiden, kuten jalkakäytävän lisäämisen, myötä pysäköintialueet järjestellään uudelleen. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää tontinrajojen muutoksia nykyisten pysäköintialueiden osalta. Toinen LPA-tonteista (tontti 3) on yksityisessä omistuksessa ja kaupunki ostaa siitä osan Ukkohauentien rakentamista varten. Osa tontin 3 omistamista autopaikoista siirtyy lähemmäksi Haukilahdenkatua.

Vieraspysäköintiä varten on Ukkohauentiellä yleisiä kadunvarsipaikkoja. Kadun eteläosaan on suunniteltu 15 autopaikkaa. Lisäksi yleisiä autopaikkoja on lisää Ukkohauentien pohjoispäässä sekä Kiiskitiellä kaava-alueen pohjoispuolella.

Liiketilat sijoittuvat pääosin Haukilahdenaukion ympärille asuinrakennusten katutasoon. Päivittäistavarakauppa rakennetaan kahden itäisimmän asuinrakennuksen jalustaksi. Päivittäistavarakaupan kattoa käytetään asuinrakennusten oleskelu- ja leikkialueena. Rakennusten itäpuolelle, Madetien ja Ukkohauentien risteuksen läheisyydessä on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

päivittäistavarakaupan huoltopiha, kahden itäisimmän asuinrakennuksen jätehuolto sekä ajoyhteys koko korttelin asukkaita palvelemaan pysäköintihalliin.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavan laatimista varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Arvolausunnot olemassa olevista rakennuksista
- Kaupallinen selvitys
- Rakennushistoriaselvitykset olemassa olevista rakennuksista
- Liikennemeluselvitys
- Korjausvelka-arvio kauppakeskus Länsiviitasta
- Haukilahden ostoskeskuksen korjattavuuden arviointi
- Haukilahden ostoskeskuksen kuntokatselmusraportti

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 20.2.2023 asemakaavan tai asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 50 % 11 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/2 1000 euroa, yhteensä 12 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 4

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Haukilahden keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 230970,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Haukilahden keskusta - Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 74817481, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970

3
asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaehdotus palautettaneen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein: 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoittelua kehittämällä etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi"

Järvinen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Korkein kerrosluku rakennuksissa 3-5 madalletaan neljäksi kerrokseksi."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan palautusehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen palautusehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenjohtaja Järvisen kannattama teki seuraavan lisäysehdotuksen uudesta päätöskohdasta: "Lautakunta päättää järjestää asiasta informaatio- ja keskustelutilaisuuden, jonka puheenjohtajaksi valitaan..."

Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Muutetaan kaavamääräyksiä siten, että asukkaiden pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto."

Nevanlinna Kivekkään kannattama teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat: 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteita kehitetään ja etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilöiden neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi"

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, että voidaanko Nevanlinnan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä
hyväksyttiin äänestysten jälkeen seuraavasti:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Haukilahden keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 230970,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Haukilahden keskusta - Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 74817481, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970,

3
asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Hannu Järvisen,

5
nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat:
1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteua kehitetään ja etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilöjen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1
Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Luodaan edellytykset elävälle keskustalle uudella asuntorakentamisella ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

ajanmukaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Keskustakorttelista muodostetaan kaupunkirakenteen toiminnallinen kohokohta, joka tukee lähiympäristön toimintoja kokonaisuutena. Alueen palvelujen monipuolisuus ja vetovoimaisuus pyritään turvaamaan.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteessä istuva kokonaisuus. Näkymiä avataan myös rakennusten lomitse korttelin läpi. Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljööttä, jossa jalankulkutasoon avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kortteliin muodostetaan vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä parannetaan. Katuympäristön muutoksia ja jalkakäytäviä varten varataan lisätilaa nykyiseltä korttelialueelta. Tavoitteena on hitaasti ajettava kapea-ajoratainen katu ja katuympäristö, joka toteutetaan normaalia tonttikatua laadukkaammin. Tuetaan alhaista nopeusrajoitusta, ei-läpiajoon kannustavaa katua, keskustamaista katuympäristöä ja jalankulun viihtyisyyttä.

Korttelin läpi toriaukion kautta kehitetään jalankuluraitti, joka liittyy osaksi ympäristön kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

Pysäköinti järjestetään asukkaiden ja kaupan tarpeet yhteen sovittaen. Pääosin autopaikat toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, rakennusten ja pihakannen alle. Yleisiä pysäköintipaikkoja toteutetaan riittävästi Ukkohauentien varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen: ”Lisätään kaupunkikuvallisissa tavoitteissa olevan virkkeen loppuun: Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin ”ja otetaan huomioon myös lähiympäristö”.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”lisäys 1.1 loppuun Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä”.

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”Lisätään kohtaan 1.1 seuraava lause: Ostoskeskuksen vanhimman osan säilyttäminen toiminnallisen kokonaisuuden osana tutkitaan”.

Vehmanen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kerroslukua madalletaan tai massoittelemuutetaan kuitenkin siten, että keskuskorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta korkeampi.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että puheenjohtaja oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäysehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 5 sekä 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hylänneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Vehmanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Luodaan edellytykset elävälle keskustalle uudella asuntorakentamisella ja ajanmukaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Keskustakorttelista muodostetaan kaupunkirakenteen toiminnallinen kohokohta, joka tukee lähiympäristön toimintoja kokonaisuutena. Alueen palvelujen monipuolisuus ja vetovoimaisuus pyritään turvaamaan.

Kerroslukua madalletaan tai massoittelua muutetaan kuitenkin siten, että keskustakorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta korkeampi.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteessä istuva kokonaisuus. Näkymiä avataan myös rakennusten lomitse korttelin läpi. Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin ja otetaan huomioon myös lähiympäristö.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljööttä, jossa jalankulkutasoon avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kortteliin muodostetaan vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä parannetaan. Katuympäristön muutoksia ja jalkakäytäviä varten varataan lisätilaa nykyiseltä korttelialueelta. Tavoitteena on hitaasti ajettava kapea-ajoratainen katu ja katuympäristö, joka toteutetaan normaalia tonttikatua laadukkaammin. Tuetaan alhaista nopeusrajoitusta, ei-läpiajoon kannustavaa katua, keskustamaista katuympäristöä ja jalankulun viihtyisyyttä.

Korttelin läpi toriaukion kautta kehitetään jalankulkuraitti, joka liittyy osaksi ympäristön kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

Pysäköinti järjestetään asukkaiden ja kaupan tarpeet yhteen sovittaen. Pääosin autopaikat toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, rakennusten ja pihakannen alle. Yleisiä pysäköintipaikkoja toteutetaan riittävästi Ukkohauentien varteen.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Liitteet

- 2 230970 Haukilahden keskusta muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 3 230970 Haukilahden keskusta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 230970 Haukilahden keskusta kaavakartta
- 230970 Haukilahden keskusta kaavamääräykset
- 230970 Haukilahden keskusta ajantasa
- 230970 Haukilahden keskusta havainnekuva
- 230970 Haukilahden keskusta kaavaselostus
- 230970 Haukilahden keskusta selostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16
§ 25

31.01.2024
14.02.2024
27.11.2024

Asianumero 2337/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

5 Kulttuurialue, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210341, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Minna
Koivula Olli
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 Kulttuurialueen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210314,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 31.1.2024 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Kulttuurialueen - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Tapiolan Kulttuuriaukion ympäristöä monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Kulttuuriaukio muutetaan viihtyisäksi monitoimiaukioksi.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vehreäksi ja jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on noin 53 000 k-m². Tästä uudisrakentamisen osuus on 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 8 000 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 18 000 k-m².

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Tavoitteena on toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen. Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion, ns. Marimekkotalon ja Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallion, ns. Urheilutalon suunnitteluvaraus on annettu HGR Property Partners Oy:lle. Tavoitteena on kehittää kumpaakin kiinteistöä monipuoliseksi ja eläväksi toimisto-, palvelu- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Suunnitteluvarausta jatkettiin viimeksi 4.12.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16
 § 25

31.01.2024
 14.02.2024
 27.11.2024

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kulttuuriaukio-Kulturplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7448, käsittää korttelit 12003, 12007, 12040, osan korttelia 12002, 12044, 12050, katu-, virkistys- ja vesialueet, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.11.2021 päättämään ja 4.12.2023 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen sekä kaupunginhallituksen 20.9.2021 tekemään teatterilaajennusta koskevaan päätökseen pohjautuen.

Asemakaavan muutoksen hakijoina ovat suunnitteluvarauksen saanut HGR Property Partners Oy 19.5.2022 kirjatulla hakemuksella ja Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio 13.5.2022 kirjatulla hakemuksella sekä Espoon kaupunki.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.5.2022.

Alueen nykytila

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Alueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on kaksikerroksinen U-muotoon rakennettu ostoskeskus, joka on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyy Keskustorni, joka on 13-kerroksinen liike- ja toimistorakennus vuodelta 1961. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja sen suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille. Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo on samoin Sipisen suunnittelema ja valmistunut vuonna 1989. Tällä hetkellä kiinteistön tilat ovat kaupungin tilapäiskäytössä, kun aiemmat vuokralaiset Marimekko ja Danske Bank ovat lähteneet. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Marimekkotaloa ja Keskustornia. Marimekkotalon päädyssä on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi. Rakennuksen takana on Tapiontorin liikerakennuksen huoltopiha ja pysäköintipaikkoja.

Kulttuurikeskusta vastapäätä Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Urheilutalo ja Kaupinkallion pysäköintitalo. Urheilutalo on toteutettu kahdessa vaiheessa. Rakennuksen vanhempi osa on valmistunut vuonna 1967 ja sen on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Rakennusta on laajennettu vuonna 1985 keilahallin osalta ja sen suunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Särkijärvi. Kaupinkallion pysäköintitalo on valmistunut vuonna 1986 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kauria & Turtola. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella on neljä liiketilaa. Niitä on laajennettu vuonna 2003. Pysäköintipaikkoja on maan alla kolmessa kerroksessa ja maan päällä neljässä.

Alueella on useita aukiotiloja. Ne ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä kulttuurikeskuksen ja Marimekkotalon reunustamana. Aukiota käytetään pysäköintiin ja erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Aukion pohjoispuolella on pieni puistikko ja pelikenttiä. Kaupinkalliontien katupuurivit muodostavat vihreän reunuksen Kulttuuriaukion länsipuolelle. Kaava-alueen lounaiskulmassa on Sampotori, jota reunustaa itäpuolella Tapiontorin liikerakennus ja länsipuolella Heikintorin kauppakeskus. Keskusaltaan vieressä on Aarne Ervin aukio, joka on osa vanhaa keskustaa Tapionraitin varrella. Kulttuurikeskuksen itäpuolen aukiolla on amfirakennelma ja vesiputousallas, jotka ovat osa kulttuurikeskuksen rakennettua miljööttä.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppamiehentie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojkatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Kaavamuutosalueen maanomistajana on pääosin Espoon kaupunki, jonka omistuksessa ovat kulttuurikeskus, yleisten rakennusten korttelialue, alueen aukiot, torit ja katualueet, urheilukenttä sekä keskusallas. Espoon kaupungin omistamia yhtiöitä ovat KOy Espoon Kaupinkallio ja KOy Tapiolan Kulttuuriaukio. Yksityisten omistuksessa ovat Tapiolan Ostoskeskus Oy, Tapiolan Pankkitalo Oy, Tapiolan Keskustorni Oy ja Kiinteistö Oy Biens.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskevat mm. seuraavat tavoitteet.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Tehokas liikennejärjestelmä: Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa Kulttuuriaukion kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämissperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys. Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alueen eteläosa on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K) ja pohjoisosa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Muutosaluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

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 seuraavat maanpäälliset asemakaavat:

210400 Tapiola keskus (lainvoimainen 30.1.1975) on voimassa Kulttuuriaukion kaakkoiskulmassa ke5-alueella. Alue on likimääräisellä tasolla +7.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusoikeuteen 1 200 kuuluvaa kerrosalaa sekä tähän liittyvää piha-alueita. Kaava on voimassa myös pienellä kaistaleella katualuetta, joka on osa nykyistä Tuulikinsiltaa.

210403 Tapiolan keskus (lainvoimainen 18.9.1978) on voimassa korttelin 12003 tontilla 3, joka on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja siihen pohjoisessa rajoittuvalla istutettavalla puistoalueella (PI). Kaava on voimassa myös korttelin 12007 tontilla 1, joka on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

210300 Tapiola keskus II (lainvoimainen 21.10.1985) on voimassa korttelissa 12040, Tapionkentän, Kulttuuriaukion, Arne Ervin aukion ja Keskusaltaan alueella sekä Kulttuuriaukion lounais-eteläosan ke- ja ke5-alueilla. Ke-alue on katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettun maanalaisen tilan tarvitsemat liityntäluiskat. Katualueen osa ke5 on likimääräisellä tasolla +11.00

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

sijaitseva osa katualuetta, jolla saa rakentaa Kauppiamiehenaukion rakennusoikeuteen 700 kuuluvaa kerrosalaa.

210408 Tapiolan keskus (lainvoimainen 23.6.1986) on voimassa Sampotorin eteläosassa.

210412 Tapiolan keskus (lainvoimainen 1.2.1995) on voimassa liikerakennusten korttelialueella (KL) korttelissa 12002. Korttelin etelälaidassa on jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

210310 Tapiolan keskus II (lainvoimainen 21.4.2010) on voimassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) korttelissa 12044 ja autopaikkojen korttelialueella (LPA) korttelissa 12050 sekä näiden välisellä VP-alueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen - Tapiolan metrotunneli (lainvoimainen 17.2.2010).

Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualueen alla on yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-py-2(-4.25) /p). Kaava sisältää myös alueen osan, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) ja alueen osan, johon saa sijoittaa yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-2).

Viranomaisneuvottelu

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 19.1.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3.–3.4.2024. Info- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.3.2024. Paikalla oli 90 aktiivista asukasta. Nähtävilläolon aikana muistutuksia saatiin 12 kappaletta mm. ympäristön asukkailta ja yhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Uudenmaan elinkeino, liikenne ja ympäristökeskukselta (ELY), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta, Espoon vammaisneuvostolta ja sen Rakennetaan Kaikille-työryhmältä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Fortum Power and Heat Oy:ltä ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Muistutuksissa teatterin rakentamista alueelle pidettiin yleisesti toivottavana. Kulttuuriauukion ilmettä ja vehreyttä kiitettiin, samoin sitä, että ympäröiviin rakennuksiin on tuotu katutasen liiketiloja. Katsottiin, että Tapiolaa tulee kehittää näin viihtyisäksi, kävely-ystävälliseksi kaupunkiympäristöksi. Myös alueen uudisrakennusten madaltamista aiempaan nähden pidettiin onnistuneena. Kulttuurikeskuksen teatterin

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

saattoliikenne herätti vielä kysymyksiä, samoin alueen jalankulun ja pyöräilyn reitit. Alueen rakennusten ja ulkomiljöön suojelua pidettiin hyvänä. Osin toivottiin tarkennuksia suojelumääräyksiin, mm. Tapiontorin suihkulähteen palauttamisen osalta. Toisaalta maanomistajat toivoivat Tapiontorille käyttömahdollisuuksia laajemmin kaupalliseen tarkoitukseen.

Kaupunginmuseo lausui, että kaavamuutoksen myötä useat alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset saavat asianmukaiset suojelumerkinnot. Uudisrakennuksia koskevat ohjeet ja ulkotiloja koskevat määräykset noudattelevat Tapiolalle tyypillistä luonnetta. Museo piti valitettavana Marimekkotalon poistumista kaavahankkeen yhteydessä, mutta katsoi, että Kulttuuriaukion etelä- ja länsireunoille suunnitellut uudisrakennukset ovat kuitenkin alueen ilmettä yhtenäistäviä ja maltillisen korkuisia. ELY-keskus katsoi, että kaavaratkaisu mahdollistaa korkeatasoisen ja laadukkaan sekä nykyistä jäsennellymmän ympäristön muotoutumisen. Marimekkotalon purkamisen osalta se toivoi tarkempia perusteluja. ELY-keskus otti kantaa myös ilmastovaikutusten käsittelyyn.

Espoon vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan Kaikille työryhmä otti kantaa alueen suunnitelmiin esteettömyyden näkökulmasta, ja etenkin kulttuurikeskuksen ja teatterin saattoliikenteen järjestelyihin. HSY toi lausunnossaan esiin vesihuoltolinjojen huomioimisen suunnittelussa ja rakentamisessa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Saatujen muistutusten ja lausuntojen takia on kulkua teatteriin ja kulttuurikeskukseen pyritty parantamaan. Kaavassa on määrätty sisäyhteyden toteuttamisesta kulttuurikeskuksen ja maanalaisen keskuspysäköinnin kulkuyhteyden välillä. Kaupinkalliontien kadunvarsipaikkojen osalta on mahdollistettu niiden leventäminen tarvittaessa Kulttuuriaukion reunalla ajatellen liikkumisesteisten pysäköinnin tilantarvetta.

Aukioiden kaavamääräyksiä on täydennetty. Tapiontorin sisäpihan vesiaiheen ennallistaminen suihkulähteineen on varmistettu ja lisätty tarkennusta istutusalueiden luonteesta. Kaavamääräyksiin on otettu huomioon myös Tapiontorin käyttö vaihteleviin tapahtumiin.

Aukioiden / katualueiden alle sallitut tai jo rakennetut maanalaiset tilat viereisten kiinteistöjen käyttöön on lisätty kaavaan. Kaava-alueeseen on otettu mukaan myös osa Tuulikin sillan katualuetta ja sen viereinen kortteli Y 12007. Näiden alle aikoinaan rakennetut Ainoan kauppakeskuksen tilat on päivitetty asemakaavaan. Tämän osalta maanomistajia on kuultu erikseen kirjeellä.

Korttelialueiden muutoksia yleiseksi katuaukioksi on osoitettu laajemmin kiinteistöjen ja kaupungin kesken sopien. Yleinen aukio kulttuurikeskuksen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

amfin ja vesiputousaltaan kohdalla puolestaan on osoitettu osaksi korttelia liittyen luontevasti kulttuurikeskuksen rakennettuun miljööseen.

Autopaikka- ja pyöräpaikkamääräyksiä on lievennetty suojeltujen rakennusten osalta. Uudisrakennusten rakentamistapaa ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräyksiin on lisätty tarkempi määräys purkumateriaalien käytöstä ja rakentamisen vähähiilisydestä.

Kaavaselostukseen on lisätty purkamisen ja korvaavan uudisrakentamisen tarkempia perusteluja. Kaavaselostusta on täydennetty myös ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleiskuvaus

Tapiolan keskuksen kehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot.

Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Kulttuuriaukio muutetaan viihtyisäksi monitoimiaukioksi.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuuriaukion eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Uudet rakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiolatorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Korttelialueet

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Kaavamuutosalueelle osoitetaan kolme liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Uudelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1) saa toteuttaa myös palvelutiloja. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k) varataan kunnan tarpeisiin. Yleisten rakennusten korttelialue (Y) säilyy ennallaan. Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle osoitetaan yhteensä noin 53 000 k-m², josta uudisrakentamista on 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 8 000 k-m² (mukaan lukien pysäköintitalon rakennusoikeus 1 200 k-m²). Rakennusoikeuden määrä nousee noin 18 000 k-m².

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k)

Kulttuurikeskuksen yhteyteen osoitetaan uusi teatterilaajennus. Se on kooltaan noin 8 500 brm². Laajennus sijoittuu kiinteästi kulttuurikeskukseen ja kytketään siihen gallerian välityksellä. Jalankulkuyhteys Silkkiniityn suunnalta Kulttuuriaukiolle järjestetään uuden kokonaisuuden läpi.

Laajennusosan sisätilat avautuvat Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Teatterin rakennuspaikan etelä- ja itäpuoli on yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Lämpöjä avautuvat Kulttuuriaukiolle. Ravintolatila sijoittuu aukion puolelle siten, että sen yhteyteen saadaan aurinkoinen ulkoterassi. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen neljässä tasossa. Lämpöjä jatkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusaltaalle.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Toisaalta uudisrakennus saa olla omaleimainen ja kulttuuritilojen uuden kokonaisuuden pääsisäänkäyntiä voidaan korostaa näyttävin arkkitehtonisin keinoin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)

Kulttuuriaukion eteläreunalla nykyisen Marimekkotalon paikalle osoitetaan uusi liike- ja toimisto- ja palvelurakennus. Rakennus on nelikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja Kulttuuriaukion suuntaan kolmikerroksinen. Tapiontorin vanhaan liikerakennukseen liittyviltä osiltaan rakennus on yksikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 5 000 k-m². Urheilutalon paikalle osoitetaan uutta liike- ja toimisto- ja palvelurakentamista 7 000 k-m². Rakennus on viisikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja muuten nelikerroksinen.

Uudet toimisto- ja palvelurakennukset muodostavat kehitettävän Kulttuuriaukion uudet etelä- ja länsijulkisivut kooten sen yhdessä kulttuurikeskuksen ja tulevan teatterirakennuksen kanssa eheäksi aukiotilaksi. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on sovitettu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

yhteen kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Toimistotalojen maantasokerroksiin sijoittuu liike- ja ravintolatoimintoja sekä toimistoja palvelevia neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ylempiin kerroksiin esitetään toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)

Kaupinkallion pysäköintitalon tilalle osoitetaan asumista ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Paikalle esitetään kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuintalot. Asuinkerrosalaa on 4 500 k-m² ja liiketilaa 1 100 k-m².

Suunnitelmassa esitetään myös korvaava tilavaraus Urheilutalon purkamisessa katoavalle keilahallitoiminnalle. Kortteliin rakennettavien pysäköintikerrosten määrästä ja laajuudesta riippuen keilahallitila voidaan toteuttaa myös korkeampana ja laajempaan. Purettavan pysäköintitalon paikalle valmiiksi louhittuun tilaan saadaan mahdutettua korttelin tarvitsemat autopaikat ja asuntojen aputilat.

Uusi asuinrakentaminen vetäytyy osin Kaupinkalliontien katulinjaa sisemmäksi. Pieni etuaukio luo uuden teatterin länsipuolelle lisäväljyyttä. Samalla toteutuu nykyistä katutilaa avoimempi pyöräilyn ja jalankulun reitit sisältävä ”viherväylä” Tapionkentän ja Silkkiniityn suuntaan.

Maanalaiset tilat yleisillä alueilla

Aukioiden / katualueiden alle on kaavassa osoitettu sallitut tai jo rakennetut maanalaiset tilat viereisten kiinteistöjen käyttöön. Näitä maanalaisia tiloja on osoitettu Tuulikinsillan, Tuulensuojan, Aarne Ervin aukion ja Kulttuuriaukion alle. Näiden kaikkien yhteydessä, paitsi Aarne Ervin aukiolla, on myös maanalaisista pysäköintitiloista maanpintaan johtava kulkuyhteys. Tuulensuojan alle on rakennettu Kauppakeskus Länsituulen tiloja kahteen kerrokseen. Tuulensuojan pohjoispuolella olevan Tapiontorin liiketalon kellarikerroksesta on mahdollista rakentaa yhteys näihin tiloihin ja liittää ne näin ympäristön liiketiloihin ja edelleen metro- ja bussiterminaaliin. Maanalaiset liiketilat ja kulkuyhteydet ulottuisivat näin keskustasta Kulttuuriaukion kulmille saakka.

Suojelukohteet

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski osoitetaan suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä on esitetty aukioiden osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja, vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä sisääntulo- ja hissiaulaa. Sisätilojen suojelu käsittää näissä kohteissa myös kiinteän sisustuksen. Tapiontorin liikekeskus osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Asemakaavalla luodaan myös edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Suojelukohteissa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön vaatimia muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin.

Aukiot ja muut ulkotilat

Kulttuuriaukio toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi, vehreäksi ja viihtyisäksi monitoimiaukioksi, jolla on oma luonteensa Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen. Aukion järjestelyt mahdollistavat niin kulttuuritapahtumien kuin muiden vaihtelevien tapahtumien järjestämisen. Alueelle istutetaan puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

Aukion itäreunalle puiden ympärille voidaan sijoittaa leveitä oleskelutasoja, joiden sisään on piilotettavissa tekniikkaa. Monimuotoiselle kasvillisuudelle annetaan tilaa aukion länsilaidalla. Sinne muodostetaan yhtenäinen istutusalue, johon aukion pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Samalla varataan tilaa hulevesien viivytystä ja tilapäistä lammikoitumista varten. Aukiolle tulee toteuttaa myös maanalainen hulevesijärjestelmä.

Kulttuurikeskuksen itäpuolen aukio vesiputousaltainen ja amfirakenteineen osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas osa kulttuurikeskuksen ympäristökokonaisuutta. Tapiontorin sisäpiha osoitetaan s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljööä.

Aarne Ervin aukiolla ja Sampotorilla alkuperäisiä rakenteita ja vanhaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa palauttaa alueen alkuperäisen ilmeen mukaiseksi. Aarne Ervin aukiolle voidaan toteuttaa uusi esteetön jalankulun ja pyöräilyn ramppi ja jäsentää aukiota uusien istutuksien.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Kaupinkalliontien, Uimahallinpolun, Tuulikinsillan ja Tapionraitin puutarhamaista, vihreää luonnetta tulee säilyttää ja vahvistaa. Kaupunkitilan luonnetta tuodaan esiin korkeatasoisen viherrakentamisen keinoin.

Virkistysalueet

Kaavamuutosalueelle osoitetaan muutama pieni puistoalue (VP). Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti, joka palvelee Keskusaltaan jääpuutarhan huoltoa, tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa. Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto nimetään Raittipuutarhaksi.

Keskusallas ja jääpuutarhan paviljonki

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltaan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitin ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltaan kokonaishahmon pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Arne Ervin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta alueelle. Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimistorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputankojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputousaltan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystääskorkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen.

Liikenne

Kaupinkalliontie uudistetaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vihreäksi ja jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Kulttuurikeskuksen saattoliikenteen (8 ap) ja tilausliikenteen bussin paikat sijoittuvat Kaupinkalliontien varteen pysäköintitaskuihin. Teatterirakennuksen huoltoliikenne järjestetään huoltopihalle, johon ajetaan Kaupinkalliontien liittymästä. Huolto- ja lastausalue sijoittuu korttelialueelle rakennuksen länsipuolelle.

Suunnitelmissa kiinnitetään erityisesti huomiota esteettömiin ja sujuviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Pyöräilyn pääreitti ts. seutureitti linjataan Kaupinkalliontien länsipuolelle ja sieltä Urheilukentän eteläpuolitse kohti idän suuntaan. Pyöräilyn pääreitin osuuksilla jalankulku- ja pyöräily on erotettu toisistaan. Pyöräily-yhteyksiä parannetaan myös Kulttuuriauktion läpi Arne Ervin aukiolle. Arne Ervin aukiolla esteetöntä yhteyttä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Kulttuuriaukion tasolle parannetaan muotoilemalla muureilla rajattu luiska uudelleen ja tilavammin. Aukiolta rakennetaan myös uusi esteetön yhteys Keskusaltaan tasolle uuden luiskan myötä.

Tuulensuoja, joka on osana tontteja oleva, julkiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, muutetaan yleiseksi alueeksi.

Kulttuuriaukiolta poistuu merkittävä määrä pysäköintipaikkoja, mikä rauhoittaa aukioalueen autoliikenteestä. Muutoksen myötä asiakaspysäköinti siirtyy entistä enemmän Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Keskuspysäköinnin luolastosta nousee olemassa oleva hissi Kulttuuriaukion lounaiskulmaan, Keskustornin viereen. Kaavassa on määrätty sisäyhteyden toteuttamisesta kulttuurikeskuksen ja maanalaisen keskuspysäköinnin kulkuyhteyden välille.

Uuden asuinkorttelin pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sinne osoitetaan myös viereisten senioritalojen velvoitepaikat, jotka sijaitsevat nykyisessä Kaupinkallion pysäköintilaitoksessa.

Asuntojen polkupyöräpaikat osoitetaan rakennusten pihalle, pohjakerrokseen tai kellaritiloihin. Kulttuuritilojen pyöräpaikat sijoitetaan yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä.

Huoltoajo Kaupinkallion toimistotaloon ja asuinrakennukseen osoitetaan rakennusten välistä yhteiskäyttöisen kaupunkiaukion kautta.

Huoltoajo eteläiseen toimistorakennukseen, kulttuurikeskukseen ja Keskustorniin tapahtuu Kulttuuriaukion länsipuolella sijaitsevan Heikintorin uudistettavan ajorampin ja maanalaisen yhdystunnelin kautta, jolloin Sampotorin ja Kulttuuriaukion välinen jalankulun ja pyöräilyn liikenne ei risteile sen kanssa. Maanalaisen ajoyhteyden myötä nykyinen ympäristöä häiritsevä ajoramppi voidaan poistaa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimuksia. Tonttiyksikkö hoitaa sopimuksiin liittyvät neuvottelut.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma. Uudisrakennusten osalta on tehty viitesuunnitelmat. Alueen vanhoista rakennuksista, kulttuurikeskuksesta, Marimekkotalosta, Urheilutalosta, Keskustornista ja Tapiontorin liiketalosta

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Lisäksi on laadittu maanomistajien toimesta lausunto Marimekkotalon, Urheilutalon ja Kaupinkallion pysäköintitalon purkamiseen liittyen.

Perittävät maksut

Kaavamuutoksen hakijat ovat 22.8.2022 maksaneet kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 25

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriaukion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriaukion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen uuden päätöskohdan lisäämiseksi:
”Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että katusuunnitelma laadittaisiin

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

siten, että Kaupinkalliontien itäpuolelle on mahdollista toteuttaa eroteltu jalkakäytävä + pyörätie”.

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen uudesta päätöskohdasta: ”Lautakunta päättäne, että kaavaehdotuksesta järjestetään informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sen puheenjohtajaksi N.N:n”.

Järvinen Sammallahden kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutetaan kulttuurikeskuksen ja teatterirakennuksen välinen KE-alue yleiseksi alueeksi, jotta mahdollistetaan pyöräily ja jalankulku rakennusten välistä ilman rajoituksia.”

Finström Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että jatkotyöstössä kiinnitetään erityistä huomiota Kulttuuriaukiolle saapumiseen. Kulkeminen tehdään mahdollisimman sujuvaksi sekä Ainoan/metroaseman suunnalta saavuttaessa, että saattoliikenteen osalta”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Finströmin ja puheenjohtajan kannatetut lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan ehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 3 ja 3 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kolmea (3) vastaan, kolmen (3) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 11 ja EI ääniä 2. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin äänestysten jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriauktion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriauktion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

päättää, että kaavaehdotuksesta järjestetään informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen,

5

toivoo, että jatkotyöstössä kiinnitetään erityistä huomiota Kulttuuriaukiolle saapumiseen. Kulkeminen tehdään mahdollisimman sujuvaksi sekä Ainoan/metroaseman suunnalta saavuttaessa, että saattoliikenteen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 16

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriauktion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriauktion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 25	14.02.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen puheenjohtajan 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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 14.2.2024 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 4 210314 Kulttuuriaukio muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 5 210314 Kulttuuriaukio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 210314b Kulttuuriaukio asemakaava
- 210314b Kulttuuriaukio ajantasakaava
- 210314b Kulttuuriaukio määräykset
- 210314b Kulttuuriaukio havainnekuva
- 210314 Kulttuuriaukio kaavaselostus
- 210314b Kulttuuriaukio selostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Asianumero 7667/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

6

Soukanniemi, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 412900, 33. kaupunginosa Soukka

Valmistelijat / lisätiedot:
Kallio Matias
Karhula Anja
Lahti Kaisa-Liisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Soukanniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Soukanniemi – Sököudd asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Soukanniemen pientaloalueen täydennysrakentaminen huomioiden alueen luonnon ja kulttuuriympäristön

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

arvot. Asemakaava mahdollistaa uudisrakentamista yhteensä noin 37 500 k-m², josta noin 35 000 k-m² on asumista. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 700 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²). Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 240 asuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi 31.1.2018 äänestyksen tuloksena asemakaavaehdotuksen.

Kaupunginhallitus totesi 12.3.2018 äänestyksen tuloksena, että Soukanniemen asemakaavaehdotusta ei tule lautakunnan 31.1.2018 päätöksen mukaisesti hylätä, vaan kuntalaisille ja kaikille asianosaisille on varattava mahdollisuus esittää näkemyksensä alueen asemakaavaehdotuksen laadinnasta. Kaupunginhallitus palautti asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi sekä linjasi asemakaavan jatkovalmistelun periaatteiksi ja tavoitteiksi valmistellusta ehdotuksesta poiketen seuraavat:

- a) alue tulee kaavoittaa pientalorakentamiseen, kerrostaloja ei tule alueelle mahdollistaa ja myös laskennallinen kokonaisuusmäärä tulee olla esitettyä pienempi,
- b) Espoon merenrannalle ja Suvisaaristolle tunnusomaisia luontoarvoja ja viheralueita tulee painottaa,
- c) pientalotonttien kaavoituksessa tulee korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua siten, että tonttitehokkuudet ovat $e=0.10-0.25$ ja asemakaavaan merkitään tonttikohtaisesti asuntojen maksimimäärät, jotta alueen väljä pientaloluonne korostuu,
- d) alueen kunnallistekniikka toteutetaan tavanomaista huomattavasti kevyempänä siten, että vesiosuuskunnan ylläpitämä verkosto hyödynnetään ja vain pääkadut tehdään enintään kaupungin kadunrakentamismäärien mukaisilla leveyksillä ja jalkakäytävillä.

Kaupunginhallituksen 12.3.2018 palautuspäätös on huomioitu tarkistetun asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavaehdotus mahdollistaa vain erillispientaloja, ei kerrostaloja. Virkistysalueita on laajennettu palautettuun kaavaehdotukseen nähden noin kolme hehtaaria. Laskennallinen asukasmäärä on pienentynyt noin 300 asukkaalla. Asuinkorttelien tehokkuus vaihtelee pääsääntöisesti välillä $e=0.10-0.25$, ollen keskimäärin $e=0.14$. Kaavaehdotukseen on merkitty asuntojen maksimimäärät (yhteensä 240 asuntoa). Kunnallistekniikan tarkempi tekninen toteutus tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukanniemi - Sököudd, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7090, käsittää korttelit 33150-33175 sekä virkistys-, erityis-, liikenne-, loma-, vesi- ja katualueet, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900.

Aloite ja vireilletulo

Kaupungille jätettiin vuoden 2012 aikana kolme, yhteensä 34 maanomistajan tai heidän edustajansa allekirjoittamaa anomusta Soukanniemen asemakaavoittamiseksi. Lisäksi kaupunki vastaanotti vuonna 2012 kaksi kirjelmää, joissa vaadittiin luonto- ja muiden viheralueiden kehittämistä ja ehdotettiin, että kaavan muuttamisen sijaan kaupunki harkitsisi lisärakennusoikeuden antamista tapauskohtaisesti poikkeamislavin. Asemakaavahanke on käynnistetty kaupunkisuunnittelulautakunnan aloitteesta ja se on otettu Espoon kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuonna 2015.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.3.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee sisäsaaristossa Espoon lounaisosassa Espoonlahden suuralueella. Matkaa Soukan keskustaan on noin kolme kilometriä. Aluetta rajaavat pohjoisessa Soukanniementie–Soukan rantatie ja muilla ilmansuunnilla merialueet sekä saaret. Alueen itäpuolella on laaja Suvisaariston alue, eteläpuolella Lilla Pentalan ja Pentalan saaret ja lounaispuolella Svartholmenin saari. Suunnittelualueeseen kuuluvat Soukan-niementien eteläpuolisen manneralueen lisäksi läheiset saaret: Staffan, Valacken, Björkholmen, Kornholmen ja Hönsholm sekä Nätiholmenin niemeke ja Knapperholmarnan saaret.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 128 hehtaaria, josta maapinta-alaa on noin 63 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluvien saarien yhteispinta-ala on noin viisi hehtaaria. Alueella sijaitsee noin 80 rakennettua kiinteistöä, joista seitsemän on saarissa. Osa kiinteistöistä on loma-asuntokäytössä. Alueella asuu noin 200 asukasta. Soukanniemen pientaloalue on suurimmaksi osaksi yksityisessä maanomistuksessa. Espoon kaupunki on suurin yksittäinen maanomistaja noin 10 hehtaarin omistuksella. Kaupungin omistamat alueet ovat osayleiskaavassa virkistysalueeksi merkityjä ja rakentamattomia.

Alueella on voimassa Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava, joka sallii ympärivuotisen asutuksen kaikilla mantereella sijaitsevilla rakentamiselle osoitetuilla kiinteistöillä. Osayleiskaava on toteutunut osittain. Rakennuskanta on vaihtelevanikäistä, vanhin käytössä oleva asuinrakennus on arvioitu olevan peräisin 1700-luvun lopulta. Soukanniemen kärki kuuluu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin (RKY 2009): Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus.

Soukanniemen eteläkärjessä toimii Esbo Segelförening rf:n omistama purjevenesatama Amiraalinsatama. Staffanin ja Valackenin saarissa on veneveistämötoimintaa. Staffanin saareen on Soukanniemestä kevyen liikenteen siltayhteys. Useissa saarissa (Björkholmen, Kornholmen, Hönsholm, Knapperholmarna ja Valacken) on vapaa-ajan asuntoja.

Soukanniemen alueella on paljon luonnontilaisia metsäalueita. Metsät ovat pääosin rannikolle tyypillisiä kuivia mäntyvaltaisia kalliometsiä, joiden välissä on kosteampia lehtipuu- ja kuusivaltaisia painanteita. Alueella esiintyy mm. liito-oravia ja lepakoita.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Soukanniemi on kokonaisuudessaan osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus – Suvisaaristo). Soukanniemen eteläosa on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus - Soukanniemi, Tallholma, Pentala ja Suvisaaristo, RKY 2009).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain Fridheminkalliossa. Fridheminkallio on kaavassa osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3) ja osittain kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Yleiskaavan liitteessä 18

tarkennetaan A3 alueilla tavoiteltavaksi kaupunkikuvaksi omakotitalo- ja rivitaloalue, jossa suositeltava rakentamistapa ovat erilliset ja kytketyt pientalot sekä rivitalot. Kortteli- ja tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0.15-0.4$.

Alueella on voimassa Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava, lukuun ottamatta Fridheminkallion aluetta, joka jätettiin vahvistamatta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1989. Kaavassa rakentamiseen varatut alueet mantereella on osoitettu ympärivuotiseen asumiseen (AO, Erillispienalojen alue). Saaret on osoitettu loma-asutukseen (RA), venetelakkatoimintaan (LVH) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Lähivirkistysalueet (VL) sijaitsevat pääosin Espoon kaupungin ja Kauniaisten omistamalla alueella. Amiraalinsatama ja Nykullanlaituri on osoitettu venesatamiksi. Osayleiskaava määrää asuntojen lukumäärän rakennuspaikkaa/tilaa kohden, joka Soukanniemessä on pääsääntöisesti 1–2. Rakennusoikeuden määrän osalta osayleiskaavaa on tulkittu 18.2.2012 kirjatun periaatteen mukaan siten, että alle 2 500 m²:n suuruisilla tiloilla rakennusoikeus on enintään 250 k-m², 2 500-4 000 m²:n suuruisilla tiloilla enintään 10 % ja yli 4 000 m²:n suuruisilla tiloilla enintään 400 k-m². Lohkomiset on sallittu yli 4 000 m²:n suuruisilla tiloilla, mikäli asuntojen lukumäärä pysyy osayleiskaavan mukaisena. Loma-asumiseen osoitetuilla alueilla saarissa yhden loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Lisäksi sallitaan talousrakennusten rakentaminen siten, että rakennuspaikan kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 120 k-m².

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.2.2016. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.4.2016 mennessä. Mielipiteitä saatiin 61 kappaletta. Useassa mielipiteessä oli useampia allekirjoittajia. Asemakaavan laatiminen jakaa maanomistajien mielipiteitä. Mielipiteissä toivottiin maltillista lisärakentamista ja tiivistämistä sekä erityisesti sallittujen asuntojen lukumäärän nostamista puollettiin varsin yleisesti. Asemakaavan laatimista ja lisärakentamista myös vastustettiin voimakkaasti ja nähtiin nykyinen osayleiskaavan tilanne riittävänä. Lisäksi vastustettiin virkistysalueiden ja -reittien kehittämistä ulkopuolisten ulkoilijoiden tarpeisiin. Luontoarvojen ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä vaadittiin laajasti. Hankkeen kaavataloudellisia edellytyksiä epäiltiin useassa mielipiteessä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) antoi lausunnon, jossa ohjeistettiin kunnallistekniikan yleissuunnitelman laadintaa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen alueelta on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, rakennusinventointi, kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja luontoselvityksiä.

Valmisteluaineistosta saatua palautetta on huomioitu mm. siten, että luontoarvot on otettu laajemmin huomioon ja virkistysalueita on laajennettu. Kaavaehdotus mahdollistaa lisärakentamista maltillisesti ja kaavamääräyksissä edellytetään mm. kulttuuriympäristön ja alueen luonteen huomioimista.

Asemakaavaehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupunginhallitus palautti 12.3.2018 äänestyksen tuloksena Soukanniemen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallituksen palautuspäätös on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Asemakaavalla mahdollistetaan Soukanniemen pientaloalueen täydennysrakentaminen huomioiden alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvot.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 127,8 hehtaaria, josta maa-aluetta on noin 63,1 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 57 500 k-m², josta on toteutunut noin 20 000 k-m². Ilman vesialueita aluetehokkuus on $ea=0.09$.

Asemakaava mahdollista uutta asuinrakentamista noin 35 000 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 700 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²).

Kaavassa on osoitettu yhteensä 240 asuntoa, joista on toteutunut noin 80 asuntoa.

Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO/s)

Soukanniemi asemakaavoitetaan pääosin erillispientalojen korttelialueeksi. Suurimmat sallitut asuntojen enimmäislukumäärät on merkitty kaavaan rakennusaloittain. Rakennusalat noudattavat pääsääntöisesti nykyistä kiinteistöjaotusta. Kaava mahdollistaa yhteensä 240 asuntoa, joista on toteutunut noin 80 asuntoa.

Alueen tavoitteissa on tuotu esille tarve yhteensovittaa alueen asemakaavoitus ja tiivistyminen sekä luontoarvojen suojelu ja toisaalta alueen ominaispiirteiden säilyttäminen. Mm. näiden tavoitteiden

turvaamiseksi rantatonttien ranta-alueet on osoitettu kaavassa luonnontilassa säilytettävänä tontinosina, joita on hoidettava puustoisina niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu ja jolla olevat talousrakennukset saadaan säilyttää. Kasvulliset ranta-alueet toimivat myös ekologisina käytävinä. Myös kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisestä on määrätty tonteilla keskeisiltä osin, eli arvokkaimpien rakennusten osalta.

Tiivein rakentaminen tonttitehokkuudella $e=0.25$ sijoittuu Soukanniemen sisämaahan rakentamattomille alueille. Rantaan rajoittuvilla tonteilla tehokkuus on pienempi ja vaihtelee pääsääntöisesti välillä $e=0.10-0.15$. Tehokkuus on kaikkein pienin rantaan rajoittuvilla kulttuuriympäristöllisesti arvokkaimmilla alueilla. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Loma-asuntojen korttelialueet (RA-1/s)

Loma-asuntojen korttelialueilla saarissa rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti. Saarissa on linnustollisia arvoja, joiden takia saariin ei ole osoitettu juurikaan lisärakentamista. Kaava mahdollistaa yhteensä kuusi loma-asuntoa, jotka kaikki ovat jo toteutuneet.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristöselvityksessä ja rakennusinventoinnissa (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2016) tunnistetut arvokkaat aluekokonaisuudet on merkitty kaavamääräyksellä /s: Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Lisäksi kaikkia AO-korttelialueita koskee rakentamisen tavan kaavamääräys 3 §, jossa edellytetään mm. kulttuuriympäristön ja maiseman huomioonottamista. Arvokkaita huviloita suojellaan kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta. Kaavassa on osoitettu paikallisesti merkittäviä suojeltavia rakennuksia (sr-2, sr-3) yhteensä 26 kappaletta. Valtakunnallisesti merkittäviä suojeltavia rakennuksia (sr-1, sr-4) on osoitettu kolme kappaletta. Alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kohdetta (sm): Keisarin kivi ja mahdollinen Moisuddenin hylky. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu Soukansalmen kuusi on osoitettu asemakaavassa suojeltuna puuna, jonka kasvuolosuhteet tulee turvata.

Virkistysalueet ja luonnonympäristö

Asemakaavassa osoitetaan laajasti virkistysaluetta (24 % maapinta-alasta). Lähivirkistysalueiksi osoitetut alueet palvelevat sekä virkistystä että alueen luontoarvojen säilymistä. Lähivirkistystä palvelevan verkoston tavoitteena on myös sujuva ja turvallinen liikkuminen lähivirkistysalueelta

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

toiselle. Kaavassa osoitetut ulkoilureitit ovat ohjeellisia ja tarkentuvat myöhemmin laadittavissa puistosuunnitelmissa.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu neljä venevalkamaa (LV): nykyinen Nykullanlaituri Laituritien päässä, Frosteruksentien venevalkama, Vikberginrannan venevalkama Soukanniemi 10:n ja Soukanniemi 12:n kiinteistöjen välissä sekä Keisarinnanlaituri Keisarinnanpolun päässä. Kaikki neljä ovat nykyisin vastaavassa käytössä. Nykyinen purjevenesatama, Amiraalinsatama on osoitettu venesatamaksi (LV-1).

Fridhemipuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-2), jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä suojeltuja luontotyyppejä. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä tai suojeltuja luontotyyppejä. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja ympäristöviranomaisen kanssa. Fridhemipuistoon on esitetty uimaranta (vv), venevalkama (LV) ja paikoitusalue (p), joka palvelee sekä puiston käyttäjiä että muuta yleistä pysäköintiä. Kaavaehdotus mahdollistaa Frosteruksen huvilan käytön asumiseen ja matkailupalveluihin (AO-2/s).

Soukanniemestä laadituissa luontoselvityksissä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Luontoselvitys Metsänen 2021 ja Faunatica Oy 2021) löydetty luontoarvoiltaan arvokkaimmat liito-orava-, lepakko-, tervaleppäkorpi- ja rantaniittyalueet on merkitty kaavaan suojeltavina alueen osina s-1, s-2, s-3 ja s-4. Ekologiset yhteydet on merkitty kaavaan eko-1, eko-2- ja eko-3-merkinnöillä.

Liikenne

Alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2018). Suunniteltu katuverkko noudattaa pitkälti nykyisten yksityisteiden linjauksia ja se on pyritty sovittamaan ympäristöön käyttämällä pienimpiä mahdollisia liikenneturvallisuuden täyttäviä, kaupungin käytännön mukaisia mitoitusnormeja. Suunnitellut kadut ovat lähtökohtaisesti kaikki tonttikatuja. Katuverkon rungon muodostavat Staffanintie, Soukanniemi, Laituritie ja Amiraalinsatama. Näille kaduille on suunniteltu jalkakäytävät kadun toiselle puolelle. Tyynelänmutka ja Braxenberget ovat jalankulun ja pyöräilyn katuja, joilla on sallittu tonteille ajo.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa, jolloin katulinjausten tarkennuksia voidaan tarvittaessa tutkia.

Vesihuoltoverkosto

Kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan sisältyvän kapasiteettitarkastelun perusteella Soukanniemen asemakaavaehdotuksen mukainen rakennuspaikkamäärä voidaan liittää nykyiseen olemassa olevaan Suvisaariston vesiosuuskunnan paineviemäriverkkoon ilman, että siitä aiheutuu tarvetta verkon kapasiteetin kasvattamiselle. Johtuen suunnitellun katuverkoston aiheuttamista muutoksista katujen linjauksiin ja korkeustasoihin verrattuna nykytilanteeseen, nykyistä verkostoa joudutaan korvaamaan uudella. Tarkempi tekninen toteutus tutkitaan vielä myöhemmin, kun kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään kaavan hyväksymisvaiheessa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Espoon Soukanniemen luontoselvitys 2021, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Luontoselvitys Metsänen
- Luontoselvitykset Espoon Soukanniemessä 2021, Faunatica Oy
- Soukanniemen kunnallistekninen yleissuunnitelma 2018, Ramboll Finland Oy
- Soukanniemen asemakaava-alueen koskeva kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi 2016, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
- Meriuposkuoraisen esiintyminen Espoon saaristossa 2016, Alleco Oy
- Espoon Soukanniemen luontoselvitys 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Lausunto- ja kannanottopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.1.2018 § 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Nevanlinna ehdotti Donnerin kannattamana asian jättämistä pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.1.2018 § 14

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Käsittely

Keskustelun kuluessa Kopra Kivekkään kannattamana esitti asian hylkäämistä.

Kemppi-Virtanen esitti asian pöydällepanoa.

Puheenjohtaja teki seuraavat muutosehdotukset:

- 1) Poistetaan kevyen liikenteen yhteys Tyynelänmutka, ja sen sijaan merkitään Slatterkärrinpolku kevyen liikenteen yhteydeksi. Perustelu: helpompi rakentaa ja kulkea, ei toteuteta rakennetuille omakotitonteille.
- 2) Poistetaan Staffaninkujan kaakko-lounas-osuus ja sen sijaan rakennetaan kaduksi korttelin 33176 eteläpuolinen ajoyhteys (osayleiskaavassa Valakantie). Perustelu: yksi ajoyhteys riittää, kun se joudutaan kuitenkin rakentamaan, maasto on soveliaampi ja katu ei sijoitu nykyisen omakotitalon pihalle.
- 3) Muutetaan tehokkuusluvut $e = 0.25$ tehokkuusluvuksi $e = 0.20$. Perustelu: Alueen luonne alkaisi muuttua merkittävästi 0,25 tehokkuuden antaessa syyn purkaa nykyistä rakennuskantaa.
- 4) Poistetaan korttelit 33170 ja 33171 sekä niiden välinen katu ja muutetaan alue viheralueen VR-1 osaksi. Perustelu: ehdotettu tehokkuus on sinänsä liian korkea. Alue on jäänyt vahvistamatta osayleiskaavassa, joka vastasi tässä ehdotettua.
- 5) Korttelin 33166 osa-alue A-1 muutetaan alueeksi AO-1, $e = 0.2$. Perustelu: merkintä muutetaan vastaamaan alueen muuta suunniteltua maankäyttöä.

Puheenjohtaja kannatti Kemppi-Virtasen pöydällepanoehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pöydällepanoa äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Kopra. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kemppi-Virtanen ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Lintunen teki muutosesityksen: korttelin 33176 eteläpuolinen ajoyhteys katkaistaan nykyistenkin ajojärjestelyjen mukaisesti, mutta VL-alueelle rakennetaan ko. paikalla polkuyhteys.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että puheenjohtajan ja Lintusen ehdotukset raukesivat kannattamattomina. Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu hylkäysehdotus, josta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäämistä äänestävät EI.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Äänestyksessä JAA äänestivät Lintunen ja Kiijärvi. Ei äänestivät Partanen, Särkijärvi, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki, Karhu ja Kopra. TYHJÄÄ äänestivät Oila ja Kemppi-Virtanen.
Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kahta (2) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi esityksen.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 71

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

päättää, että järjestetään kaavaehdotuksesta asukastilaisuus ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa valitsemaan puheenjohtajan.

Käsittely

Puheenjohtaja Elon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallitus 12.03.2018 § 89

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Soukanniemi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2018 päivätyn Soukanniemi asemakaava - Sökö udd detaljplan asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7090, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 412900,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

päätää, että järjestetään kaavaehdotuksesta asukastilaisuus ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa valitsemaan puheenjohtajan.

Käsittely

Puheenjohtaja af Hällströmin, Vuornoksen ja Jalosen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Kaupunginhallitus päättää

1 todeta, että Soukanniemen asemakaavaehdotusta ei tule lautakunnan 31.1.2018 päätöksen mukaisesti hylätä, vaan kuntalaisille ja kaikille asianosaisille on varattava mahdollisuus esittää näkemyksensä alueen asemakaavaehdotuksen laadinnasta;

2 linjata asemakaavan jatkovalmistelun periaatteiksi ja tavoitteiksi valmistellusta ehdotuksesta poiketen seuraavat:

a) alue tulee kaavoittaa pientalorakentamiseen, kerrostaloja ei tule alueelle mahdollistaa ja myös laskennallinen kokonaisasukasmäärä tulee olla esitettyä pienempi,

b) Espoon merenrannalle ja Suvisaaristolle tunnusomaisia luontoarvoja ja viheralueita tulee painottaa,

c) pientalotonttien kaavoituksessa tulee korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua siten, että tonttitehokkuudet ovat $e=0.10-0.25$ ja asemakaavaan merkitään tonttikohtaisesti asuntojen maksimimäärät, jotta alueen väljä pientaloluonne korostuu,

d) alueen kunnallistekniikka toteutetaan tavanomaista huomattavasti kevyempänä siten, että vesiosuuskunnan ylläpitämä verkosto hyödynnetään ja vain pääkadut tehdään enintään kaupungin kadunrakentamismäärien mukaisilla leveyksillä ja jalkakäytävillä,

3 palauttaa asemakaavan kaupunkisuunnittelukeskukselle ja -lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti yhteistyössä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.”

Elo vastusti palautusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty palautusehdotus, jota vastustettu ja jonka johdosta on äänestettävä.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 6 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus päätti

1 todeta, että Soukanniemen asemakaavaehdotusta ei tule lautakunnan 31.1.2018 päätöksen mukaisesti hylätä, vaan kuntalaisille ja kaikille asianosaisille on varattava mahdollisuus esittää näkemyksensä alueen asemakaavaehdotuksen laadinnasta;

2 linjata asemakaavan jatkovalmistelun periaatteiksi ja tavoitteiksi valmistellusta ehdotuksesta poiketen seuraavat:

- a) alue tulee kaavoittaa pientalorakentamiseen, kerrostaloja ei tule alueelle mahdollistaa ja myös laskennallinen kokonaisuusmäärä tulee olla esitettyä pienempi,
- b) Espoon merenrannalle ja Suvisaaristolle tunnusomaisia luontoarvoja ja viheralueita tulee painottaa,
- c) pientalotonttien kaavoituksessa tulee korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua siten, että tonttitehokkuudet ovat $e=0.10-0.25$ ja asemakaavaan merkitään tonttikohtaisesti asuntojen maksimimäärät, jotta alueen väljä pientaloluonne korostuu,
- d) alueen kunnallistekniikka toteutetaan tavanomaista huomattavasti kevyempänä siten, että vesiosuuskunnan ylläpitämä verkosto hyödynnetään ja vain pääkadut tehdään enintään kaupungin kadunrakentamismäärien mukaisilla leveyksillä ja jalkakäytävillä,

3 palauttaa asemakaavan kaupunkisuunnittelukeskukselle ja -lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti yhteistyössä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 6 | 412900 Soukanniemi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 7 | 412900 Soukanniemi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 412900b Soukanniemi asemakaava
- 412900b Soukanniemi määräykset
- 412900b Soukanniemi havainnekuva
- 412900 Soukanniemi kaavaselostus
- 412900 Soukanniemi kaavaselostuksen liite

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74
§ 79

08.05.2024
22.05.2024
27.11.2024

Asianumero 5452/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

7

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. Mielenpitoet 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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Selostus

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

Suunnittelualueella on kolmikerroksinen liikerakennus, joka kaavamutoksen myötä puretaan.

Kaavamutoksen yhteydessä pieni kappale puistoa Keijuniitynpolun itäpäässä muutetaan katualueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 1 120 m². Kokonaiskerrosalaksi osoitetaan 1 330 k-m² ja aluetehokkuus ea=1,2. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 630 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 27 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).

Kaavaehdotus oli lautakunnan päätettävänä ensimmäistä kertaa 8.5.2024, jolloin se jätettiin pöydälle. Kaavaehdotus oli lautakunnassa toista kertaa 22.5.2024, jolloin lautakunta päätti kaavaehdotuksen palauttamisesta valmisteluun siten, että ”nykyisen puiston eteläpuolikas säilyy istutettavana tontinosana”.

Kaavaehdotuksen valmistelua jatkettiin tällä evästyksellä. Puistoalueen puolikkaan rakentaminen ei kuitenkaan enää osoittautunut enää hankkeelle toteuttamiskelpoiseksi ratkaisuksi. Kaavan valmistelua jatkettiin tästä syystä niin, että rakentamista osoitetaan vain korttelialueelle. Kaava-alueeseen lukeutunut puistoalue, jolle kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on myöntänyt hankkeelle suunnitteluvarauksen, rajattiin pois kaava-alueesta. Puistoalue jää kaupungille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

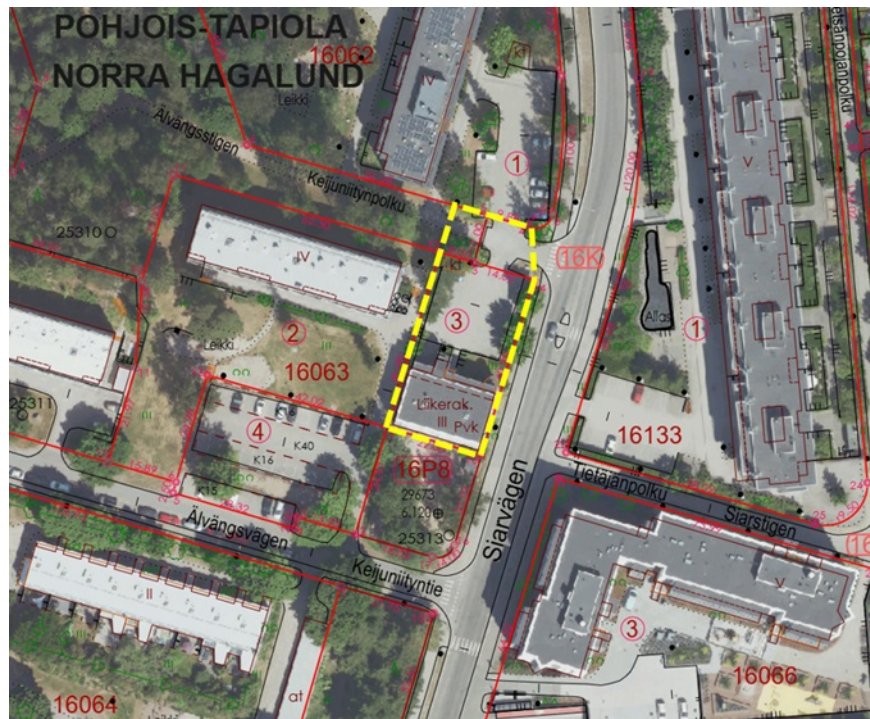
§ 79

22.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

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 sekä 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. Kortteliksi asemakaavan muutoksessa osoitettava alue on nykyiselläänkin kokonaisuudessaan korttelialuetta.

Kaava-alueen pohjoisosassa on 90 m² kokoinen puistoalue, Keijuniitynpolun itäpää, joka kaavamuutoksen myötä muutetaan katualueeksi.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74
§ 79

08.05.2024
22.05.2024
27.11.2024



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Yleiskaava

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

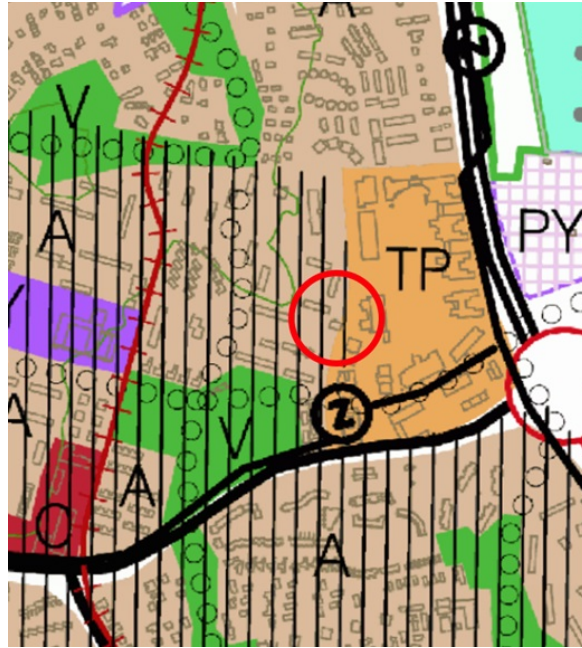
Etelä-Espoon yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi. Alue on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueen kehittämisen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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74
§ 79

08.05.2024
22.05.2024
27.11.2024



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 212701 Keijuniitty (hyv. 12.1.1977).

Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa puoliaksi 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.

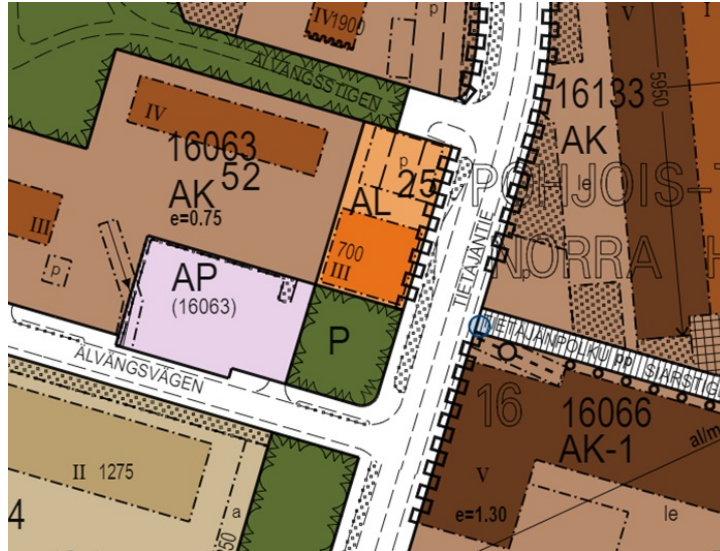
Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka/60 k-m² pysäköimispaikalle. Pysäköimispaikka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Pysäköimispaikan keskelle on osoitettu ohjeellinen raja liikennealueelle. Tietäjätien reuna on merkitty liittymäkiellolla.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74
§ 79

08.05.2024
22.05.2024
27.11.2024



Ote ajantasaisesta asemakaavasta.

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.

Kaavaan saatiin sen nähtävilläoloaikana 14 kirjallista mielipidettä. Valtaosa palautteesta saatiin mielipiteiden jättäjien osoitteiden perusteella kaava-alueen lähinaapureilta. Mielipiteissä 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. Rakennus on pienentynyt huomattavasti OAS- ja valmisteluvaiheesta sekä kevään 2024 lautakuntakäsittelyistä. Korttelialuetta ei laajenneta puistoalueelle, jolle hankkeella oli kaupungin elinvoima- ja kilpailukykyjaoston myöntämä suunnitteluvaraus. Rakennuksen korkeus ja kerrosluku ovat entisellään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

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.

Kaavasta on ollut mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa Tapiolan seudun asukasilloissa 5.9.2023, 30.5.2024 ja 22.10.2024.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialueet

Korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle sallitaan korkeintaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, jolle osoitetaan 1 330 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

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 ekologisesti monimuotoisina viherkattoina. Asuinrakennuksen katto toteutetaan maksaruohoisena ja pysäköintilaitoksen ajoluiska toteutetaan ketokattoisena. Tontin reuna-alueita pitää elävöittää kasvillisuudella ja pysäköintilaitokseen johtavan ajorampin seinät tulee aukottaa tai muuten käsitellä turvallisuutta ja kaupunkikuvaa kohentavasti.

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. Sekä tontin etelä- että pohjoispäätyihin tulee rakentaa kansipihalle johtavat, kaupunkikuvalliset korkeatasoiset ulkotilassa kulkevat yhteydet.

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

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

Tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Vihertehokkuuden tavoitetaso on asuinkorttelien alueella 0,9. Viherkertoimen tavoitetasot ovat Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät (11/2024). Tietäjäntien asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu viherkerroinlaskenta. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Liikenne

Kaavamuutoksen myötä liikenneympäristö alueella muuttuu. Ajoyhteys asuinrakennuksen pihakannen alaiseen pysäköintitilaan on järjestetty

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

korttelin pohjoispuoleiselta katualueelta, jolle ajo tapahtuu jatkossakin Tietäjäntieltä. Katualuetta laajennetaan Keijuniitynpolulta korttelialueen levyiseksi, jolloin noin 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 pohjoispuoleiselle alueelle on esitetty korttelisuunnitelmassa tila jäte-/huoltoauton kääntämistä varten jätehuoneen yhteyteen. Huoltopaikka on esitetty myös katukartassa, joka on nähtävissä yllä olevassa kuvassa.

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.

Jalankulun pääasiallinen yhteys tulevaan asuinrakennukseen on Tietäjäntien puolelta rappukäytävien ovien kautta. Jalankulun pääasiallinen yhteys tulevaan asuinrakennukseen on Tietäjäntien puolelta rappukäytävien ovien kautta. Asuinrakennuksen eteläpuolelle on suunniteltu luiskayhteys rakennuksen pihakannelle. Sen lisäksi rakennuksen pohjoispuolelle on suunniteltu pihakannelle johtava porrasyhteys.

Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat kaava-alueen 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).

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. 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 kuulutuskustannuksista 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), lausuntopyyntö
- Caruna, lausuntopyyntö
- Fortum, lausuntopyyntö
- HSL, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- 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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 79

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian valmisteltavaksi siten, että nykyisen puiston eteläpuolikas säilytettävänä tontinosana. Perustelu: Tontin rakennustehokkuus poikkeaa liikaa ympäröivän rky-alueen tonttitehokkuudesta. Lisäksi ehdotettu rakennuksen eteläpää ulottuu Keijuniityntien suuntaiselle noin 200 metrin pituiselle viherkaistalle. Ehdotettu kansipaikoitus poikkeaa myös Tapiolan suunnitteluperiaatteista, ja kannen reuna muodostaa naapuritontin suuntaan esteen, joka vastaa aitaa, ja tonttien aitaaminen on sekin ristiriidassa Tapiolan suunnitteluperiaatteiden kanssa."

Lisäksi Aarnio Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Suunnittelua jatketaan siltä pohjalta, että rakennuksen nykyinen runko säilytetään, selvitetään kerrostalon korottaminen uusilla kerroksilla ja Keijuniityntien ja Tietäjätien viereinen puistomainen alue säilytetään. Perustelut: vähähiilinen ja resurssitehokas kaupunkikehitys edellyttää ensisijaisesti olemassa olevan rakennuskannan uudelleenkäyttämistä. Saatujen selvitysten perusteella rakennuksen teknisessä kunnossa ei ole mitään purkamista edellyttäviä perusteita. Mahdollistamalla olemassa olevan rakennuksen korottaminen lisäkerroksilla, lisätään rakennusoikeutta ja luodaan mahdollisuutta kiinteistön omistajalle kestävään ja myös taloudellisesti mahdolliseen ratkaistaan. Espoon kaupungin pitää edistää olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ja uudelleenkäyttämistä, sekä olemassa olevan viherympäristön säilymistä."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että aluksi äänestetään palautusehdotuksista, jonka jälkeen asian käsittelyn jatkamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		27.11.2024

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin palautusehdotuksista siten, että ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Aarnion palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen puheenjohtajan palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin asian käsittelyn jatkamisesta siten, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 1 ja EI ääniä 12. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdellatoista (12) äänellä yhtä (1) vastaan päättäneet palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että nykyisen puiston eteläpuolikas säilyy istutettavana tontinosana.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 74

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

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

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74
§ 79

08.05.2024
22.05.2024
27.11.2024

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.

Liitteet

- 8 212704 Tietäjäntie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 9 212704 Tietäjäntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 212704b Tietäjäntie asemakaava
- 212704b Tietäjäntie havainnekuva
- 212704 Tietäjäntie kaavaselostus
- 212704 Tietäjäntie selostuksen liitteet
- 212704 Tietäjäntie Purkuseelvitys 2024

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

71/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

04.09.2024
27.11.2024

Asianumero 5429/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

8 Kalittomankorpi, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 720113, 85. kaupunginosa Kalajärvi

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Lehmus Ida
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 Kalittomankorven asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 720113,

2
hyväksyy 4.9.2024 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Kalittomankorpi – Kalitonskogen asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7521, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720113.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Espoon kaupungin omistamia metsäalueita Kalajärven taajaman ja Kalajärven välisellä alueella.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alueen luontoarvoja osoittamalla se asemakaavalla luonnonsuojelualueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

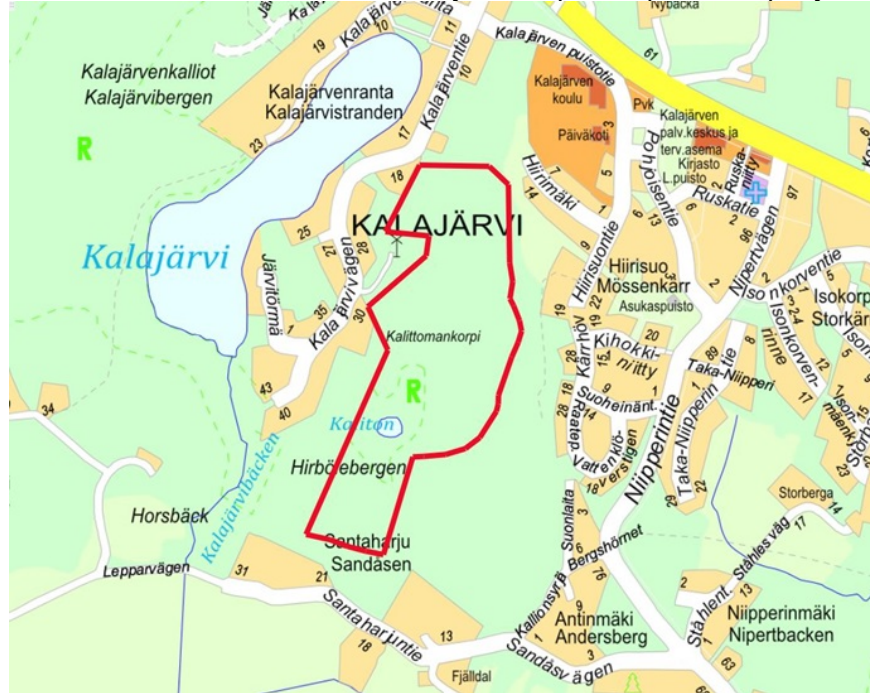
04.09.2024
27.11.2024

Asemakaava-alue on kooltaan 22,8 hehtaaria ja se on kokonaisuudessaan osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL-merkintä). Samalla muuttuu kaava-alueen pohjoisosan urheilu- ja virkistyspalvelualueen kaavamerkintä (VU).

Alueelle ei ole osoitettu minkäänlaista rakentamista.

Kaava-alue laajeni arviointi- ja osallistumissuunnitelman jälkeen jonkin verran itään päin, sillä luonnonsuojelualueen rajaa muutettiin alkuperäisistä suunnitelmista. Asemakaavan rajaus vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen päättämän luonnonsuojelualueen rajoja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalittomankorpi - Kalitonskogen, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7521, käsittää virkistys- ja suojelualueen, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720113.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on käynnistetty Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen aloitteesta 13.10.2022.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 6.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

04.09.2024
27.11.2024

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.3.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on metsäistä kalliomaastoa, jossa sijaitsee pieni, noin 0,2 hehtaarin kokoinen, Kaliton-niminen lampi. Kalittoman ympärillä on voimassa oleva Kalajärven kallioiden luonnonsuojelualue. Suunnittelualue sisältää kyseisen luonnonsuojelualueen, sekä siitä etelään ja pohjoiseen ulottuvat alueet.

Espoon monimuotoisuuden toimintaohjelmassa selvitettiin alueen tilaa. Sen mukaan suunnittelualueen puusto on laajoilla alueilla vanhaa. Näyttävimmät kalliomänniköt ovat Kalittoman eteläpuolella. Kalittoman pohjoispuolella on myös kaksi pientä kalliokumpareta, joista toisella kasvaa yli 250 vuoden ikäisiä mäntyjä. Pohjoisosan kallioiden välissä on kuusivaltaista tuoreen kankaan sekametsää ja vanhan ojituksen kuivattamaa korpea. Puusto on saanut kasvaa luontaisesti, ja lahoppuuta on melko paljon, vaikka kangasmetsä ei vielä ole vanhaa.

Uudenmaan ELY-keskus teki tammikuussa 2024 päätöksen perustaa Kalittoman ympäristön metsät -nimisen luonnonsuojelualueen.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijaitsee pienen keskustatoimintojen alueen (Kalajärven keskus) sekä Kalajärven vesistön välissä. Kaava-alueen eteläpuolitse on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

Yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). POKE-yleiskaavassa kaava-alue on pääosin virkistysaluetta (V), joka on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu suojelualue (SL). Alueen eteläosissa kulkee lisäksi vihreällä katkoviivalla osoitettuja virkistystyksen viheryhteystarpeita.

Asemakaava

Kaava-alueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava Kalajärvi I A, alue 720100 (hyväksytty 1984). Alueen osa on siinä osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Asemakaavan mahdollistamaa rakentamista ei ole alueella toteutettu.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

04.09.2024
27.11.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 4.9.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.9.-22.10.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa. Espoon kaupungin ympäristönsuojelu esitti pientä korjausta kaavamääräystekstiin. Se oli ainoa tehty muutos kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen:

”Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemahoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet” muutettiin muotoon ”Alueella sallitaan vain luonnonsuojelualueella voimassa olevien rauhoitusmääräysten mukaiset toimenpiteet.”

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltu alue SL-kaavamerkinnällä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan / asemakaavan muutokseen / asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Kaavamuutos on käynnistetty kaupunkisuunnittelukeskuksen aloitteesta.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

04.09.2024
27.11.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 113

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kalittomankorven osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 720113,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Kalittomankorpi - Kalitonskogen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7521, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720113,

3

asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 10 720113 Kalittomankorpi muistutusten yhteenveto ja vastineet
11 720113 Kalittomankorpi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 720113b Kalittomankorpi asemakaava
- 720113b Kalittomankorpi ajantasakaava
- 720113b Kalittomankorpi määräykset
- 720113 Kalittomankorpi asemakaavaselostus
- 720113 Kalittomankorpi asemakaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

9

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 kolmas osavuosisikatsaus

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2024 kolmannen osavuosisikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

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

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

Vuoden 2024 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2024.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

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

Take-ohjelman tavoitteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on Take-ohjelmakaudella, vuosina 2021–2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista.

Tuloskortti

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

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

Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin

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

Kaavahankkeisiin liittyviä asukastilaisuuksia on seurantajaksolla pidetty 8, joihin osallistui yhteensä noin 456 henkilöä. Vieraskielisten osalta tehtiin yhteistyötä Omnian, Hello Espoon ja asukas-yhteisöjen kanssa ja tavoitettiin yli 600 asukasta.

Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitukset ja ajoitukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.2.2024 hyväksynyt kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2024. Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli Espoon yleiskaava 2060 kaavaluonnosta ja päätöksessään 27.3.2024 ehdotti kaupunginhallitukselle luonnoksen hyväksymistä nähtäville. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa

Pohjantorin asemakaavanmuutos mahdollisti 1250 k-m2 uutta työpaikkakerrosalaa, jossa ostoskeskus muuttuu supermarketiksi.

Hiilidioksidipäästöt vähenevät tavoitteen mukaisesti

Yleiskaava 2060 luonnoksessa on huomioitu ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen sekä arvioitu ilmastovaikutukset.

Viiskorven energia-analyysissä tarkastellaan erilaisia vaihtoehtoja alueen energian tuotanto- ja jakelujärjestelmille. Myös Kiviruukin kaavarungon valmistelussa tarkastellaan alueen kehittymistä kiertotalouden keskittymäksi.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit ovat liitteenä.

Palvelutuotteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelutuotteiden kustannukset arvioidaan toteutuvan käyttösunnitelmassa suunnitellulla tavalla. Suoritteiden ennuste on tässä vaiheessa myös käyttösunnitelman mukainen.

Käyttötalouden toteutuminen

	Tammi-loka	Ennuste	Käyttösuun.
Toimintatuotot yht.	326	340	590
Toimintamenot yht.	9 159	11 407	11 411
Yleiskaavoitus	1 741	2 293	2 293
Henkilöstökulut	1 566	1 995	1 995
Ulkoiset ostot	175	298	298
Asemakaavoitus	3 556	4 703	4 702
Henkilöstökulut	3 228	4 081	4 081
Ulkoiset ostot	327	622	621
Liikennesuunnittelu	1 537	1 637	1 637
Henkilöstökulut	1 109	1 370	1 370
Ulkoiset ostot	428	267	267
Palvelut ja kehittäminen	2 325	2 774	2 778
Henkilöstökulut	1 150	1 411	1 411
Ulkoiset ostot	148	30	99
Sisäiset kulut	1 027	1 332	1 268
Toimintakate	-8 834	-11 067	-10 821

Toimintatuottoja ennustetaan kertyvän 340 tuhatta euroa ja jäädään 250 tuhatta euroa 590 tuhannen euron käyttösunnitelmasta. Toimintatuottoja on kertynyt alkuvuonna 326 tuhatta euroa, mikä on 166 tuhatta käyttösunnitelman tasaista kertymää vähemmän.

Ulkoisten ostojen kertymä heinäkuun loppuun mennessä on miljoona euroa, mikä on niukasti käyttösunnitelman tasaista kertymää suurempi. Koko vuosi kuitenkin arvioidaan toteutuvan käyttösunnitelman puitteissa, kun tilauskannassa olevat työt valmistuvat osin vuoden 2025 puolella.

Henkilöstökustannukset ennustetaan jäävän hiukan käyttösunnitelmaa pienemmiksi. Näin Kaupunkisuunnittelukeskuksen käyttötalouden ennuste toimintamenojen osalta on käyttösunnitelman mukainen.

Henkilöstö

	Henkilötyövuodet k.a.		Kuukausipalkka k.a.	
	tammi-loka	käyttösuun.	tammi-loka	käyttösuun.
Palv. ja kehittäminen	14,1	13,6	3 981	4 090
Yleiskaava	28,3	29,0	4 491	4 522
Asemakaava	63,2	62,4	4 165	4 298
Liikennesuunnittelu	22,0	21,0	4 149	4 289
Yhteensä	127,6	126,0	4 213	4 326

Lokakuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet ovat reilun yhden henkilön yli käyttösunnitelman. Keskimääräinen kuukausipalkka jää toteutuneessa käyttösunnitelmassa arvioidusta. Käytettävissä oleva henkilötyökuukausien toteumaseuranta yliarvioi työkuukaudet ja aliarvioi keskimääräisen palkan lievästi, kun kesken kuukautta tulleiden tai lähteneiden henkilöiden vajaat työkuukaudet lasketaan kokonaisina vajaalla palkalla.

Liitteet

12 Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortit 2024, seuranta 31.10

10 Päätökset ja kaavoituspyynnöt

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kaavoituspyynnöt:

Helsingin hallinto-oikeus 14.10.2024

Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 § 14 Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Kortteliin on osoitettu myös ravintola- ja liiketiloja. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

Kaavapäätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Valittaja perusteli valitustaan pääasiassa siten, että asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan vastainen, vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ei ole arvioitu ja asemakaavan vaikutus naapuritonttiin on rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastainen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa. Yleiskaavan ohjausvaikutus riippuu kulloisenkin yleiskaavan mittakaavasta ja ohjaustarkkuudesta. Espoon eteläosien yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan yleisten kaavamääräysten mukaan se osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Espoon eteläosien yleiskaavassa kysymyksessä oleva asemakaavamuutoksen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), satama-alueeksi (LS) ja vesialueeksi (W). Karttatarkastelun perusteella hallinto-oikeus totesi asemakaava- muutoksessa osoitetun liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueen (K-1) sijoittuvan pääosin yleiskaavan TP-alueelle. Siltä osin kuin asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan LS- ja W-aluevarauksien kohdille, kysymys on lähinnä asemakaavamuutoksessa osoitetusta puistoalueesta (VP). Tähän nähden ja kun otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys sekä se, että yleiskaavan TP-alueelle on sallittua sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen osoittaman rakentamisen lisäksi myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja, hallinto-oikeus katsoi, että yleiskaavan ohjausvaikutus on otettu asemakaavamuutosta laadittaessa riittävällä tavalla huomioon. Yleiskaavan virkistysyhteys on otettu riittävällä tavalla huomioon osoittamalla asemakaavamuutoksessa rantaan VP-alue.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.11.2024

Asemakaavamuutos ei siten ole lainvastainen yleiskaavan ohjausvaikutusta koskevalla valitusperusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Hallinto-oikeus totesi, että alueella voimassa olevalla asemakaavalla ei ole ohjausvaikutusta asemakaavamuutokseen nähden. Tähän nähden välitöntä oikeudellista merkitystä kaavan lainmukaisuuden kannalta ei ole sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että voimassa oleva asemakaava ei tue asemakaavamuutosta tai sillä, että voimassa oleva asemakaava ei salli meritäyttöä. Asemakaavamuutoksella suunnitellut uudisrakennukset ja mahdollistettava 34-kerroksinen hotellitorni sijoittuu lähimmilläänkin noin 100 metrin päähän asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle naapuritontille sijoittuvan rakennuksen suojellusta osasta (sr-1). Suojelumerkintä suojaa rakennusta purkamiselta ja muuttamiselta, eikä sillä ole vaikutusta kiinteistön ulkopuolella toteutettaviin hankkeisiin. Hallinto-oikeus totesi, että asemakaavamuutos ei ole näiltä osin rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastainen.

Hallinto-oikeus totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ssä säädetty yleinen velvoite edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueiden käytön suunnittelussa ei tarkoita, että valituksessa tarkoitettuja vaikutuksia yksittäisiin asemakaavamuutoksen lähialueilla toimiviin yrityksiin olisi tullut selvittää. Asemakaavamuutos ei siten perustu näiltä osin puutteelliseen selvitykseen eikä kaavamuutos ole siten tältä osin myöskään luottamuksensuojan periaatteen vastainen.

Koska valtuuston asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

Päätös on lainvoimainen. Kaavamuutos on kuulutettu voimaan 27.11.2024.

Asemakaavan muutoshakemus, Nihtisillankuja 6 ja Vitikka 1

Kaavamuutoshakemus koskee liike-, toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontteja osoitteissa Nihtisillankuja 6 ja Vitikka 1. Kiinteistöjen omistajat Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6 ja Kiinteistö Oy Vitikka 1 ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemukset 31.10.2024. Kiinteistön omistajien tavoitteena on toteuttaa alueelle Keran osayleiskaavan mukaisesti asumista, palveluita ja työpaikkoja. Olemassa oleva toimistorakennus on tarkoituksena säilyttää suurimmaksi osaksi.

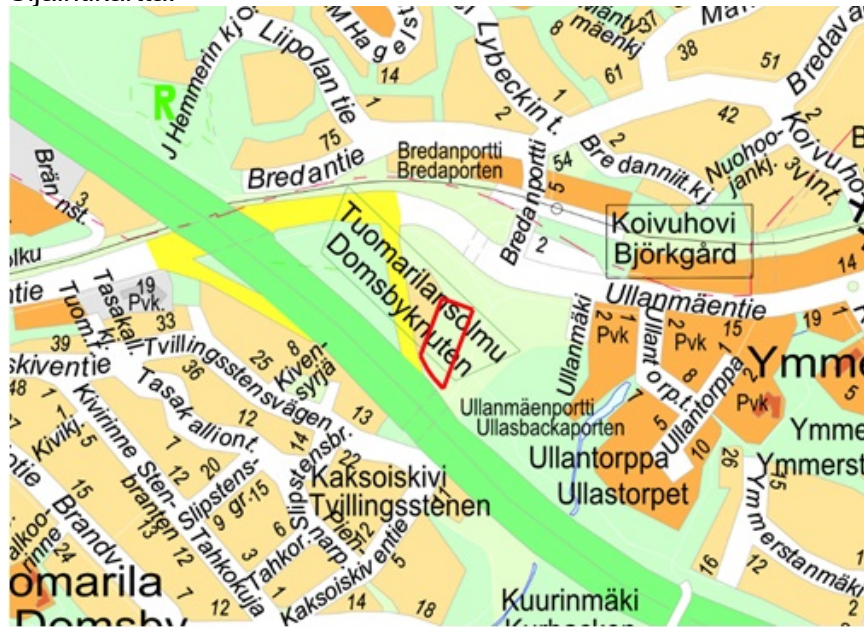
Sijaintikartta:



Asemakaavan muutoshakemus, Ullanmäentie 3

Kaavamuutoshakemus koskee yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) osoitteessa Ullanmäentie 3 sijaitsevaa kiinteistöä 49-420-3-114. Kaavamuutoksen hakija Caruna Espoo Oy on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 29.10.2024. Caruna Espoo Oy on saanut kaupunginhallituksen elinvoima- ja kilpailukykyjaostolta suunnitteluvaramuksen kiinteistölle sähköaseman suunnittelua varten. Hakijan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kiinteistölle osoitetaan noin 2 100 k-m² rakennusoikeutta sähköasemaa varten, sillä tällä hetkellä asemakaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta lainkaan. Suunnitteluvaramus on voimassa 1.3.2025 asti.

Sijaintikartta:



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta: