



Kaupunkisuunnittelulautakunta

26.02.2025

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 26.02.2025 klo 17:30 - 20:10

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	saapui klo 18:00 § 27
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	poissa klo 18:25-18:50 § 34
	Rehnfors Ari	varajäsen	läsnä klo 18:25-18:50 § 34
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Donner Robert	varajäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	saapui klo 17:35 § 27
	Tommola Helena	jäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	juristi	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poistui klo 19:30
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	klo 17:30-18:20
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-19:30
	Lehikoinen Juhani	liikenneinsinööri	klo 17:30-19:50
	Kiema Hanna	arkkitehti	klo 17:30-20:00
	Pulkkanen Virpi	arkkitehti	klo 17:30-20:00
	Ahlava Antti	Aalto-yliopisto	klo 17:30-18:10
	Jokela Ville	Aalto yliopistokiinteistöt Oy	klo 17:30-18:10

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Emma-Stina Vehmanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.03.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 26		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 27		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 28	1 - 3	Espoonatori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus (Kh-Kv-asia), pöydälle 12.2.2025	7
§ 29		Kokouksessa kuultavat selostukset	21
§ 30	4	Gillermosseninkallio, ehdotus kaupunginhallitukselle ranta- asemakaavaksi, alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä (Kh-Kv-asia)	22
§ 31	5, 6	Teknologiföreningen, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220212, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)	30
§ 32	7, 8	Biologi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220507, 10. kaupunginosa Otaniemi	38
§ 33	9, 10	Suosaari, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 120407, 17. kaupunginosa Laajalahti	57
§ 34	11	Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutos, asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 441418, 44. kaupunginosa Kaitaa	67
§ 35	12	Rakennuskiellon jatkaminen Mustalahdessa rakennuskieltoalueella 128	73
§ 36		Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Lillhemtinpihan asemakaavan muutosta, alue 331003, koskevasta valituksesta	76
§ 37	13	Kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2024	79
§ 38		Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä	83

§ 26

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti käsittelyjärjestyksen muuttamisen siten, että asia Kaitaan metrokeskus (§ 34) käsitellään pöytäkirjan tarkastajan valinnan jälkeen (§ 27).

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.2.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 27

26.02.2025

§ 27

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Emma-Stina Vehmanen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 20

12.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 28

26.02.2025

Asianumero 10868/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 28

§ 28

Espontori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus (Kh-Kv-asia), pöydälle 12.2.2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Reitmaa Outi

Nuotio Johanna

Hanttu Marno

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Espontorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 613802,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.3.2013 päivätyn ja 12.2.2025 muutetun Espontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen (tai asemakaavan) hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 14 400 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksuista, 600 euroa, eli yhteensä 15 000 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan "AU" merkintää koskevan muutoksen: "Aukiomainen alueen osa, joka varataan pääosin toritoiminnoille ja yleiselle jalankululle. Alueelle saa sijoittaa viereisten

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

liiketilojen terasseja, torikojuja ja kevytrakenteisia myyntipisteitä tai muita kaupunkitilaa elävöittäviä toimintoja siten, että kävely-yhteyksiä ei heikennetä. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi. Alue tulee yhteensovittaa viereisen katualueen kanssa. Portaiden pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Siltatorin kulkupinnat tulee toteuttaa luonnonkivestä. Tilaa tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Ulkokalusteiden ja tukimuurien tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Valaistus tulee integroida portaisiin ja kulkuluiskiin.”

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Lautakunta päättäneen palauttaa kaavan uuteen valmisteluun siten, että kaava-alueelle, käytännössä Siltakadun ympäristöön, toteutetaan julkinen, kaupungin hallinnassa oleva toriaukio Espoontorin nimen mukaisesti. Tälle toriaukiolle ja/tai muualle kaava-alueelle sijoitetaan myös julkista taidetta esimerkiksi prosenttiperiaatteen mukaisesti.”

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

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hypermarketin rakentaminen Espoon keskukseen. Hypermarket laajentuu osana Espoontorin kauppakeskusta sen itäpuoliselle tontille, jolla sijaitsee tällä hetkellä tyhjillään oleva toimistorakennus ja pysäköintiä. Espoontorin kauppakeskus ja uusi hypermarket on osoitettu asemakaavassa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 300 k-m².

Uuden hypermarketin yhteyteen mahdollistetaan myös asuinrakentaminen omalle korttelialueelle. Uusi asuinrakennus sijoittuu alueelle osana laajentuvaa kauppakeskusta. Korttelin kaakkoiskulmaan on osoitettu AK-korttelialue, jolla on rakennusoikeutta yhteensä 5 830 k-m².

Asuinrakennuksen pihat toteutetaan kauppakeskuskorttelin katolle. Asuintorni nousee kadunvarren kaksikerroksisen jalustaosan päältä 15-kerroksiseksi. Rakennus työntyy Siltakadulle muodostaen alleen korkean ensimmäisen kerroksen korkuisen arkadin. Kivijalkaliiketilaa on veloitettu toteutettavaksi merkittävimpien jalankulkuympäristöjen yhteyteen. Koko kaava-alueelle sijoittuu uutta kivijalkaliiketilaa yhteensä vähintään 480 k-m².

Asemakaavalla mahdollistetaan myös joukkoliikenneterminaalin rakentuminen Espoontorin kauppakeskuksen ja junaradan väliselle alueelle. Asemakaavassa on lisäksi huomioitu kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantaminen, alueen esteetön saavutettavuus sekä koko Espoon keskusta palvelevien liityntäautopaikkojen ja liityntäpolkupyöräpaikkojen tarpeet.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen korttelin länsiosa on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

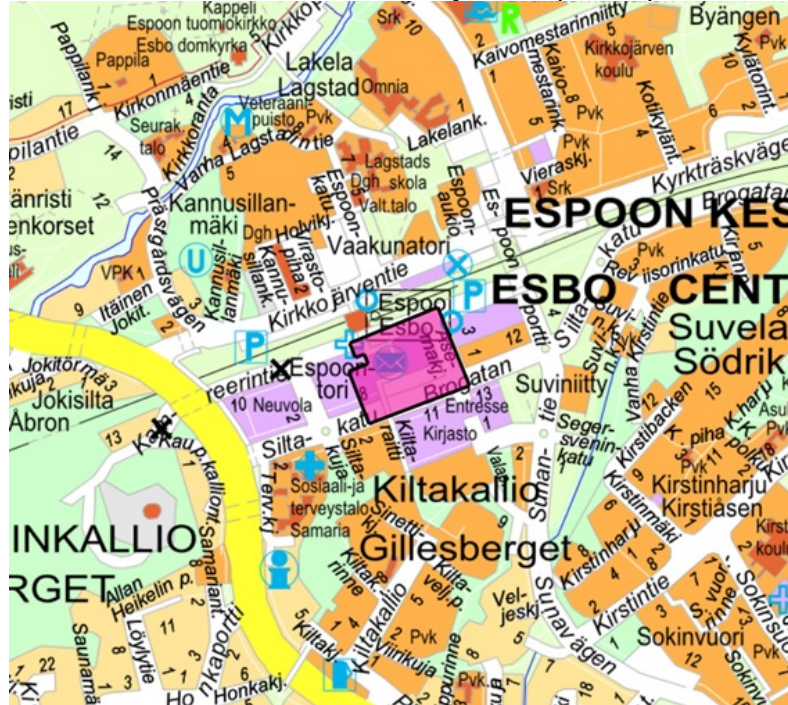
Kaava-alueella on yhteensä 34 130 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 3 870 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3
 § 20
 § 28

17.01.2024
 12.02.2025
 26.02.2025

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Espoontori - Esbotorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7457, käsittää korttelin 40183, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 6.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Kaava on kuulutettu vireille 15.2.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.2.2012 ja tarkistettu 8.3.2012.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Helsinki-Turku-välin pääradan, Rantaradan, eteläpuolella Espoon keskuksen aseman kohdalla. Radan eteläpuolinen alue muodostuu kahden kauppakeskuksen, Espoontorin ja Entressen, ympärille. Näistä Espoontorin kauppakeskus sijoittuu nyt valmistellun asemakaavan muutoksen alueelle. Kauppakeskusten ympärillä sijaitsee asuinkerrostaloja, toimisto- ja liikerakennuksia sekä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

pysäköintilaitoksia ja -alueita. Alue on kokonaan rakennettua eikä siellä ole viherympäristöä lukuun ottamatta katupuita ja istutusalueita. Koko alueen näkyvin elementti on 12-kerroksinen Espoontorin toimistotorni, joka sijaitsee Espoontorin kauppakeskuksen yhteydessä. Espoontorni on mukana asemakaavan muutoksessa. Espoontorin kauppakeskuksen ja toimistotornin lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu näiden itäpuolella, tontilla 14 sijaitseva vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus, joka on tyhjillään. Toimistorakennuksen pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä Siltakadun puolelle. Espoontorin ja junaradan välisellä alueella, Asematorilla sijaitsee laajat pysäköintialueet, jotka palvelevat alueen liityntä- ja yleistä pysäköintiä. Asematorin kautta toteutetaan tällä hetkellä myös alueen saatto- ja taksiliikenne.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa junarataan sekä Espoon asemaan, etelässä Siltakatuun ja Entressen kauppakeskukseen, lännessä autopaikkojen korttelialueeseen ja idässä Asemakujaan.

Suunnittelualue on pääosin yksityisten kiinteistösaakeyhtiöiden omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa pääosin ympäröivät katualueet sekä terminaali-alueen. Valtio omistaa pienen alueen joukkoliikenneterminaalin alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaavalla luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavan muutoksella myös edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Uusi asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue sijoitetaan siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaavan muutoksella edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti alueella varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Asemakaavan muutoksella myös ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös joukkoliikenteen vaihtopaikka ja liityntäpysäköintialue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I.

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan hallinnon, palveluiden, liiketoiminnan ja asumisen tiloille.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa:

- 610808 Kiltakallio I
- 611002 Espoon keskus IV B
- 613800 Espoontori
- 613801 Espoontori

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kortteliin 40183 saa sijoittaa myös hovi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja ja muita

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3
§ 20
§ 28

17.01.2024
12.02.2025
26.02.2025

kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 3 000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön. Espoontorin pohjoispuolinen alue on varattu joukkoliikenneterminaalin käyttöön (LA-1). Kortteliin 40183 on varattu rakennusoikeutta liike- ja toimistorakentamista varten 38 000 k-m².

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 5.2.–5.3.2024. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatiin viisi muistutusta, seitsemän lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Muistutusten pääpaino kohdistui Siltakadun liikennejärjestelyihin ja katetun yhteyden toteuttamiseen Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksen välille.

Lausuntojen ja kannanottojen perusteella kaavaan on lisätty määräys Espoontorin julkisivujen ja kattomuotojen säilyttämisestä, täydennetty kaavaselostukseen hankkeen ilmastovaikutuksia, tarkennettu määräyksiä meluntorjunnasta sekä parannettu esteettömyyden edellytyksiä. Lisäksi on tarkennettu kadunrakentamiseen, yleisten alueiden materiaaleihin ja toteutustapoihin liittyviä määräyksiä sekä kaavaselostusta vastaavilta osin.

Muistutusten pohjalta on keskusteltu hankkeen ja kaupungin kesken alueen viihtyisyyden lisäämisestä ja liikenteen turvallisuuden varmistamisesta jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 29.2.2024. Eniten kysymyksiä tuli liikenteestä, turvallisuudesta, rakentamisen aikataulusta sekä kauppakeskus Entressen tulevaisuudesta. Osallistujat olivat huolissaan Siltakadun lisääntyvästä liikennemäärästä sekä erityisesti Siltakadun, Asemakuja ja Valakujan risteuksen toimivuudesta. Alueen yleiseen turvallisuuteen toivottiin parannuksia, ja etenkin uuden Lindholminkäytävän turvallisuus yöaikaan mietitytti osallistujia. Moni asukas myös toivoi Entressen ja Espoontorin kauppakeskuksen välille katettua tilaa, jossa pääsisi kulkemaan Siltakadun puolelta toiselle säältä suojassa.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen korttelin länsiosa on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle kaavamutoksen hakijan esityksestä.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

AK-korttelialue

Korttelin itäosaan on osoitettu AK-korttelialue, jolle saa rakentaa asuinkerrostalon Siltakadun ja Asemakujan kulmaan. Asuinrakennukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 830 k-m², joista 30 k-m² on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- ja palvelutiloihin katutasossa. Siltakadun varren uusi asuintorni on suunniteltu jatkamaan lähialueen itäpuolen pistetalojen sarjaa. Asuintorni kohoaa kadunvarren kaksikerroksisen jalustaosan päältä aina 15-kerroksiseksi, ylimpien kerrosten muodostaessa tornille Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisen huippuosan. Asuintornin kaupunkikuvasta, huippuosasta ja jalustasta on määrätty asemakaavamääräyksillä. Asuinrakennuksen pihat sijoittuvat C-1-korttelialueen puolelle kattopihoina. Asuinrakennukseen tulee toteuttaa viherkatto.

C-1-korttelialue

Asemakaavan muutoksessa Espoontorin kauppakeskus ja sen laajennusosat on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueelle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja, opetus- ja toimistotiloja ja kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle tulee lisäksi varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalituloille.

Asemakaavan muutoksella Espoontorin kauppakeskus laajenee korttelin itäosaan, tontille 14 ja osittain myös voimassa olevan asemakaavan mukaiselle joukkoliikenneterminaalin alueelle. Korttelille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 300 k-m². Kauppakeskuksen laajennettavaan osaan sijoittuu päivittäistavarakaupan suuryksikkö, jonka kerrosala kokonaisrakennusoikeudesta on noin 7 500 k-m².

Espoontorin nykyisen kauppakeskuksen ja uuden laajennusosan väliin ensimmäisen kerrokseen on suunniteltu yleinen kävely-yhteys, Lindholminkäytävä, jonka yhteyteen on suunniteltu myös joukkoliikenneterminaalin odotustilat (+10.3 jk-1). Käytävä sijoittuu kauppakeskuksen sisälle ja toimii suorana yhteytenä Siltatorin ja terminaalin välillä.

Espoosillan ja Lindholminsillan tasolle (+15.6 jk-2) on osoitettu yleinen jalankulkuyhteys voimassa olevan asemakaavan tapaan. Yhteys kulkee kauppakeskuksen läpi ja se on käytössä kauppakeskuksen aukioloaikoina. Korttelin itäosaan Siltakadun, Siltatorin ja Lindholminkäytävän varteen on veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa yhteensä 450 k-m² C-1-korttelialueelle.

Radan puolella uusi julkisivu rajautuu pääosin joukkoliikenneterminaalin alueeseen laiturikatoksineen ja odotusalueineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

Korttelikokonaisuuden julkisivujen värimaailma on poimittu alueen lähiympäristön olevasta rakennuskannasta tukemaan massoittelem ja julkisivuaukotuksen periaatteita.

C-1-korttelialueella määrätään käyttämään Espoon viherkerrointyökäluä ja luontolaskuria korttelialueen suunnittelussa. Viherkertoimen tavoitetäso C-korttelialueella on 0,7. Lisäksi kaupungin viherkattovision mukaisesti uusissa rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina. Viherkattomääräys kohdistuu uudisrakentamiseen.

C-1-korttelialueelle sijoittuu asuinrakennuksen kattopiha sekä yleinen kattopiha. Asemakaavalla määrätään niiden laatutasosta, meluntorjunnasta ja viihtyisyydestä.

Korttelialueen eteläosassa sijaitsevan yleisen kaupunkitilan keskipisteen, Siltatorin alue on osoitettu asemakaavassa aukiona (au) ja sen on tarkoitus toimia ulkoalueiden toiminnallisena pisteenä. Aukio tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi.

Joukkoliikenneterminaali

Uudelle joukkoterminalille on varattu tilaa asemakaavassa (käyttötarkoitusmerkintä LA). Terminaalin laiturialueen ylle on suunniteltu lasikatos (kt), jonka alta on katettu liukuporrasyhteys (po-1) radan ylittävälle Espoonsillalle. Terminaalin katoksen viereen kauppakeskuksen sisälle sijoittuu lämmin odotustila, joka on yhteydessä kauppakeskuksen palveluihin. Terminaalin itäpuolelle Sihteerinkadulle (kaava-alueen ulkopuolella) on suunniteltu tilavaräus pikaraitiotien päätepysäkilke. Sihteerinkadun yhteyteen on suunniteltu myös alueen taksi- ja saattopaikat.

Yleiset alueet

Julkiseen ulkotilaan on suunniteltu laadukkaita, aikaa kestäviä materiaaleja. Terminaalin jalankulun ja pyöräilyn alueet ja odotusalueet toteutetaan luonnonkiveyksellä. Siltakadun keskiosan liikennettä rauhoitetaan jatkamalla ajoradan korotusta idän suuntaan Asemakujan risteyshaaroille ja lisäämällä suojatieylityksiä.

Sopimusneuvottelut

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen kunnallisteknisiksi kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 14,7 miljoonaa euroa sisältäen terminaalin ja pikaraitiotien rakentamisen, josta kaupungin osuudeksi noin 12,9 miljoonaa euroa. Ilman joukkoliikenneterminaalia ja pikaraitiotietä rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 4,8 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 4,2 miljoonaa euroa. Kustannusarvio on laadittu asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen suunnitelmalle. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-alueen pinta-ala on pienentynyt.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavatyön aikana alueelle on laadittu korttelisuunnitelma L Arkkitehdit Oy:n toimesta. Alueelle laadittu korttelisuunnitelma ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakentamislupakäsittelyn aikana. Korttelisuunnitelman lisäksi alueelle on laadittu yleisiä alueita koskeva kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 12.2.2024 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 14 400 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 600 euroa, yhteensä 15 000 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: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 20

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3
§ 20
§ 28

17.01.2024
12.02.2025
26.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Espoontorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 613802,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.3.2013 päivätyn ja 12.2.2025 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen (tai asemakaavan) hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 14 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 15 000 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 26.2.2025 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 3

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Asuntojen pysäköintipaikkamitoitus muutetaan siten, että pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto."

Esittelijä Kivekkään kannattamana teki lisäysehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä.

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Aarniota.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä ja ehdotus tilaisuuden puheenjohtajasta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen ja valinneen tilaisuuden puheenjohtajaksi Aarnion.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus kokouksessa tehdyllä lisäyksellä hyväksyttiin ilman äänestystä seuraavasti:

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013 § 144

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	26.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Kokouksessa jaettiin pöydälle korjattu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet.

Käsittelyn alussa esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että kohta "Perittävät maksut (MRL 59 §)" muutetaan kuulumaan: "Hakijat ovat maksaneet 19.9.20123 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3."

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja pöydälle jaettu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet, hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tuleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 20

12.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 28

26.02.2025

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

Liitteet

- 1 613802 Espoontori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 2 613802 Espoontori muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 28

Oheismateriaali

- 613802b Espoontori asemakaava
- 613802b Espoontori määräykset
- 613802b Espoontori ajantasakaava
- 613802 Espoontori kaavaselostus
- 613802 Espoontori kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 29

26.02.2025

§ 29

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

merkitsee tiedoksi annetun selostuksen Yleinen pysäköinti Espoossa,

2

lähettää tiedoksi aineiston toteuttamattomista LP-alueista kaupunkitekniikan keskukselle ja tekniselle lautakunnalle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	26.02.2025

Asianumero 1457/10.02.04/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 30

§ 30

Gillermosseninkallio, ehdotus kaupunginhallitukselle ranta- asemakaavaksi, alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Ehrnrooth Essi
Lehmus Ida
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Gillermosseninkallion asemakaavaehdotuksesta, alue 715100,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 4.9.2024 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Gillermosseninkallio - Gillermossberget asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3
ilmoittaa asemakaavan hakijalle, että kaupunki tulee AKL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 3 800 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kaksi sisämaahan sijoittuvaa loma-asuntoa Velskolan Pitkjärven rantaan sijoittuvalla kaava-

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112
§ 119
§ 30

04.09.2024
18.09.2024
26.02.2025

alueella. Suunnittelussa huomioidaan alueen suojelulliset arvot sekä luonto- ja ympäristöarvot. Rakennuspaikkojen määrä rantakiinteistöjä kohti on varmistettu emätilatarkastelulla ja muunnetun rantaviivan mukaisella mitoituksella.

Ranta-asemakaavalla muodostetaan alue, joka sisältää kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M, MY, MY/s), joista MY- ja MY/s-alueet sisältävät erityisiä ympäristöarvoja. Rannassa on pieni kaistale vesialuetta (W).

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 4 000 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talousrakennukselle 30 k-m². Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Rannassa olemassa olevat sauna- ja talousrakennus osoitetaan asemakaavallisella suojelulla.

Kaava-alueen keskiosassa oleva suo (boreaalinen piensuo) sekä osa sen reunustavia rinteitä osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, jonka suojelupäätöstä maanomistaja tulee hakemaan.

Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY) on osoitettu Velskolan Pitkäjärven puoleinen rantavyöhyke sekä suon pohjoispuolinen osa kaava-alueen pohjoisrajalla. Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviä ja lisäksi uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioituja metsäalueita (MY/s) on osoitettu kolmelle alueelle. Muidenkin metsätalousalueiden (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

Kaavassa on s-1 merkinällä osoitettu suoja-alue paikallisesti arvokkaalle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle sekä vesilain mukaisesti suojellulle norolle, joka laskee laajalta suoalueelta Velskolan Pitkäjärveen.

Kaavassa on lisäksi eko-1-merkinnällä osoitettu alue, jossa sijaitsee etelä-pohjoissuuntainen paikallinen ekologinen yhteys. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

04.09.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 119

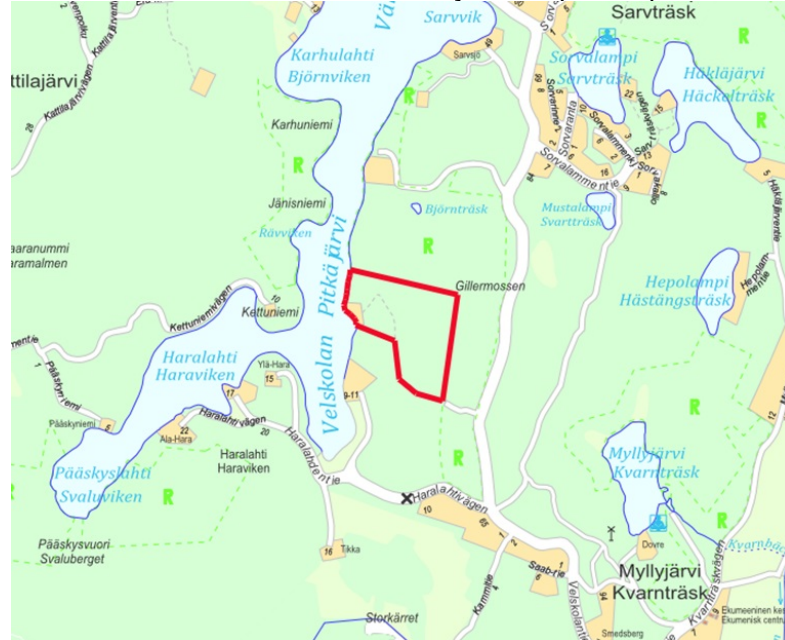
18.09.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 30

26.02.2025

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Gillermosseninkallio - Gillermossberget, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7522, käsittää korttelit 84017-84018 sekä suojele-, vesi-, maa- ja metsätalousalueet 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 23.2.2019 kirjatulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.6.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven kaakkoisrannalla ja sisältää kiinteistön 49-401-1-175. Alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 200 metriä. Alue rajautuu pohjoispuolelta Nuuksion Natura-alueeseen (Jänisniemi-Björnträskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Eteläpuolella on niin ikään metsää.

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamaton, kallioista metsämaastoa. Rannalla on saunarakennus ja pieni talousrakennus. Rakennuksille johtaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	26.02.2025

vanha, kiinteistön etelärajaa myötäilevä tie, joka on ajokelpoinen vain alkupäästään. Muita rakennuksia tai teitä alueella ei ole.

Kiinteistö on kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueen sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II. Yleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueen luonnonarvot ja virkistyskäyttö huomioon ottaen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotantorakennusten ja talustilojen rakentaminen. Alueella sallitaan lisäksi pienimuotoinen haja-asutusluontoinen rakentaminen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue oli osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja talustilojen rakentaminen (M). Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 18.9.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.10.–5.11.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä viisi lausuntoa tai kannanottoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	26.02.2025

Saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota esim. pelastustoiminnan turvaamiseen, uhanalaisiksi luokiteltujen luontotyyppien erottautumiseen, rannassa olevien sauna- ja talousrakennuksien suojeluun sekä paikalliseen ekologiseen yhteyteen.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Uusien loma-asuntojen rakennusala venytettiin lähemmäs ajoyhteyttä, jotta pelastusajoneuvojen enimmäisetäisyydet täyttyivät.
- Uhanalaisiksi luokiteltujen luontotyyppien alueet muutetaan MY/s:ksi, jotta ne eriytetään MY-alueesta.
- Erityisiä ympäristöarvoja sisältävää aluetta (MY) lisätään suon pohjoispuolen kalliorinteeseen.
- Rantasauna ja talousrakennus suojellaan asemakaavalla (sr).
- Etelä-pohjoissuuntainen paikallinen ekologinen yhteys osoitetaan eko-1 merkinnällä.
- Kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta päivitettiin ja täydennettiin.

Ehdotus asemakaavaksi

Ranta-asemakaavalla muodostetaan alue, joka sisältää kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M, MY, MY/s), joista MY- ja MY/s-alueet sisältävät erityisiä ympäristöarvoja. Rannassa on pieni kaistale vesialuetta (W).

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 4 000 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talousrakennukselle 30 k-m². Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys. Kaava-alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 400 k-m². Aluetehokkuus on ea= 0,004.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys kiinteistö Erica, 2018. Ympäristösuunnittelu Enviro.
- Kulttuuriympäristöselvitys Velskolan Erica, 2019. A-Konsultit.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	26.02.2025

- Maisema-analyysi, 2019. MA-Arkkitehdit - Sitowise.
- Espoon uhanalaisten luontotyyppien karttoitus, 2020. Faunatica.
- Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen, 2022. Ympäristösuunnittelu Enviro.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 4.7.2023 asemakaavan kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii AKL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 %, 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, 600 euroa, yhteensä 3 800 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Alueidenkäyttölain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 119

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	26.02.2025

3
pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 112

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3
pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.9.2024 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

4 715100 Gillermosseninkallio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 715100b Gillermosseninkallio asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	26.02.2025

- 715100b Gillermosseninkallio määräykset
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostus
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	29/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 135	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	26.02.2025

Asianumero 5381/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 31

§ 31

Teknologföreningen, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220212, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Pihkala Aapo
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Teknologföreningenin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220212,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.10.2024 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Teknologföreningen - Teknologföreningenin asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220212,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 255,55 euroa, eli yhteensä 1455,55 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alkuperäinen osakuntatalo sekä mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen opiskelija-

asunnoilla. Suunniteltu asuinkerrostalo on 1–6-kerroksinen säilyvän rakennuksen ympärille kietoutuva ja pohjoiseen nouseva asuinrakennus. Korttelialueen pohjois- ja itäpuolella turvataan liito-oravan kulkuyhteydet.

Tontilla oleva Teknologföreningenin osakuntatalo tarvitsee peruskorjausta. Rakennuksen ylläpito on kallista ja osakunta on ylläpitänyt rakennustaan liiketoiminnan, opiskelijavetoisen lounasravintolan avulla. Rakennus on kuitenkin merkittävä kuorma osakunnalle. Jotta rakennusta on mahdollista peruskorjata, on tonttia tarpeen täydennysrakentaa. Uudisrakentamisesta saaduilla tuloilla kustannetaan rakennuksen kunnostaminen. Teknologföreningen on löytänyt ratkaisun, jolla olemassa oleva, alkuperäinen osakuntatalo voidaan säilyttää osakunnan käytössä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Teknologföreningen - Teknologföreningen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7321, osa korttelia 10010 ja virkistysalueet 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen, 19.12.2014 kirjatulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.2.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella, Otaniemessä Otakaaren varrella, osoitteessa Otakaari 22. Se rajautuu pohjoisessa asuinkerrostaloihin, idässä Otaniemen urheilukenttään, etelässä Dipolin eli

nykyisen Aalto-yliopiston päärakennuksen tonttiin sekä lännessä Otakaaren katualueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä RKY-alueella. Otaniemen kampusalue on rakennettu Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle. Alue on aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue, jossa sijaitsee useita merkkirakennuksia, kuten Alvar Aallon suunnittelema entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema Otaniemen kappeli sekä Raili ja Reima Pietilän suunnittelema Dipoli.

Viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx) osoitetulla tontilla sijaitsee Kurt Mobergin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut Teknologföreningenin (TF) pääosin kaksikerroksinen Urdsjallar-niminen osakuntatalo. Rakennuksen keittiölaajennus on rakennettu 1990-luvulla.

Osakuntatalolla on kaupunkikuvallista, rakennushistoriallista sekä kulttuurihistoriallista arvoa. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa 1960-luvun vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria eteläpuolella olevan Dipolin kanssa. Betonirakenteinen osakuntatalo eroaa Otaniemen punatiilisistä rakennuksista ja sen linnakemainen muoto erottuu vahvasti kaupunkikuvassa. Rakennus toimii edelleen alkuperäisessä käytössä osakuntatalona.

Korttelialueen omistaa ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen. Pohjoisosan puistoalueen omistaa Espoon kaupunki ja itäpuoleisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen Senaatti-kiinteistöt.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Kaava-alue sijoittuu siinä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, 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. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä. Yleiskaavaluonnoksessa Teknologiföreningenin kaava-alue on osoitettu osin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK) ja osin julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY).

Asemakaava

Alueella on voimassa Otaranta 220200 asemakaava (hyväksytty 14.6.1978). Kaava-alue on siinä osoitettu viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx). Autopaikkoja on rakennettava 290. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille ja AP-tonteille.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.11.—3.12.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme muistutusta, viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa otettiin kantaa alueen kunnallistekniikan huomioimiseen, liito-oravayhteyden säilymiseen sekä lintujen ja lepakoiden elinoloihin. Nähtävillä ollut suunnitelmaa, jossa alkuperäinen rakennus säilytetään ja uudisrakentaminen sijoittuu pääosin säilyvän osakuntatalon itäpuolelle, pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Muistutuksissa otettiin kantaa hankkeen mittakaavaan ja sen sopivuuteen RKY-alueelle, liito-oravareittiin sekä maanalaisiin tiloihin. Suunnitelman mittakaavaa pidettiin edelleen liian suurena alueelle ja Dipolin läheisyyteen. Rakennus toivottiin suojeltavan sellaisenaan eikä täydennysrakentamista sallittaisi ollenkaan. Teknologiföreningenin alapuolella sijaitsevien maanalaisien tilojen osalta kaivattiin tarkennuksia selostukseen sekä kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiä ja -selostusta on täydennetty ja tarkennettu. Kaavaan on lisätty määräyksiä melusta ja maanalaisista tiloista palautteen pohjalta. Korttelisuunnitelmaa ei ole muutettu nähtävillä olon jälkeen.

Ehdotus asemakaavaksi asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaava-alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten (AK-1). Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 prosenttia asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Korttelialueen pääkäyttötarkoitus mahdollistaa

nykyisen osakuntatalon toiminnan jatkumisen sekä tarvittaessa laajentamisen.

Osakuntatalossa toimivalle opiskelijaravintolalle, ravintola Täffälle, rakennetaan uudet keittiötilat uudisrakennukseen. Korttelialueen kokonaiskerrosala on 8 700 kerrosneliömetriä.

Suunniteltu asuinkerrostalo on 1–6-kerroksinen suojeltavan rakennuksen ympärille kietoutuva ja pohjoiseen nouseva asuinrakennus. Uudisrakennuksen kattomuodon tulee olla yhtenäinen ja vinosti nouseva. Kaava-aluetta koskevan korttelisuunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto ARCO.

Täydennysrakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuja saa elävöittää myös muilla materiaaleilla ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

Suojeltavan osakuntatalon koilliskulma sijoittuu osin uudisrakennuksen sisään. Osakuntatalon juhlasalin ja sisäkadun tilaratkaisut suojellaan asemakaavassa ja juhlasalin edellytetään jatkuvan myös uudisrakennuksen sisälle.

Rakennuksen katoille saa toteuttaa viherkattoja. Uudisrakennuksen yksikerroksinen osa tulee toteuttaa viherkattoisena. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Viherkatoille saa rakentaa aurinkopaneeleita.

Korttelialueen ja puistoalueiden rajalla kulkee liito-oravan kulkuyhteys. Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1) osoitetaan niin korttelialueelle kuin puistoalueille.

Virkistysalueet

Liito-oravan kulkuyhteys turvataan virkistysalueiden ja korttelialueen rajalla. Puistoalueiden koko säilyy entisellään. Kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueelle (VL) sekä itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) on osoitettu eko-1-alue sekä tarkentava alueen osa, jolla metsäinen luonne tulee säilyttää. Lisäksi alueelle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueesta on laadittu seuraavat suunnitelmat: piha- ja hulevesisuunnitelma, istutussuunnitelma, rakennushistoriaselvitys, meluselvitys, luontolausunto ja liito-oravaselvitys.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 1.3.2016 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
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 135

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Teknologföreningin asemakaavaehdotuksesta,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	35/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 135	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	26.02.2025

alue 220212,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.10.2024 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2020 § 117

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2020 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220212,

2

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Rakennusosa, jonka kerrosluku on II, poistetaan. Perustelu:
Rakennusmassat tulevat liian lähelle Dipolia."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana tehty muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Liitteet

- 5 220212 Teknologföreningen muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 6 220212 Teknologföreningen lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220212 Teknologföreningen asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 135	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	26.02.2025

- 220212 Teknologföreningen havainnekuva
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostus
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

26.02.2025

Asianumero 3081/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 32

§ 32

Biologi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220507, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi
Pihkala Aapo
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Biologin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220507,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.2.2025 päivätyn Biologi - Biologin asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7486, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220507,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Biologin (10017:3) ja Meritekniikan (10019:3) kortteleista suunnitellaan monimuotoista kaupunkia osaksi Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä. Asemakaavan muutoksella alueelle mahdollistetaan asuntoja, opetus- ja toimistotiloja, liiketiloja sekä päiväkotia. Kaavamuutoksella varmistetaan uuden rakentamisen sopivuus alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Asemakaavan muutoksessa on

huomioitu luonto- ja maisema-arvot ja kehitetty jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Alvar Aallon suunnittelema 1960 valmistunut laboratoriorakennus, joka on asemakaavalla suojeltu, säilyy edelleen. Lisäksi suojellaan Aili ja Niilo Pulkan suunnittelema Elintarviketeollisuuslaboratorio- rakennus ja sen eteläosassa oleva laajennus Biologinkujalla. Muita alueella säilyviä rakennuksia ovat Tietotien pohjoispuolella oleva Vesitalo, jonka päädyssä toimii ravintola, Tietotien metron sisäänkäynti, Biologinkujalla Elintarviketeollisuuslaboratorio, Öljy- ja turveteknillinen laboratorio, metron huoltorakennus ja metroasema (ABloc).

Kaavamuutoksen lähtökohdaksi on järjestetty vuonna 2021 arkkitehtuurikilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen pohjalta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä laajempana kokonaisuutena 28.11.–27.12.2022. Kaavaprosessin aikana suunnittelualueesta ovat jääneet pois tontit 10019:9 ja 10019:4, ko. alueiden tavoitteiden muuttuessa.

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10017, 10020 ja 10023. Korttelialueita on yhteensä n. 8,5 ha. Kaavamuutosalueelle on osoitettu puistoa noin 1,2 ha, josta korttelialueesta puistoksi muutettavaa aluetta on noin 1,1 ha. Puistoalue toimii liito-oravan kulkuyhteytenä.

Kortteliin 10020 on AK-merkinnällä sallittu 10 asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta on yhteensä 21 850 k-m². Samaan kortteliin on YK-merkinnällä sallittu päiväkodin rakentaminen. Päiväkodin rakennusoikeus on 1 600 k-m². Korttelissa 10020 on myös YO-3- merkinnällä osoitettu nykyinen rakennus, Vesitalo, jossa toimii myös ravintola. Rakennusoikeutta Vesitalolla on 2 700 k-m², josta 600 k-m² tulee käyttää liike- tai palvelutiloja varten. Pysäköinti on sijoitettu uuden katualueen, Meritekniiikkujan toiselle puolelle pysäköintilaitokseen kortteliin 10023. Kortteliin 10023 on YO-1-merkinnällä sallittu neljä, yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Rakennusoikeutta YO-1-korttelialueella on yhteensä 15 400 k-m². Kortteliin 10023 on osoitettu alue pumppaamolle ET-merkinnällä. Tällä mahdollistetaan nykyisin Tietotien ja Maarintien risteyksessä sijaitsevan pumppaamon siirtäminen.

Kortteliin 10017 on AK-merkinnällä sallittu 12 asuinkerrostaloa ja yksi suojeltu rakennus (Alvar Aallon suunnittelema 1960 valmistunut laboratoriorakennus, joka on jo aiemmin asemakaavalla suojeltu), johon saa sijoittaa asumista, palveluasumista, liike-, toimi-, tai lähipalvelutilaa, ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja tai muuta rakennuksen suojelutavoitteita tukevaa toimintaa. Asuinkerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 25 000 k-m² ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 550 k-m². Asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen on osoitettu liike- ja palvelutiloja Biologinaukion yhteyteen.

Asuinkorttelin pysäköintipaikat on osoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon on maanalainen kävely-yhteys asuinkorttelista.

Kortteliin 10017 on YO-1-merkinnällä sallittu viisi yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Korttelissa 10017 kaavamuutoksella suojellaan Aili ja Niilo Pulkan suunnittelema, vuonna 1963 rakennettu elintarvikelaboratorion ensimmäinen rakennusvaihe ja sen 1993 rakennettu laajennus, jonka on suunnitellut Vesa Tiilikka Rakennushallituksesta. Suojelu koskee ulkoasua. Sisäpihan puolella on mahdollista tehdä rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvia muutoksia etenkin rakennuksen niissä osissa, jotka ovat jo muuttuneet alkuperäisestä.

Alueet Tietotien pohjois- ja eteläpuolella liittyvät toisiinsa aukiotilalla, joka jatkuu yhtenäisenä Tietotien yli. Metron sisäänkäynnin yhteyteen on osoitettu liiketilaa 150 k-m². Metron sisäänkäynnin ympäristöön muodostuu uusi aukio, Biologinaukio.

Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten ja asuinkorttelin väliin on osoitettu Biologinaukiolta jatkuva aukiotila, josta on jalankulku- ja pyöräily-yhteys A Blocille ja Lehmuskujalle.

Piha- ja katualueita on kaavamääräyksillä ohjattu vehreiksi, ja kaavamuutosalueelle on osoitettu säilytettäviä puita. Pihat ovat maanvaraisia.

Korttelin 10017 YO-2-merkinnän osalta todetaan nykytilanne. Lisäksi Tietotien katualueen rajausta ja Biologinkujan ajorasiitetta on tarkennettu sekä p-alueelle on osoitettu jalankulkyhteys.

Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap / 150 k-m² tai vähintään 0,5 ap / asunto, opiskelija-asunnoilta 1 ap / 600 k-m², toimisto- tutkimus- ja opetustiloilta 1 ap / 200 k-m², liiketiloilta 1 ap / 200 k-m² ja päiväkodilta 1 ap / 250 k-m². Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp / 40 k-m², opiskelija-asunnoilta 1 pp / 20 k-m², toimisto-, tutkimus-, opetus- ja liiketiloilta sekä päiväkodilta 1 pp / 50 k-m².

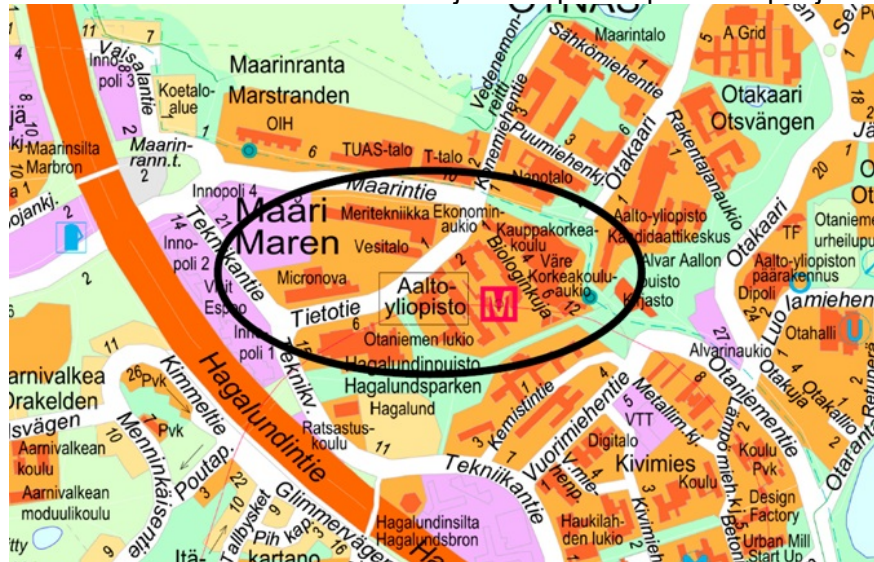
Kortteleihin 10017 ja 10020 suunnitelluissa pistetaloiissa ylin kerros on edellytetty rakennettavaksi muita pienempänä, jotta rakennukset näyttävät matalammilta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään Otaniemelle ominaista punatiiltä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 131 250 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 1,16$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 35 250 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 940 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²). Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä

vähenee noin 260 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m²). Muuttuva alue on ollut tutkimus- ja opetusikäytössä, eikä perinteisinä työpaikkoina.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Biologi - Biologen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7486, käsittää korttelin 10017, osan korttelia 10019, katu- ja virkistysalueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220507.

Aloite ja vireilletulo

Biologin aluetta koskeva Tietokorttelit- arkkitehtuurikilpailu käynnistyi 8.6.2021 ja ratkaistiin 7.4.2022. Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 30.6.2022 ja 8.7.2022 kirjatulla hakemuksilla. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 23.11.2022.

Alueen nykytila

Alue sijaitsee Otaniemen kampusalueella. Alueella tapahtuva toiminta on keskeistä yliopiston toiminnan kannalta.

Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä. Nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on opetus- ja tutkimustoiminta. Biologin alue (kortteli 10017 tontti 3) on rakentunut VTT:n käyttöön. 1960-luvulta lähtien useassa vaiheessa täydentynyt alue palvelee luonteeltaan hyvin erityyppisten tutkimusalojen tarpeita. Kiinteistökokonaisuus on ollut mm. elintarviketeollisuuslaboratorion, öljy- ja turveteknillisen laboratorion, kemiallisteknisen laboratorion, biotekniikan laboratorion ja moottorikoestuksen käytössä. Rakennuksissa on laboratorio- ja

toimistotiloja, hallimaisia tutkimustiloja ja varastoja. Biologin alueen (10017:3) nykyiset VTT:n toiminnot ovat osittain siirtyneet ja siirtyvät kokonaisuudessaan toiseen sijaintiin vaiheittain vuosien 2023 ja 2025 aikana, jonka jälkeen valtiolla ei ole käyttöä Biologin alueen kiinteistöille. Senaatti-kiinteistöt kehittää Biologin aluetta uusiin käyttötarkoituksiin myytäväksi valtion kiinteistöstrategian mukaisesti. Biologin alueella Tietotiellä sijaitsee myös metron sisäänkäynti.

Meritekniikan alueella, osoitteessa Tietotie 1, sijaitsee Aalto-yliopiston meritekniikan alan kylmävesilaboratorio Ice Tank. Ice Tank säilyy käytössä arviolta ainakin vuoteen 2035 asti.

Aalto-yliopiston Metrokortteli ja kauppakeskus A Bloc yhdessä Korkeakouluaukion ja Ainonaukion kanssa ovat muodostaneet metroaseman viereen Otaniemen uuden keskeisen kohtauspaikan ja kaupunkitilan. Metrokorttelissa ovat Aalto-yliopiston metroaseman sisäänkäynti, kauppakeskus A Bloc, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun rakennus Väre sekä Kauppakorkeakoulun rakennus.

Meritekniikan länsipuolen puustoiseen alueeseen tukeutuen on laadittu Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma. Tällä alueella sekä Hagalundinpuistossa on sekä maisemallisia, että ekologisia arvoja. Puusto muodostaa mm. liito-oravien ja lepakoiden kulkuyhteyden. Alueella on selvää korkeusvaihtelua. Korkeimmat alueet sijaitsevat alueen eteläosassa ja matalimmat pohjoisreunalla. Alue sijoittuu Otaniemen pohjoisosaan, jolla on tunnistettu haasteita sateesta ja lumien sulamisesta muodostuvan veden, eli huleveden, hallinnassa.

Kaava-alueen maanomistajia ovat Aalto-yliopistokiinteistöt, Senaatti-kiinteistöt, ja katualueiden osalta Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Alueella on myös metron merkintä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on merkitty kehitettäväksi keskusta-alueeksi (C) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja alueen läpi kulkee uuden maanalaisen raiteen merkintä (metro).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024.

Aluetta koskevat seuraavat yleiskaavaluonnoksen kaavamerkinnot:

C2, Lähikeskus

Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus erilaisilla kulkumuodoilla: joukkoliikenteellä, henkilöautolla, pyöräillen ja kävellen. Alueella tulee turvata riittävät julkiset ulkotilat ja riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaina ja varmistaa runsas kaupunkivihreän määrä. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Pysäköintiratkaisut tulee ensisijaisesti toteuttaa rakenteellisina. Alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hallintamuotojen ja asuntokannan monipuolisuuteen.

Keskustaympäristön kehittämisvyöhyke

Keskustoja ja niitä ympäröiviä kaupunkimaisia alueita kaupunkikuvallisesti yhdistävä kehittämisvyöhyke. Alueen kehittämisessä on varmistettava keskustalle ominainen, toiminnallisesti monipuolinen ja sekoittunut rakenne. Korttelirakenteen ja katuverkon sekä rakennusten tulee tukea kaupunkikuvallisesti laadukkaan ympäristön muodostumista. Ympäristön viihtyisyys tulee varmistaa kiinnittämällä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen toteutukseen ja kaupunkimaiset kaupalliset palvelut mahdollistaviin käyttötarkoituksiin, tontti- ja katuvihreään sekä materiaalien laatuun. Kävelyn edellytyksiä parannetaan alueella luomalla katuverkon ulkopuolisia kävelyreittejä. Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilyminen ja hyvä saavutettavuus tulee lähtökohtaisesti turvata. Kestävän liikkumisen edellytyksiä parannetaan ajoneuvoliikenteen nopeusrajoituksilla. Pysäköinti tulee ensisijaisesti toteuttaa keskitetysti.

Arvokas kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueita koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on tunnistettava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Arvokasta kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvokkaat ominaispiirteet otettava huomioon ja sovitettava yhteen maankäytön muutoksen jatkosuunnittelussa. Alueita koskevista

toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalue

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä ja liikuntaa palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Alueita tulee kehittää virkistykseen, luonnon monimuotoisuuden, ekologisen verkoston ja luontohyötyjen kannalta monipuolisiksi. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen. Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Ulkoilureitti

Kaupungin keskeinen pääulkoilureitti. Reittien väylien ylitys- ja alitusmahdollisuuksia parannetaan. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospaineista ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Kaavarungossa alue on sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta TP/A, jonka kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla asuinkerrosalaa. Violetti ympyrä osoittaa, että alueelle on varattava tila/tontti päiväkodille. Päiväkodin tarkempi sijainti määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella on myös keskustatoimintojen aluetta, joka voi sisältää kaupallisia palveluita, julkisen palvelun ja hallinnon tiloja, työpaikkoja ja asumista. Asumisen osuus on korkeintaan 30 % kerrosalasta. Alueen länsi- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on ulkoilureitti. Alueen eteläosassa on metron merkintä.

Kaavarungon taustalla on eri osa-alueita koskevia selvityksiä kuten Otaniemi-Keilaniemen viheralueverkosto 10.9.2019, sekä Otaniemen, Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljöötöypitys 6.11.2019.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat Otakaari, muutos 10017, 10018 osat (alue 220504, hyväksytty 24.5.2010), Tietotien katualue (alue 220604), Maari III, K 10018 ja 10039 Maarinranta, Maari ja Maari II muutokset kortteleihin 10018,10019 JA 10039 (alue 221000, hyväksytty 29.3.2000),

Hagalundinpuisto II 10015, 10016, 10021 ja 10022 (alue 220600, hyväksytty 21.5.1982), Maari 10019 (alue 220300, hyväksytty 2.12.1981), Otaniemen keskus (alue 220506, hyväksytty 8.6.2015) ja Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (alue 920200, hyväksytty 19.1.2009).

Korttelin 10017 tontti 3 on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Työtiloja saa sijoittaa myös osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan (YO-1). Alueelle on osoitettu metroon liittyviä maanalaisia tiloja ja niihin liittyviä ilmanvaihto- ja poistumistierakenteita. Alueella on sr-1- merkinnällä osoitettu suojeltava rakennus, jota koskee kaavamääräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä rakennussuojeluviranomaisen lausunto.

Korttelin 10017 tontti 5 on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa niille merkityille rakennusaloille myymälä-, liike- ja palvelutiloja enintään 20 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (YO-2). Alueelle on osoitettu maanalaisia tiloja. Tontin länsirajalle on osoitettu ajoyhteys, joka on nimetty Biologinkujaksi.

Korttelin 10019 tontti 3 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten (YO). Alueelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu korttelin osa nimeltään Laivamiehenpolku. Laivamiehenpolun yhteys on sitova ja sijainti ohjeellinen. Alueelle on osoitettu myös yleistä virkistystä varten varattu korttelin osa (vi) ja ohjeellinen puistossa tai korttelialueella oleva alueen osa, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueelle on osoitettu maanalaisia tiloja.

Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 14.9.2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 28.11.–27.12.2022. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Lisäksi saatiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Kaavahanke on ollut esillä Suur-Tapiolan alueellisissa asukastilaisuuksissa 5.9.2023, 30.5.2024 ja 22.10.2024.

Mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, alueen ominaisluonteen ja luontoarvojen säilymiseen, alueen rakennusten tyypillisiin piirteisiin, maaston muotojen luonnollisuuden säilyttämiseen, liikenteen lisääntymiseen, olemassa

olevien asuinalueiden huomioimiseen, rakennusaikaisiin häiriöihin, rakentamisen massiivisuuteen ja Tekniikantien kehittämiseen.

Alueen rakentamisen suunnitelmia on kehitetty valmisteluvaiheen jälkeen. Suunniteltujen rakennusten sopimista ympäristöön on tarkasteltu leikkaus- ja näkymäkuvin. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista laadukkaaksi ja ympäristöön sopivaksi. Luontoarvot huomioidaan muuttamalla puistoksi alueen länsipuolella oleva puustoinen alue, jonka läpi kulkee liito-oravan kulkureitti. Myös korttelialueilla säilytetään puita. Biologinkujalla sijaitsevan suojellun rakennuksen lisäksi säilytetään Vesitalo Tietotien pohjoispuolella ja suojellaan Elintarvikelaboratorio Biologinkujalla. Suuri osa pysäköinnistä sijoitetaan olemassa olevaan maanalaiseen tilaan alueen lounaispuolelle, johon ajo on lännestä Tekniikantieltä. Kaava-alueen pohjoisosan pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, johon kuljetaan Maarintien kautta. Tietotien liikenne vähenee.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10017, 10020 ja 10023. Korttelialueita on yhteensä noin 8,49 hehtaaria. Kortteleiden käyttötarkoituksina ovat YO-1, YO-2, YO-3, YL ja AK.

Korttelista 10019 muodostetaan uudet korttelit 10020 ja 10023, Maarinvainion puistoalue ja Meritekniiikkujan katualue. Osa alueen käyttötarkoituksesta muuttuu opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialueesta asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi, johon on suunnitteilla päiväkotia.

Korttelin 10017 merkintöjä muutetaan. Kortteli muuttuu opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialueesta osin asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Lisäksi katualue laajenee Tietotien metron sisäänkäynnin ympärille ja muodostaa Biologin aukion.

Kortteliin 10020 on AK-merkinnällä sallittu 10 asuin- ja palvelurakennusta, jotka kytkeytyvät yhteen kolmeksi rakennukseksi. Rakennusten korkeudet vaihtelevat seitsemänkerroksisesta yhdeksänkerroksiseen. Rakennusten vesikattojen ylimmät korkeusasemat on osoitettu kaavassa. Kortteliin on YL-merkinnällä sallittu julkinen lähipalvelurakennus, johon on suunnitteilla kaksikerroksinen päiväkotia iv-konehuoneineen. Päiväkodin piha sijoittuu korttelin keskelle. Vesitalo ja sen päädyssä, nykyisin ravintolakäytössä oleva liiketila säilyy. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 26 750 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 16 470 m² ja korttelitehokkuus ek = 1,62.

Kortteliin 10023 on YO-1-merkinnällä sallittu neljä limittäin toisiinsa kytkeytyvää opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Rakennukset ovat 4–6-kerroksisia. Kortteliin on myös osoitettu LPA-

merkinnällä enintään kuusikerroksinen pysäköintilaitos ja ET-merkinnällä pumppaamo. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 15 400 k-m². Kuusikerroksista pysäköintilaitosta ei lasketa kerrosalaan. Korttelin pinta-ala on noin 8 760 m² ja korttelitehokkuus on ek = 1,76.

Korttelissa 10017 YO-2-merkinnällä osoitettu alue säilyy ennallaan, lukuun ottamatta pieniä tontin rajojen muutoksia ja Biologinkujan ajoreitin, pysäköintialueen sekä jalankulkureittien tarkennuksia. Kortteliin on YO-1-merkinnällä sallittu viisi limittäin toisiinsa kytkeytyvää opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Rakennukset ovat 3–6-kerroksisia. Rakennuksesta on osoitettu kulkuyhteys Biologinkujan yli Kauppakorkeakoulun tiloihin. Biologinkujalla on myös suojeltava rakennus, joka voidaan yhdistää kulkuyhteydellä uudisrakennuksiin.

Kortteliin 10017 on AK-merkinnällä sallittu 12 asuinkerrostaloa, jotka kytkeytyvät pareittain toisiinsa. Rakennukset ovat 6–9-kerroksisia. Korttelissa on myös suojeltu rakennus, johon on al-merkinnällä sallittu asumista, palveluasumista, liike-, toimi-, tai lähipalvelutilaa, tai muuta rakennuksen suojelutavoitteita tukevaa toimintaa, sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Kortteliin on myös osoitettu ET-merkinnällä metron huoltorakennus. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 89 100 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 59 658 m² ja korttelitehokkuus on ek = 1,49.

Asuinkerrostalojen ylimmät kerrokset ovat sisäänvedettyjä vähintään kolmelta julkisivulta, ja niihin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään, metron huoltorakennusta lukuun ottamatta, Otaniemelle ominaista punatiiltä. Maantasokerroksia elävöitetään erilaisin keinoin kävely-ympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi. Kattopintoja toteutetaan viherkattoina ja hyödynnetään aurinkoenergian keräämiseen. Pihat ja aukiotilat suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueen länsiosaan on osoitettu VP-1-merkinnällä n.1,1 ha uutta puistoaluetta, joka toimii liito-oravan kulkuyhteytenä. Puistoissa oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puusto juuristoalueineen tulee suojata myös, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Puistoalueeksi muutetaan aluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu vi-merkinnällä korttelialueen osana, joka on kooltaan 1,4 ha. Lisäksi Tietotien eteläpuolella puistoalueeksi muutetaan pieni alue puustoista aluetta korttelialueen reunalla.

Alueen länsiosassa kulkeva liito-oravan kulkuyhteys turvataan eko-1–merkinnällä. Liito-oravan kulkuyhteys jatkuu alueelta Maarintietä pitkin

länteen ja sen yli Laajalahdelle. Kulkuyhteys jatkuu etelässä Hagalundinpuistoon.

Uusi Maarinvainion puistoalue (VP-1) sijoittuu ajantasa-asemakaavan mukaiselle vi-alueelle. Uusi puisto on noin 10 800 m² ja nykyinen vi-alue noin 13 900 m². Yleiseen virkistykseen varattu alue siis pienenee Meritekniikan korttelin alueella noin 3 100 m². Puisto on keskimäärin vain noin 25 metriä leveä.

Puistoalueelle sijoittuu olevaa puustoa, jolla on merkitystä liito-oravien ja lepakoiden ekologian kannalta. Lisäksi puisto toimii liito-oravien kulkuyhteytenä. Puistoon on varattu ohjeellisella sijainnilla Maarinvainionpolun puistoraitin muodostama yhteys Tietotien ja Maarintien välille. Puiston luontoarvot rajoittavat alueen käyttöä ja kehittämistä virkistyskäyttöön. Puistoalueen pohjoisosassa kasvaa vanhojen läjitysmaiden päällä puita, jotka ovat merkittäviä liito-oravayhteyden toimivuuden kannalta. Läjitysmaiden maisemointi osaksi puiston maisemaa ja vieraslajien poisto alueelta saattaa olla haastavaa.

Hagalundinpuistoon ei kohdistu kaavallisia muutoksia.

Palvelut

Kortteleihin on osoitettu yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä 15 860 k-m², josta uutta on 7 260 k-m². Muuta uutta liiketilaa on osoitettu 600 k-m² Vesitalon yhteyteen, jossa toimii nykyään ravintola, metron sisäänkäynnin yhteyteen 150 k-m², ja Biologinaukiota reunustaviin asuinkerrostaloihin yhteensä 120 k-m².

Kortteliin 10020 on YL-merkinnällä osoitettu 1 600 k-m² julkiselle lähipalvelurakennukselle. Siihen on suunnitteilla julkinen kuusiryhmäinen päiväkot.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Alueella ei ole kaukolämpöverkon, kaasunjakelun tai sähkökaapelien muutos- tai saneeraustarpeita. Tietotiellä ei ole vesihuollon saneeraus- tai lisäystarpeita. Meritekniikankujalle rakennetaan kunnallistekniikkaa tulevaa rakennuskantaa varten.

Nykyinen jätevedenpumppaamo jää tulevaisuudessa suunnitellun toimistorakennuksen kohdalle. Pumppaamolle on esitetty uusi paikka noin 80 m länteen pysäköintilaitoksen viereen.

Tietotielle on esitetty kaukojäähdytysputkisto tilavarauksena. Tietoliikennekaapeleille on lisätarve kaapelisuojauputkelle koko Tietotien matkalle. Tietotien eteläpäässä nykyinen huleveden runkoviemäri täytyy

siirtää suunniteltujen kadunvarsipaikkojen ja puiden tieltä pois. Runkoviemäri on esitetty siirrettäväksi tulevalle ajoradalle. Tietotien eteläpäässä nykyinen kaasuputki siirretään suunniteltujen kadunvarsipaikkojen ja puiden tieltä pois. Kaasuputki siirretään nykyisten kaukolämpöputkien eteläpuolelle suojaetäisyyden päähän. Tietotien eteläpäässä 20 kV keskijännitejohto siirretään suunniteltujen kadunvarsipaikkojen ja puiden tieltä jalkakäytävälle.

Tietotien verkoston rakentamisen mahdollinen vaiheistus selvitetään jatkosuunnittelussa.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä ja muutoksia on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Kortteleiden hulevesien hallintaa on tarkasteltu pihasuunnitelmien osana.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne ja katujen suunnitelmat

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Afy 2025), joka valmistuu kaavan nähtävillä olon jälkeen. Uudet katujärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset perustuvat kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan, joka sisältää tarvittavan liikennesuunnittelun. Liikennejärjestelyt ovat nähtävissä kaavan liitteenä olevassa katukartassa (liite 2).

Liikennesuunnittelun lähtökohtana olivat Biologin alueen maankäytön suunnitelmat sekä tulevaisuutta varten tehty liikenne-ennuste, jossa on huomioitu alueen kehittyvä maankäyttö. Liittymien mitoituksen tukena olivat toimivuustarkastelujen tulokset.

Merkittäviä verkollisia muutoksia katuverkkoon ei tehdä. Tietotien katu on suunniteltu uudestaan. Muutoksella parannetaan erityisesti jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Tavoitteena on vähentää Tietotien läpikulkevaa autoliikennettä siten, että Tietotie palvelee vain kadun varren maankäyttöä. Alueen laajemmassa verkollisessa suunnittelussa pyritään ohjaamaan läpikulkeva liikenne Maarintielle, jonka kautta on yhteys Maarinrannan alueelle sekä edelleen Servinniemeen. Tietotie säilyy kuitenkin läpiajettavana, läpikulkukieltoa ei tule. Kadun liikenteen rauhoittamismenetelmiä ovat metroaseman sisäänkäynnin ympäristön korostus poikkeavalla pintamateriaalilla (shared space -osuus) sekä myöhemmin harkittava nopeusrajoituksen lasku 30 km/h tasolle.

Alueelle tulee yksi uusi katu, Meritekniikankuja. Uusi päättyvä tonttikatu sijoittuu Meritekniikan alueen uusien kortteleiden keskelle, ja se tarjoaa ajoyhteyden kortteliin Maarintieltä.

Tietotie

Kadulle esitetään suunnitelmassa yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt, mikä on merkittävä muutos nykytilanteeseen. Ratkaisu vaihtelee yksisuuntaisesta pyörätiestä pyöräkaistaan, jotta saatiin tilaa katuvihreälle sekä pysäköintipaikoille. Yksisuuntaiset järjestelyt säästävät tilaa liittymäalueilla.

Pyöräkaistan ja yksisuuntaisen pyörätien leveys on pääsääntöisesti kaksi metriä. Bussipysäkin kohdalla leveys on hetkellisesti 2,5 metriä kunnossapidon vuoksi. Metroaseman kohdalla pyöräkaistan leveys on paikallisesti 1,6 metriä. Jalkakäytävän leveys on pääasiassa 2,5 metriä. Tavoitemitoista on jouduttu poikkeamaan niukan katutilan vuoksi muutamassa kohtaa, esim. metron sisäänkäynnin kohdalla

Busseille ja autoille varattu ajoradan leveys on 6,5 metriä. Tietotiellä on yksi kaista suuntaansa, mutta Maarintien liittymässä säilyy vasemmalle kääntymiskaista.

Kadulla on kadunvarsipysäköintiä pysäköintitaskuissa. Kadunvarsipaikat ovat yleisiä autopaikkoja. Pysäköintitaskun ja pyörätien väliin on varattu 0,5–0,75 metrin levyinen ovenavaustila.

Metroaseman kohdalle esitetään shared space -tyyppistä aluetta, jonka päissä on kaksi leveämpää suojatietä. Kohdan rauhallinen luonne tuodaan esille erilaisella kiveyksellä, joka suunnitellaan tarkemmin myöhemmässä vaiheessa. Lounaispuolella säilyvät nykyiset männyt, jotka parantavat alueen viihtyisyyttä.

Meritekniikankuja

Meritekniikan alueen kortteleiden keskelle kaavoitetaan uusi päättyvä tonttikatu, jonka nimi on Meritekniikankuja. Meritekniikankujan ajoradan leveys on 5,5 m. Kadun länsipuolella on jalkakäytävä, jonka leveys on 3,0 m. Pyöräily on ajoradalla.

Kadulla on pysäköintipaikkoja 9 kpl mm. päiväkodin saattopysäköintiä varten. Pysäköintipaikat palvelevat iltaisin ja viikonloppuisin asuinkortteleiden vieraspysäköintiä. Kadun päässä on kääntöpaikka, joka on mitoitettu henkilöautoille eteenpäin ajettavaksi ja kunnossapitokalustolle peruuttaen kääntymiselle.

Meritekniikankujan kääntöpaikalta Tietoteille rakennetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, jonka leveys on 4 m. Raitin eteläreuna yhteensovitetään ravintolan piha-alueen kanssa.

Jalankulku ja pyöräily

Tietotien pyörätie kuuluu Espoon tavoiteverkon mukaan pääreittiin. Suunnittelussa on tämän vuoksi otettu tärkeäksi lähtökohdaksi kadun pyörätien parantaminen laadukkaaksi alueen ulkopuolistakin liikennettä palvelevaksi reitiksi. Tietotielle tutkittiin ensisijaisesti yksisuuntaisia järjestelyjä: pyöräkaistoja ja yksisuuntaisia pyöräteitä. Ratkaisussa päädyttiin näiden yhdistelmään. Pyöräkaistat ovat metron sisäänkäynnin läheisyydessä, muuten kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet, joiden vieressä on erotettuna jalkakäytävä.

Pyöräkaistan ja yksisuuntaisen pyörätien leveys on pääsääntöisesti kaksi metriä. Bussipysäkin kohdalla leveys on hetkellisesti 2,5 metriä kunnossapidon vuoksi. Metroaseman kohdalla pyöräkaistan leveys on paikallisesti 1,6 metriä.

Pyöräkaistojen osuus sijoittuu metroaseman sisäänkäynnin kohdalle, jossa kadun suunnittelussa on haettu shared space -tyyppistä korostusta katutilaan. Tarkoitus on eri pintamateriaalilla korostaa paikan merkitystä jalankulun kannalta. Kummassakin päässä shared space -osuutta on leveät suojatiet. Jalkakäytävän leveys on pääasiassa 2,5 metriä.

Uuden kadun, Meritekniikankujan, ajoradan viereen toteutetaan jalkakäytävä, jonka leveys on 3,0 m. Pyöräily on ajoradalla. Kadun päätteessä on kääntöpaikka, josta jalankululle ja pyöräilyä varten on suunniteltu 4 m leveä raitti Tietotielle asti. Tämä raitti kaavoitetaan katualueeksi.

Biologin aukio metron sisäänkäynnin ympärillä on yleinen aukiotila, johon sijoittuu mm. Istutuksia ja pyöräpaikkoja. Aukoilta on yhteys Otaniemen keskukseen päin uusien kortteleiden väliin jäävän aukion kautta. Yhteys ei ole kaupungin katualuetta, vaan se on korttelin sisäinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys, jossa on huoltoajo sallittu.

Katujen lisäksi alueella on merkittäviä puistoraitteja, jotka tarjoavat jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Hagalundinpuiston yhteydet säilyvät nykyisellään. Uusi puistoreitti on suunniteltu alustavasti Meritekniikan alueelle, siten, että se tarjoaa yhteyden Tietotieltä Maarintielle. Linjaus on esitetty puistoalueelle alustavasti. Tarkempi sijainti määritetään myöhemmän puistosuunnittelun yhteydessä.

Sisäinen liikenne, huolto ja pysäköinti

Biologin korttelin autopaikat sijaitsevat pysäköintiluolassa, jonne ajetaan Tekniikantieltä, kaava-alueen ulkopuolelta. Luolaan pääsee kulkemaan jalan asuinkorttelin eteläosassa sijaitsevan kulkuyhteyksien kautta. Meritekniikan korttelin autopaikat sijoittuvat uuteen pysäköintitaloon, jonne ajetaan uuden katuyhteyden, Meritekniikankujan, kautta. Pysäköintitaloon sijoittuu myös kaupungin päiväkodin veloitteipaikat

eli työntekijöiden autopaikat. Päiväkodin saattopaikat ovat Meritekniikan kadun varressa.

Biologin uuden yliopistorakennuksen huolto tapahtuu Biologinkujan kautta rakennuksen länsipuolelta. Muuttoautot käyttävät samaa reittiä. Samaa kautta huolletaan myös samassa korttelissa sijaitseva Tietotie 2:n säilyvä rakennus. Meritekniikan yliopistorakennuksen huolto tapahtuu Meritekniikankujan kautta. Huoltopiha sijaitsee rakennuksen ja pysäköintitalon väliin muodostuvalla alueella.

Biologin asuinkorttelin huoltoajo tapahtuu korttelin pihan kautta kahdesta suunnasta, Tietotien kautta pohjoisesta ja Biologinkujan kautta etelästä. Korttelin kaksi jätepiستettä sijaitsevat näiden huoltoreittien varrella. Asuinkorttelin kivijalassa sijaitsevat liiketilat huolletaan aukoiden puolelta. Meritekniikan asuinkorttelin muuttoautojen reitit osoitetaan Meritekniikankujalta päiväkodin pohjoispuolelta kongin kautta asuinrakennuksen läpi. Tämä reitti on mahdollinen yksisuuntaisesti asuinkorttelin läpi. Jäteautojen ei tarvitse ajaa kortteliin sisään. Korttelin jätehuone sijaitsee pysäköintitalossa, ja se huolletaan Meritekniikankujan käänköpaikalta.

Päiväkodin huoltoa palvelee Meritekniikankujan varressa oleva huoltotasku. Vesilaboratorion huolto tapahtuu päiväkodin eteläpuolella olevalta aukiolta, ja Fat Lizardin ravintolan huolto Tietotien kautta rakennuksen eteläpuolelta.

Yleiset autopaikat asuinkortteleiden vieraita varten sijaitsevat katujen varsilla. Pääosa näistä autopaikoista sijoittuu Tietotien varteen (28 kpl). Meritekniikankujan varressa on 9 yleistä autopaikkaa, joista osa palvelee päiväkodin saattopaikkoina tiettyinä aikoina.

Pelastusajo käyttää pääosin samoja reittejä huoltoajon kanssa. Huoltoreittien sekä pelastusliikenteen ajoneuvojen ajoyhteydet on esitetty erillisessä selvityksessä (Ajouratarkastelut, 2025, WSP).

Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Pikaraitiolinjan 15 liikennöinnin alkaminen aiheutti muutostarpeita alueen bussireitteihin ja pysäkkeihin. Maarintielle suunniteltiin linjamuutoksia varten uusi bussipysäkki, jonka tilavaraus on huomioitu asemakaavassa. Tietotien parantamisen yhteydessä kadun bussipysäkit uusitaan suunnitelman mukaisesti. Pysäkipari säilyy nykyisessä paikassa metron sisäänkäynnin yhteydessä. Eteläpuolen pysäkki muutetaan ajoratapysäkiksi, mikä on mahdollista kadun liikennemäärien puolesta. Kadun pohjoispuolen pysäkki on sitä vastoin kahdelle bussille mitoitettu pysäkkisyvennys. Tarve tulee siitä, että pysäkki toimii HSL:n linjojen lähtöpysäkinä.

Suojelukohteet

Korttelissa 10017 Biologinkujalla suojellaan Aili ja Niilo Pulkan suunnittelema VTT Elintarviketeollisuuslaboratorio vuodelta 1962 ja sen laajennus vuodelta 1992. Laajennuksen on suunnitellut Vesa Tiilikka. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa suojeltu Alvar Aallon suunnittelema VTT Öljy- ja turveteknillinen laboratorio vuodelta 1959 suojellaan edelleen.

Anna Sinebrychoffin kujan lehmukset on suojeltu voimassa olevassa kaavassa merkinnällä s-1 ja suojellaan edelleen.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kantautuu liikennemelua ympäröivä katuverkon autoliikenteen vuoksi. Tämän lisäksi myös Raide-Jokerin liikennöinti Maarintiellä aiheuttaa meluta samoin kuin etäämmällä sijaitseva Kehä I, jonka autoliikennemäärät ovat suuret. Melun vaikutuksia on arvioitu WSP:n tekemässä meluselvityksessä (Otaniemen tietokorttelien kaavaluonnoksen meluselvitys, WSP, 2025). Selvityksessä on myös huomioitu kaupungin suunnittelema Tietotien nopeusrajoituksen laskeminen nykyisestä 40 km/h:stä matalammaksi 30 km/h:ksi.

Meluselvityksen tulosten perusteella nähdään, että suunnitelman asuinrakennusten piha-alueiden sekä päiväkotipihan melutasojen päivä- ja yöajan ohjearvot eivät ylitä. Uudet rakennusmassat suojaavat Meritekniikan alueen pihat hyvin melulta.

Korkeimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot muodostuvat lähimpänä Maarintietä oleviin rakennuksiin. Kaavamääräyksiin ei ole kuitenkaan tarve laittaa erillistä julkisivun ääneneristysten määräystä.

Sopimusneuvottelut

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

Korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Yliopistotoiminnan rakennukset muodostuvat 3-6-kerroksisista rakennusmassoista, jotka on järjestetty porrastuviksi kokonaisuuksiksi. Asuinkortteleissa on sama pienemmistä yksiköistä muodostuvan porrastuvan massoittelemien teema. Asuinkerrostalot ovat 6-9-kerroksisia. Asuinkerrostalojen ylimmät kerrokset ovat sisäänvedettyjä, jolloin rakennukset näyttävät matalammilta. Biologin puolella asuinkortteli muodostaa aukoiden suuntaan tiiviimmän ja puiston suuntaan väljemmän ulkokehän, jonka keskelle jää asukaspiha. Meritekniikan korttelissa asukaspihaa rajaavat tiiviimmät

asuinrakennusketjut, ja korttelin itälaitaa määrittää päiväkotia, jonka piha sijoittuu korttelin keskelle. Maarintien ja uuden Meriteknikankujan kulmaan sijoittuu uusi pysäköintitalo.

Osa nykyisistä rakennuksista säilyy alueella osana korttelirakennetta historiallisena kerrostumana. Tietotien eteläpuolisella alueella säilyy osa Tietotie 2 toimitilarakennuksesta, Alvar Aallon suunnittelema Tietotie 4A, metron huoltorakennus, metroasema ABloc sekä metron sisäänkäyntirakennus Tietotien varressa. Tietotien pohjoispuolisella alueella säilyy Fat Lizardin rakennus ja sen jatkeena oleva Vesilaboratorio.

Uusi jalankulun akseli jakaa alueen karkeasti toiminnoittain yliopistorakennusten ja asuinrakennuksen vyöhykkeiksi, mutta toiminnot ovat alueella myös sekoittuneet. Biologin asuinkortteliin sijoittuu asumisen lisäksi pieniä liiketiloja kivijalkaan, ja asukkaiden yhteistiloja maantasokerroksiin ja ylimpiin kerroksiin. Meriteknikan puolella asuinrakennukset ja päiväkotia pihoinen muodostavat yhtenäisen korttelin. Asuinrakennukset on suunniteltu mahdollistamaan monenlaisia asuntojakaumia, mikä tarjoaa joustavuutta kortteleiden elinkaareen ja tuo alueelle erilaisia asukkaita. Säilyvässä Vesilaboratorion rakennuksessa on sekä yliopiston laboratoriotointa että liiketilaa, jossa toimii ravintola Fat Lizard. Pysäköintitalo palvelee Meriteknikan alueen toimintoja. Alueen keskellä sijaitsee metron Tietotien sisäänkäynti. Uusi jalankulun akseli tarjoaakin uusia sujuvia reittejä metrolle suuntautuvalla jalankulkuliikenteelle.

Uudisrakentaminen väistää alueen luontoarvoja ja sijoittuu alueen osille, jotka ovat jo rakennettuja ja muokattuja. Rakentamisen maltillinen korkeus on sopeutettu Otaniemen alueen ominaispiirteisiin ja jää esimerkiksi alle Hagalundinpuiston puuston latvuskorkeuksista. Rakentamisen selkeällä koordinaatistolla uudelleen tulkitaan Otaniemeläisessä rakentamisessa tyypillistä teemaa eri alueiden erilaisista koordinaatistoista. Fragmenttimaisina säilyvät olevat rakennukset muistuttavat alueen aiemmista rakentamisen koordinaatistoista. Korttelisuunnitelmassa esitetyissä julkisivuaiheissa toistuvat Otaniemeläiset teemat tiilipintaisuudesta, lämpimistä punatiilen sävyistä ja vaakasuuntaisesta julkisivujäsentelystä.

Kortteleiden pihat ja aukiot

Uusille asuinkortteleille muodostuu monipuoliset korttelipihat. AK-korttelissa 10020 (Meriteknikka) korttelipihan oleskeltava alue on noin 5 000 m² eli pihaa on laskennallisesti noin 11,4 m² / asukas. AK-korttelissa 10017 (Biologi) korttelipihan oleskeltava alue on noin 14 000 m² eli pihaa on laskennallisesti noin 27,7 m² / asukas.

Päiväkodille on varattu YL-korttelissa pihatilaa 1 900 m². YO-1-kortteliin sijoittuu viherympäristöä sekä toimistorakennuksen etelä- että

pohjoisreunalle. YO-2-kortteliin kytkeytyy viherrakenteita sen länsipuolelle. Kasvillisuus reunustaa suurta toimistorakennusta ja kytkee sen kävely-ympäristöön ja aukioihin.

Julkisluonteiset jalankulun reitit sekä viherrakenteet yhdistävät kortteleiden väliset aukiot ja kytkevät ne toimistorakennuksiin.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 6.12.2022 ja 19.12.2022 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kasvu ja oppiminen, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Katu- ja viherpalvelut, kannanottopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Vammaisneuvosto, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Auris Energia, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Museovirasto, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 7 | 220507 Biologi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 8 | 220507 Biologi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 220507a Biologi asemakaava
- 220507a Biologi määräykset
- 220507a Biologi ajantasakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

26.02.2025

- 220507 Biologi havainnekuva
- 220507 Biologi kaavaselostus
- 220507 Biologi kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 33

26.02.2025

Asianumero 511/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 33

§ 33

Suosaari, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 120407, 17. kaupunginosa Laajalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Kupiainen Pieta
Granberg Hannu
Pihkala Aapo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Suosaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120407,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville [00.00.2025 päivätyn Suosaari - Mossaholmen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7375, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120407,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen datakeskusrakennukseen kiinteästi liittyvän, noin 23 700 k-m² laajennusosan rakentaminen. Suunniteltu rakennus on ilmeeltään selkeälinjainen ja kuutiomainen. Piha-alueen luoteisosaan, nykyisen sähköaseman viereen, sijoitetaan toimintaa tukevia teknisiä laitteita ja

rakennelmia. Tontille on kaksi ajoyhteyttä Sinimäentieltä, eikä uusia katu yhteyksiä tule toteutettavaksi.

Nykyinen rakennus koostuu kahdesta erilaisesta osasta, toimisto-osasta ja hallimaisesta varasto-osasta, jotka ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa. Kiinteistön omistajalla ei ole käyttöä tontin keskellä sijaitsevalle toimistorakennukselle, ja tavoitteena on sen purkaminen. Datakeskuksen laajennusosa sijoittuu osittain purettavan rakennuksen, ja osittain pysäköintikentän paikalle. Hallimainen varasto-osa jää paikalleen.

Datakeskukset ovat ns. kriittistä digitaalista infrastruktuuria, joiden suojaustasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kriittiseen infrastruktuuriin kuuluu sekä fyysisiä laitoksia ja rakenteita, että digitaalisia toimintoja ja palveluja. Kriittisen infrastruktuurin suojaus perustuu Euroopan Unionin vuonna 2023 voimaan tulleeseen kriittisten toimijoiden häiriönsietokyvystä annettuun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviin (Critical Entities Resilience). EU-maiden tulee yhdenmukaisin menettelyin määrittää ja tunnistaa yhteiskuntien toimintakyvyn kannalta kriittiset toimijat ja parantaa niiden kriisinsietokykyä.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,8 hehtaaria.

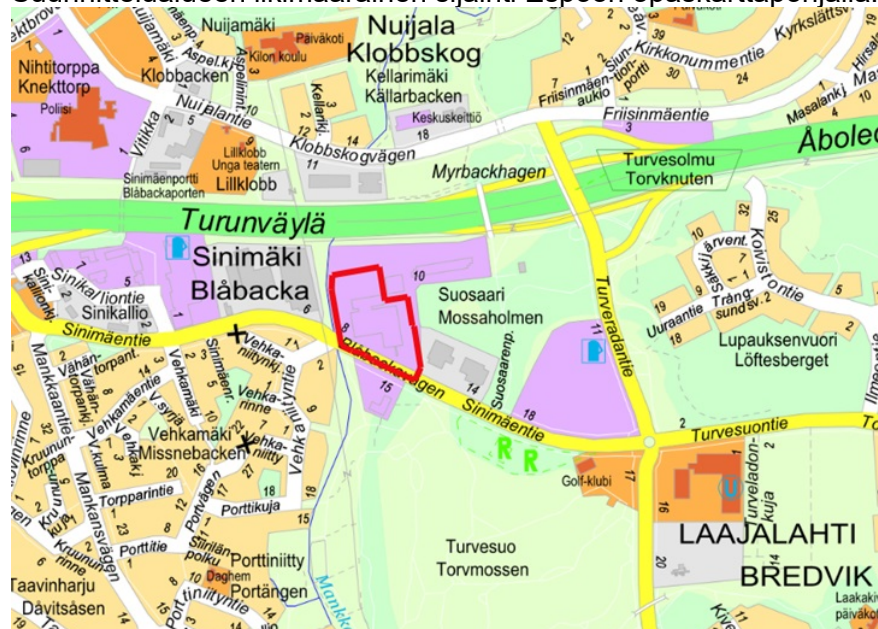
Kokonaiskerrosala on 38 400 k-m².

Aluutehokkuus on $ea = 1,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 16 200 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen määrä lisääntyy noin 50 työpaikalla. Yrityksen toimistotilat sijaitsevat viereisellä tontilla.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Suosaari - Mossaholmen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7375, käsittää korttelin 17047. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120407.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Equinix Finland Oy, 14.2.2024 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 23.9.2024.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu yksi tontti, jossa toimii tällä hetkellä datakeskus. Tontin pinta-ala on 3,8 ha ja sen omistaa Equinix Finland Oy. Tontilla on rakennus, joka on valmistunut vuonna 1974, ja siinä on yhteensä 19 350 kerrosneliometriä. Rakennukseen kuuluu hallimainen varasto-osa tontin eteläpuolella, jossa datakeskus tällä hetkellä toimii. Rakennukseen kiinteästi liittyvä viisikerroksinen toimisto-osa sijaitsee itä-länsi-suuntaisesti varasto-osan pohjoispuolella. Toimistorakennus on tällä hetkellä tyhjillään. Tiloissa toimivalla yrityksellä ei ole toimisto-osalle käyttöä, sillä heidän toimistotilansa sijaitsevat viereisellä tontilla. Rakennuksen ovat suunnitelleet Kaija ja Heikki Siren.

Toimistorakennus valmistui konttorikonevalmistaja Rank Xerox Oy:n pääkonttoriksi vuonna 1974. Rakennus on muodoltaan yksinkertainen suorakaide. Alimman kerroksen ulkoseinät on vedetty päädyistä ja pohjoisjulkisivulla sisäänpäin siten, että sisääntulojulkisivulle muodostuu pilarien kannattelema arkadi, ja samalla katos sisäänkäynneille. Ikkunat muodostavat pitkillä ikkunajulkisivuilla koko rakennuksen pituisen nauhan.

Rakennuksen sisätiloissa on avotoimistoa, kokoustiloja, näyttelytiloja, sekä valmistuskeittiö ja ruokasali. Viidenteen kerrokseen oli aikoinaan sijoitettu saunaosasto uima-altaineen ja kuntosaleineen. Rakennusta on laajennettu varasto-osilla 1980-luvulla, ja se on peruskorjattu vuonna 2009. Tällöin sen sisätiloja muutettiin huomattavasti alkuperäisistä, ja myös pintamateriaalit uusittiin. Espoon kaupunginmuseon mukaan toimisto-osaan liittyy merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suunnittelualueen piha-alueella on puustoista istutettua aluetta tontin itä-, etelä-, ja länsireunoilla. Rakennuksen pohjoispuolella on autopaikkoja, joiden väleihin on istutettu puita. Suuri osa tontista on asfaltoitua pintaa. Vuonna 2024 tontin kaakkoisnurkkaan on rakennettu Fortumin lämmön talteenottolaitos.

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden kaupunginosassa, Sinimäen teollisuusalueella, Turunväylän moottoritien ja Sinimäentien väliin jäävällä kaistaleella. Alueella sijaistee teollisuuskiinteistöjä, sekä

toimistorakennuksia. Sinimäen ja Laajalahden alueilla on vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle kantautuu Turunväylältä merkittävää tieliikennemelua, minkä vuoksi sinne ei ole sijoitettu asumista. Nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue. Suunnittelualue on myös osittain tulvariskialuetta, johon Mankkaanpuro voi harvinaisen rankkasateen aikana tulvia.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suosaaren suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä (pystyraidoitus). Suunnittelualan pohjoispuolella kulkeva Turunväylä on maakunnallisesti merkittävä tie. Lähellä on kaupan alue ja joukkoliikenteen vaihtopaikka. Voimajohto kulkee alueen länsipuolelta ja viheryhteystarve itäpuolelta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on osoitettu työpaikka-alueeksi.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 03.06.–03.09.2024. Siinä alue on osoitettu niin ikään työpaikka-alueeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava:
120400 Sinimäki III-Laajalahti pohjoinen II 17036-17045, 17047 (lainvoimainen 12.11.1979). Kortteli 17047 on siinä osoitettu TLV-merkinnällä teollisuus- toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa viisikerroksisen rakennuksen. Sinimäentien puoleisella laidalla ja länsilaidalla on ”istutettava tontin tai rakennuspaikan osa” -merkintä. Tontilla on laaja, lähes koko tontin kattava rakennusala.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.9.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 22.10.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana saapui kaksi mielipidettä. Nähtävilläoloajan jälkeen 4.11.2024 saapui lisäksi yksi

mielipide. Mielipiteet käsittelivät tieliikenne- ja työmaamelua, hulevesitulvien ennaltaehkäisyä ja purkavaa uudisrakentamista.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen alueelta on laadittu mm. ilmastovaikutusten arviointi (FCG, 2024), meluselvitys (Akukon, 2024), hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sweco Finland Oy, 2025), sekä rakennushistoriaselvitys (Synopsis arkkitehdit Oy, 2024) ja selvitys rakennuksen purkamisen perusteista (Synopsis arkkitehdit Oy, 2024).

Valmisteluaineistosta saatua palautetta on huomioitu siten, että hulevesien viivytyskäilyiden mitoitustilavuus on määrätty kaavassa tavallista korkeammaksi. Näin hulevesien purkuvirtaama ei kaavan myötä lisääntynyt. Laaditun meluselvityksen perusteella alueen melutaso ei lisääntynyt datakeskuksen myötä, joten se ei edellytä muutoksia kaavaan. Purettavasta rakennuksesta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä on puolestaan dokumentoitu rakennuksen historia kattavasti. Purkamisen perusteet-raportissa todetaan, että purettavan rakennuksen betoni voisi olla mahdollista käyttää betonimurskeena purkukuopan täyttöön. Tätä ennen betonin soveltuvuus tarkoitukseen on tukittava. Myös tiiltä ja laattoja voi käyttää maantäyttöön. Muita materiaaleja voidaan hyödyntää muuhun jatkokäsittelyyn muualla.

Lausunnot ja kannanotto saatiin HSY:ltä, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta.

HSY:n lausunnossa todettiin, että suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. HSY:n mukaan niitä varten tulee kaavaan merkitä vähintään 10 metriä leveä johtovarausalue. Lausunto on huomioitu merkitsemällä johtovarausalue kaavaan.

Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, että mikäli sen sähköverkon komponentteihin kohdistuu siirto- tai muutostarpeita, Caruna Espoo toteuttaa tarvittavat muutokset ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Kannanotto ei aiheuta kaavaan muutostarpeita.

Espoon kaupunginmuseo on esittänyt, että päätöksenteon tueksi ja mahdollisesti poistuvan rakennuksen dokumentoimiseksi tulee toimisto-osasta laatia rakennushistoriallinen selvitys. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan toimisto-osaan liittyy merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee kaavaharkinnassa ottaa huomioon.

Kannanotto on huomioitu laatimalla purettavaksi suunnitellusta rakennuksesta kattava rakennushistoriallinen selvitys (Synopsis arkkitehdit Oy, 2024), jossa rakennuksen historia, sisä- ja ulkotilat, sekä peruskorjaukset ja laajennukset on dokumentoitu.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten kortteli (T-1). Kaavamerkintä mahdollistaa datakeskustoiminnan jatkumisen ja laajentamisen tontilla. Kaavaehdotus mahdollistaa nykyisen toimistotalon purkamisen, ja uuden datakeskuksen rakentamisen sen paikalle. Nykyisestä rakennuksesta paikalle jää hallimainen varasto-osa. Rakennusoikeutta on osoitettu kaavaehdotuksessa yhteensä 38 000 k-m², josta uuden suunnitellun rakennuksen osuus on 23 700 k-m². Alueen työpaikkojen määrä lisääntyy noin 50 työpaikalla. Viitesuunnitelman asemakaavaa varten on laatinut Synopsis arkkitehdit Oy (2025).

Suunniteltu datakeskusrakennus on muodoltaan kuutiomainen, ja sen julkisivu avautuu pohjoiseen Turunväylälle päin. Suunnitellun datakeskusrakennuksen pintamateriaali on metallijulkisivukasettia. Rakennuksen pääväri on tumma harmaa. Julkisivuun on suunniteltu pystysuuntaisia säleitä, joiden väleihin sijoitetaan pystysuuntaisia led-valoja. Valot suunnitellaan sopimaan ympäristöönsä siten, että niiden kirkkaus ei ole liian suuri ja valo suuntautuu maata kohti. Valaistu rakennus eroaa ympäröivistä toimistorakennuksista ja toi-mii maamerkinä Turunväylän suuntaan. Viides ja korkein kerros on väriltään vaalean harmaata metallijulkisivukasettia. Pieni osa rakennuksen julkisivusta on myös lasia.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa datakeskuksen sähkönjakelun vaatimien muuntamoiden ja varavoimageneraattoreiden rakentamisen tontille. Varavoimageneraattorit sijoitetaan kontteihin, jotka perustetaan tukevasti maahan. Kaksi konttia asetetaan päällekkäin, jolloin rakennelman korkeus on noin 12 metriä ja pituudeltaan noin 20 metriä. Tällaisia rakennelmia tulee tontille useita. Varavoimageneraattoreiden suunniteltu sijainti on tontin luoteisnurkassa. Siellä kontit eivät aiheuta maisemahaittaa, sillä ne jäävät suunnitellun näkösuojaelementin taakse piiloon.

Datakeskuksen Turunväylän suuntaan suuntautuvalla julkisivulla on suunniteltu näkösuojaelementti, joka omana arkkitehtonisena elementtinään yhdistyy datakeskuksen julkisivuun. Elementti koostuu betonisista pylväistä, jotka muodostavat visuaalisesti yhtenäisen seinämän. Pylväiden väliin jää tilaa siten, että niiden välistä näkee pilkahduksen takana sijaitsevasta pihasta, kuin raollaan olevien sälekaihtimien läpi. Elementti kuitenkin peittää suurimmaksi osaksi näkyvistä datakeskuksen tekniikkapihan. Pylväät ovat korkeudeltaan 13 metriä, jotta ne peittävät taakseen 12 metriä korkeat varavoimageneraattorikontit. Näkösuojaelementti on visuaalisesti osa rakennuksen yhtenäistä julkisivua.

Datakeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat pääosin tontin reunoille etelä- ja länsiosiin. Viisi pysäköintipaikkaa on myös hallimaisen varasto-osan länsipuolella, istutettavan alueen ja sisäänkäynnin läheisyydessä.

Maisemasuunnitelmassa rakennuksen ympärille on suunniteltu istutettavia alueita kaikille niille alueille, joita ei tarvita liikenteen ja logistiikan tai rakennusten käyttöön. Tontin itäreunalle on osoitettu kaavassa alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Sen olemassa olevat puut tulee säilyttää, ja lisäksi sinne tulee istuttaa uusia korkeaksi kasvavia puita. Puusto juuristoalueineen tulee suojata yhtenäisellä suoja-aidalla työmaa-aikana. Olevaa puustoa säilytetään myös tontin etelä- ja länsiosissa. Muut puilla ja pensaille istutettavat alueet sijaitsevat tontin etelä- ja länsilaidoilla. Istutettavat alueet on maisemasuunnitelman mukaan suunniteltu niityiksi, ja yksi rakennuksen kyljessä sijaitseva istutettava alue on suunniteltu nurmikoksi.

Tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Vihertehokkuuden tavoitetaso on T-1-korttelialueella 0,5. Uusien rakennusten kattopinnoista 20 % tulee toteuttaa viherkattona, ja lisäksi kattopintoja saa hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Asemakaavan mukaisessa tilanteessa liikenteen määrä ei juurikaan lisääny alueella. Suurimmat liikenteelliset vaikutukset aiheutuvat datakeskuksen rakentamisesta ja nykyisen toimistorakennuksen purkamisesta. Työmaaliikenteen vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia. Datakeskuksen valmistumisen myötä tontille kohdistuva liikennetuotos pysyy samana kuin nykyisin. Kestävän liikkumisen mahdollisuuksia edistetään esimerkiksi kaavamääräyksillä ohjattuun laadukkaaseen pyöräpysäköintiin, joka voi lisätä pyöräilyn houkuttelevuutta.

Hulevesitulvariski

Suunnittelualue on hulevesitulvariski aluetta, sillä läheinen Mankkaanpuro kulkee tontin vieressä, ja tontti on osittain ympäröivää aluetta alavampaa. Tämän vuoksi kaavaehdotukseen on asetettu tulvakoroksi +10,8 (N2000). Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Uusi rakennus rakennetaan vähintään korkoon +10,8 (N2000), mikä tarkoittaa sitä, että tontin korkoa on nostettava noin metrillä uuden rakennuksen kohdalla. Tällä on varauduttu Mankkaanpuron mahdolliseen harvinaiseen tulvimiseen.

Tulvimista myös ennaltaehkäistään kaavaehdotuksessa tavallista tiukemmilla hulevesimääräyksillä. Viivytysohjeiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,6 m³ jokaista 100 m² kohden.

Tavallisimmin mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesien laadullisesta hallinnasta huolehditaan siten, että liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Varavoimageneraattoreiden läheisyydessä syntyvät hulevedet käsitellään öljynerottimella.

Kaupunkikuva

Suunniteltu datakeskusrakennus on yhtä korkea kuin ympäröivät viisikerroksiset toimistorakennukset. Rakennus on väriltään tumma ja muodoltaan kuutiomainen. Datakeskusrakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan. Piha-alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee ulkoasultaan ja laatutasoltaan sopeutua ympäröivään alueeseen.

Turunväylän suuntaan suuntautuvalle julkisivulle saa rakentaa 13 metriä korkean näkösuojaelementin, joka toimii julkisivun kanssa yhtenäisenä arkkitehtonisena elementtinä. Aita toimii myös näkösuojana ja peittää varavoimageneraattorikontit taakseen. Katolle saa sijoittaa ilmastointikonehuoneita ym. teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja ja laatutasoa. Suunniteltu datakeskusrakennus ei juurikaan näy Sinimäentieltä katsottaessa, sillä se jää suurimmaksi osaksi nykyisen datakeskuksen taakse.

Purettavaksi suunniteltu rakennus

Kaavaehdotuksessa purettavaksi esitettävä rakennus on maineikkaiden suunnittelijoiden Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema toimistorakennus. Rakennus valmistui vuonna 1974, ja sen alkuperäinen käyttäjä oli yhdysvaltalainen konttorikonevalmistaja Rank Xerox. Rakennuksesta on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys (Synopsis arkkitehdit Oy, 2024), jossa rakennuksen historia, sisä- ja ulkotilat, sekä peruskorjaukset ja laajennukset on dokumentoitu. Nykytilanteessa rakennus on käyttämättömänä tyhjillään. Espoon kaupunginmuseon mukaan toimistosaan liittyy merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka menetetään purkamisen myötä. Rakennus ei ole suojeltu.

Toimistorakennuksen käyttöä datakeskusrakennuksen osana on tutkittu, mutta tilatarpeiden ja rakenteiden riittämättömän kantavuuden takia ratkaisu ei ole toimiva. Kiinteistön omistajalla ei ole, eikä tule olemaan, käyttöä tontin keskellä sijaitsevalle toimistorakennukselle, koska toimistotilat sijaitsevat viereisellä tontilla. Toimistorakennuksen mahdollinen ulkopuolinen käyttäjä rajoittaisi datakeskuksen turvallisuusratkaisujen toteuttamista. Alueen on oltava aidattu, vartioitu ja ulkopuolisten henkilöiden liikkuminen alueella on rajoitettua. Datakeskukset ovat ns. kriittistä digitaalista infrastruktuuria, joiden suojaustasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Energia

Kaavaehdotus mahdollistaa tehokkaamman hukkaenergian hyödyntämisen ja tukee vähäpäästöisen energiantuotannon kehittymistä Espoon kaupungin alueella. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee jo nykytilanteessa Fortumin lämmöntalteenottolaitos. Se tuottaa datakeskuksen tarpeisiin kaukokylmää ja ottaa palvelimien jäähdytysvedestä lämpöenergiaa ja nostaa sen lämpötilan lämpöpumppujen avulla kaukolämpöverkkoon sopivaksi. Datakeskuksen laajennuksen myötä, laitoksen lämpötehoa voidaan kasvattaa nykyisestä noin 4 MW:sta noin 6 MW:iin, ja lisätä näin sähköpohjaisen kaukolämmön tuotantoa kohteessa. Nykyisellä lämpömäärällä voidaan jo kattaa vuosittain keskimäärin 2 000 omakotitalon lämmitystarve.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 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 maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 9 | 120407 Suosaari mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet |
| 10 | 120407 Suosaari lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 120407a Suosaari asemakaava
- 120407a Suosaari ajantasakaava
- 120407a Suosaari määräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 33

26.02.2025

- 120407 Suosaari havainnekuva
- 120407 Suosaari kaavaselostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 34

§ 34

Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutos, asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 441418, 44. kaupunginosa Kaitaa

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metrokeskuksen 441418 asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1
Kaupunkirakenteelliset ja toiminnalliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tehokas ja asumispainotteinen kokonaisuus Kaitaan metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan monipuolisia kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueen asukastavoite on noin 1 000 uutta asukasta.

Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista ja korkealaatuista rakentamista, rakentamisen painopisteen ollessa alueen Kaitaantien puoleisella osalla.

1.2
Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Alueen kaavoituksessa huomioidaan ja vahvistetaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä, joita ovat erityisesti rakentamisen ja kaupunkiluonnon luonteva yhteensovittaminen sekä avara ja vehreä kaupunkitila tehokkaan rakentamisen rinnalla. Alueen vehreä luonne ja maavaraiset korttelipiha-alueet ovat keskeinen osa kaava-alueen muodostuvaa identiteettiä. Alueella säilytetään myös nykyistä yhtenäistä

puustoista aluetta. Korttelipihojen ja yleisten alueiden viherrakenne muodostuu yhtenäiseksi viherkokonaisuudeksi. Kaikki alueen korttelipihat ovat maavaraisia ja mahdollistavat myös runsaamman kasvillisuuden ja puiden istuttamisen.

Alueesta muodostetaan yhtenäinen ja tunnistettava kokonaisuus.

1.3 Liikenteelliset sekä jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön tavoitteet

Kaitaantien liikennejärjestelyjä kehitetään vastaamaan tulevaa maankäyttöä ja leveää katualuetta tiivistetään siten, että alueen rakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti.

Alueen pysäköinti toteutetaan maa- aluetta tehokkaasti hyödyntäen kokonaisuudessaan kahteen pysäköintitaloon.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Niiden sekä alueen aukiotilojen suunnittelussa korostetaan turvallisuutta ja laadukkuutta sekä metroaseman hyvää saavutettavuutta eri suunnista. Nopean liikkumisen reitit osoitetaan Kaitaantielle ja livisniementielle ja alueen sisäiset yhteydet suunnitellaan jalankulkua painottaen. Alueelle osoitetaan riittävästi polkupyöräpaikkoja sekä tilaa muille mikroliikkumisvälineille.

1.4 Luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta eri ydinalueiden välillä. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Säilytettävät metsäalueet huomioidaan alueen kokonaisvaltaisessa vihersuunnittelussa,

2

merkitsee tiedoksi, että asemakaavan muutosta koskeva asukastilaisuus järjestetään osana Espoonlahden aluetilaisuutta 19.3.2025 klo 17-19 Lippulaivan kirjastossa, Espoonlahden keskuksessa.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 27 jälkeen.

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Rehnfors saapui paikalla asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Nevanlinna Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian jättämisestä pöydälle ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 2 ja EI ääniä 11. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti äänestyksen jälkeen jättää asian pöydälle lautakunnan 12.3.2025 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa tehokas ja kaupunkimainen asuntorakentaminen Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Tavoitteena on myös, että metroaseman ympäristöön muodostuu mitoituksellisesti riittävä palvelutarjonta ja paikalliskeskus, joka muodostuu toimivaksi kokonaisuudeksi Kaitaan metrokeskuksen, Hannusrannan tulevan kerrostaloalueen ja nykyisen livisniemen välillä.

Kaitaa metrokeskuksesta tavoitellaan näkyvää ja vahvan identiteetin omaavaa keskusta-aluetta kaupunkirakenteellisessa nivelkohdassa. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään ja vahvistamaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä, joita ovat rakentamisen ja kaupunkiluonnon luonteva yhteensovitus ja avara vihreä kaupunkitila tehokkaan rakentamisen rinnalla. Alueen uusi rakentaminen on laadukasta ja omaleimaista ja laatutason toteutuminen varmistetaan tarkennetuilla kaavamääräyksin. Alueelle tutkitaan vaihtelevan kokoista rakentamista metron rajoitteet huomioiden. Korkeimmillaan rakennusten kerrosluku voi olla 12 kerrosta alueen Kaitaantien puoleisella osalla. Alueelle tavoitellaan noin 1 000 uutta asukasta, joka on noin kuudesosa koko Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan 6 000 uuden asukkaan määritellystä kokonaistavoitteesta.

Kaavoituksessa huomioidaan myös alueen luonteva liittyminen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan livisniemen alueeseen.

Palveluluiden osalta tavoitellaan mahdollisimman monipuolisen kivijalkaliike-, palvelu- ja työtilojen kokonaisuuden muodostuminen metroaseman ja Kaitaantien bussipysäkkien läheisyyteen sekä Kaitaantien ja livisniemen välille muodostuvan uuden kevyenliikenteen pääyhteyden varrelle. Alueelle suunnitellaan myös riittävän väljää ja kaupunkikuvallisesti laadukasta jalankulku- ja aukiotilaa, jolla tuetaan aidon ja toiminnallisesti

monipuolisen sekä elävän ja mittakaavaltaan ihmisläheisen keskustaympäristön muodostumista.

Kaitaantien nykyistä leveää katualuetta kavennetaan muutoksessa siten, että alueen rakentamista voidaan toteuttaa tehokkaammin ja tarkoituksenmukaisin suunnitteluratkaisuin. Kaitaantien mitoituksissa huomioidaan sille tehdyn yleissuunnitelman mukaiset mitoitustarpeet ja varmistetaan riittävät, turvalliset ja laadukkaat jalankulku- ja polkupyöräilymahdollisuudet kadun molemmin puolin osana laajempaa kestävien liikkumismuotojen kehittämistä ja verkostollista tarkastelua. Myös alueen sisäistä jalankulku- ja polkupyöräilyreitistöä täydentää laajempaa kokonaisuutta ja tuo osaltaan lisää mahdollisuuksia kestävästä liikkumisesta vaihtoehtoihin.

Liikenteen näkökulmasta tavoitteena on, että alueen kasvavasta asukasmäärästä johtuva lisääntyvä liikenne ei tuota merkittävää haittaa livisniemen alueen nykyiseen katuverkkoon. Pääosa kaava-alueen uudesta asukaspysäköinnistä sijoitetaan Kaitaantien varren pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Kaitaantien suunnasta.

Keskustamaisen rakentamisen rinnalla, alueen yleisilmeestä tavoitellaan vihreää ja puustoista. Keskitetty pysäköinti ja tehokas rakentamisen jalanjälki mahdollistavat enemmän maanvaraista aluetta ja siten paremmat elinolosuhteet puille ja alueen vihreälle luonteelle. Kaava-alueen itäiseen osaan ja korttelirakenteen keskelle jätetään riittävästi puustoista aluetta kaupunkimetsäksi. Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi kaavamuutoksen valmistelussa hyödynnetään Espoon viherkerroin-työkalua.

Kaavamuutoksen valmistelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Mahdollisimman paljon luontoarvoiltaan rikkaita alueita säilytetään kaavamuutosalueen itäosassa. Aiemman kaavamuutosalueen johdosta, alueella on toistaiseksi voimassa poikkeuslupa liito-oravan suojelusta. Kaavamuutoksen eteneminen edellyttää myös jatkossa poikkeamista liito-oravan suojelusta. Kaupunki sitoutuu kuitenkin säilyttämään liito-oravan ydinalueita, elinympäristöä ja riittävät latvusyhteydet lähialueilla sekä turvaamaan liito-oravan suotuisan suojelutason.

Kaavaehdotuksen tueksi laaditaan ehdotusvaiheessa korttelisuunnitelma.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2024 nimikkeellä Kaitaan metrokeskus, alue 441418.

Suunnittelualan laajuus on noin 5,5 ha.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalueen länsiosassa on Kaitaan vuonna 2022 valmistunut ja käyttöön otettu metroasema ja siihen liittyvät polkupyöräkatokset ja kulkutie Kaitaantien ja livisniementien välillä. Lisäksi Kaitaantien ja livisniemen risteyksen vieressä on väliaikainen asukaspysäköintialue. Osa kaavamuutosalueen länsiosasta on puutonta ja luonteeltaan jäsentymätön, koska alue on toiminut myös metron työmaa-alueena. Tulevan kaavoituksen vuoksi aluetta ei ole ennallistettu. Kaitaantien varrella on ajoyhteysluiska metron maanalaiseen huoltotunneliin.

Muilta osin kaavamuutosalue on nykytilassa suureksi osaksi sen pohjoisreunalla mäntypuuvaltaista sekametsää ja itäisessä ja eteläisessä osassa rehevämpää sekametsää, jossa on myös laaja-alainen liito-oravien elinympäristö sekä papana- ja pesäpuuhavaintoja. Alueen pohjoislaidalta Kaitaantien varresta kulkee metsän läpi kävelyn ja pyöräilyn yhteys etelään Hyljekaarelle ja livisniemeen. Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa Kaitaantien hyvin leveään katualueeseen, joka on vielä nykyisin luonteeltaan maantiemäinen. Kadun yli on tunnistettu liito-oravan elinympäristöjen välinen yhteystarve.

livisniementien puolella on maanpäällinen asukaspysäköintikenttä.

Alueen maanomistus jakautuu Espoon kaupungin, Espoon Seurakuntayhtymän ja livisniemen huolto Oy:n kesken.

Voimassa oleva maakunta-, yleis- ja asemakaavatilanne

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa kaavamuuotosalue sijoittuu vyöhykkeelle, joka on osoitettu muun metrolinjauksen lähialueen mukaisesti pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle on lisäksi merkitty maanalainen raideliikennevaraus, metroasema, kevyenliikenteen yhteystarpeet Kaitaantien suunnassa ja Kaitalaakson suuntaan ja kehitettävä yhteystarve liviskallion ja Kaitaan metroaseman välillä. Lisäksi yleiskaavassa on esitetty puistoalue, jossa on merkitty liito-oravan suojeltava ydinalue (s-1) ja Kaitaantien ylittävä latvusyhteystarve.

Valmisteilla on myös koko Espoon kattava yleiskaava 2060, mutta Kaitaa-livisniemi osayleiskaava-alueella nykyinen yleiskaava jää oikeusvaikutteisena voimaan.

Alueella on voimassa livisniemi (alue 440100) asemakaava. Siinä alue on osoitettu Kaitaantien katualueeksi, puistoksi ja pysäköintialueeksi. Alueella on voimassa myös maanalainen metroa varten laadittu maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli (alue 940100).

Selvitykset

Asemakaava-alueen osalta on tehty seuraava selvitys:
Kaitaan metrokeskus, luontoselvitys, Keiron, 2024

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Liitteet

11 Äänestystulosraportti § 34

Oheismateriaali

- Kaitaan metrokeskus 441418 tavoitteet aluerajaus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	72/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 80	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 87	05.06.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	26.02.2025

Asianumero 5626/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 35

§ 35

Rakennuskiellon jatkaminen Mustalahdessa rakennuskieltoalueella 128

Valmistelijat / lisätiedot:
Haarala Otto

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää alueidenkäyttölain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 128 merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 26.2.2027 saakka. Samalla lautakunta määrää alueidenkäyttölain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vireillä olevan Mustalahden asemakaavan alueella on rakennuskiello asemakaavan laatimista varten. Kiello on asetettu ensimmäisen kerran 27.3.2019. Rakennuskiellon tarkoituksena on turvata Mustalahden luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisemallisten arvojen säilyminen eheinä, kunnes nämä asiat on ratkaistu alueelle laadittavassa asemakaavassa.

Rakennuskiellossa oleva alue sijaitsee Kurttilassa Mustalahden alueella, jolla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa. Espoon eteläosien yleiskaavassa rakennuskielloalue on osoitettu pääosin kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3) sekä virkistysalueeksi (V) ja satama-alueeksi (LS). Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80
§ 87
§ 35

22.05.2024
05.06.2024
26.02.2025

Rakennuskieltokarttaan tunnuksella 128 (Mustalahti) merkityllä alueella oleva rakennuskielto päättyy 7.3.2025. Kielto on ollut voimassa asemakaavan laatimista varten. Kieltoa esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella, koska kaavoitus alueella on yhä keskeneräinen.

Rakennuskiellon likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Rakennuskieltoalueella on vireillä Mustalahti 522700 asemakaavan laatiminen, jossa tutkitaan pientaloalueen täydennysrakentamista sekä veneiden talvisäilytysalueiden sijoittamista alueelle. Alueen suunnittelussa huomioidaan muun muassa rantaraitin jatkaminen sekä Espoonlahden-Saunalahden Natura-alue ja alueen muut suojeluarvot.

Rakennuskielto

Rakennuskiellolla halutaan turvata vireillä olevan asemakaavan suunnittelu tavoitteiden mukaiseksi. Rakennuskiellon avulla käytetään alueidenkäyttölain ja rakentamislain mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

Jatkoskäsitely

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	74/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 80	22.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 87	05.06.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	26.02.2025

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Maanmittauslaitos
- Metsäkeskus
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus, rakennusvalvonnan palvelualue
- Espoon ympäristönsuojelu
- Maanomistajat

Liitteet

12 522700 Mustalahti rakennuskieltoalue

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 36

26.02.2025

Asianumero 5854/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 36

§ 36

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Lillhemtinpihan asemakaavan muutosta, alue 331003, koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks
Malila Anni
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Lillhemtinpihan asemakaavan muutosta koskevasta valituksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kiistää vaatimuksen päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4. luvun 9 §:n 14 kohta.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) 9, 42, 50, 54, 57, 62 §. Asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksenalaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

Valituksen pääasiallinen sisältö

Neljä yksityishenkilöä vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevan päätöksen. Valittajat perustelevat valitustaan pääasiassa siten, että asemakaavan muutosta koskevassa aineistossa ja sen valmistelussa on useita puutteita ja virheitä, kaavaa ei voida toteuttaa lainmukaisella tavalla ja kaava vaikuttaa kohtuuttomalla tavalla valittajien oikeuteen ja etuun. Valitus on oheismateriaalina.

Lausunnon perustelut

Asemakaavan muutoksessa pääosa suunnittelualueesta osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa myös asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja ja työtiloja (P-1). Lisäksi kiinteistölle osoitetaan erillispientalojen korttelialue (AO-1), jonne saa rakentaa ainoastaan kaksi erillispientaloa sekä sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen. Alueelle on suunniteltu sijoitettavan niin kutsuttu Aspelinin talo Kilosta. Asemakaavan muutos laajentaa käyttömahdollisuuksia suojeltavissa rakennuksissa ja parantaa niiden säilymisen edellytyksiä. Täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevan pientaloalueen reunalle sekä tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja infrastruktuuriin.

Asemakaavan muutoksen maankäyttö on suunniteltu vuonna 2020 laadittujen viitesuunnitelman ja maisemasuunnitelman sekä vuonna 2023 päivitetyn maisemallisen maankäyttösuosituksen pohjalta siten, että alueen tärkeimmät maisemalliset ominaispiirteet ja merkittävä osa koko kaava-alueen ympäristöstä säilyy nykytilassaan eikä suurmaisemaan kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Rakennusten sijainti on valittu siten, että uudisrakentaminen säilyttää keskeisimmät maisemaelementit, näkymäsuunnat ja punaisen tuvan hallitsevan aseman maisemakuvassa. Täydennysrakentaminen on sovitettu ympäristöön korkeuden, värimaailman, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Asemakaavan muutoksessa ei ole osoitettu alueen rakennettuun ympäristöön nähden poikkeavaa rakentamista. Kaavamerkinnän u-s mukaan rakennusalueelle siirrettävän rakennuksen tulee soveltua alueen arvoon ja ominaispiirteisiin. Kohteeseen siirrettäväksi suunnitellun rakennuksen olemassaolo on mahdollistanut selvityksissä tavanomaisesta poikkeavan tarkkuustason rakennuksen paikalle soveltumisen arvioinnissa. Päivitettyssä viitesuunnitelmassa on tutkittu juuri Aspelinin talon sijoittumista paikalle. Aspelinin talon kerrosluku ei poikkea lähialueen voimassa olevasta asemakaavasta.

Viitesuunnitelmassa on kuvattu aluetta useista eri suunnista ja tunnistettu rakentamisen sijoittelun reunaehdot (viitesuunnitelma s. 7–8). Kaava-aineiston perusteella on arvioitu kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset lain edellyttämällä tavalla. Vaikutusten arviointi on kuvattu kaavaselostuksessa. Kaupungin vastineessa muistutuksiin on myös avattu kaavaratkaisun perusteita. Vaikutuksia naapureihin on pyritty hillitsemään luontoselvityksen, maisemallisen maankäyttösuosituksen, rakentamisen tavoitteiden, sekä muiden suunnitelmien ja selvitysten asettamissa rajoissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:n mukaan, mitä tässä laissa säädetään kaavan laatimisesta, sovelletaan myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Asemakaavan muuttamisen edellytykset on säädetty laissa tyhjentävästi. Voimassa olevalla asemakaavalla tai alueen rakentamistaohjeella ei ole ohjausvaikutusta asemakaavaa muutettaessa. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että muutos maisemassa ei sellaisenaan merkitse laissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta rajoitusta tai haittaa (muun ohella Helsingin hallinto-oikeus, H6057/2022, 03.11.2022. KHO ei myöntänyt asiassa valituslupaa).

Mainitussa päätöksessään hallinto-oikeus on todennut lisäksi seuraavaa:

”Kun maankäyttö- ja rakennuslaissa on nimenomaiset säännökset siitä, millä edellytyksillä asemakaavaa voidaan muuttaa, esimerkiksi valittajien odotuksista ja mielipiteistä ei muodostu estettä kunnan maankäyttötarpeiden muuttuessa muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavaa tai sen muuttamista ei siten voida pitää luottamuksensuojan periaatteen vastaisena sillä valituksissa esitetyllä perusteella, että asemakaavaa on muutettu vastoin valittajien esittämiä mielipiteitä tai että lähialueen käyttö muuttuu siitä, mitä se on aiemmin ollut.”

Edellä todetun ja kaavan aineistosta ilmenevän mukaisesti valituksenalaisen asemakaavan muutoksen vaikutukset on arvioitu lain edellyttämällä tavalla ja kaavamuuotos on asemakaavan sisältövaatimusten mukainen. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.12.2024 § 171 Lillhemtinpihan asemakaavan muutoksen, alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa. Päätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää lautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa kiistetään vaatimus päätöksen kumoamisesta ja katsotaan perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

Oheismateriaali

- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) valitus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 37

26.02.2025

Asianumero 91/02.02.02/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 37

§ 37

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2024

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä esityksen mukaisen kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotiedon vuodelta 2024.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Tilinpäätöksen ennakkotieto laaditaan 31.12.2024 tilanteesta ja asia käsitellään kaupunginhallituksessa ja valtuustossa.

Valtuuston hyväksymä talousarvio ja taloussuunnitelma sitoo kaupungin toimialoja, toimielimiä ja tulosyksiköitä. Espoo-tarinan tavoitteisiin perustuvat vuoden 2024 tulostavoitteet, talousarviokirjaan sisältyvät määrärahat ovat valtuustoon nähden sitovia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso oli Kaupunkisuunnittelukeskus.

Tilinpäätöksen ennakkotiedon yhteydessä käsitellään tulostavoitteiden toteutumista koskevat tiedot ja annetaan selvitys määrärahojen ja tuloarvioiden poikkeamista ja niiden syistä. Palvelutuotteiden osalta arvioidaan suoritämäärien keskeisten poikkeamien syitä.

Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetun tuloskortin. Tulostavoitteet ovat sitovia ja niiden toteutuminen käsitellään lautakunnassa seurannan yhteydessä. Espoo-strategian mukaisten tulostavoitteiden ja lautakunnan asettamien tavoitteiden arvioidaan toteutuneen.

Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024 on keskeinen osa lautakunnan toimintasuunnitelmaa. Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024 on hyväksytty lautakunnassa 14.2.2024 §24.

Työohjelman kohteet ovat kohdentuneet pääasiassa MAL-sopimuksen mukaisesti MAL 2019 -suunnitelmassa määritellyille maankäytön ensisijaisille kehittämisvyöhykkeille. Vuonna 2024 hyväksyttiin uutta asumisen kerrosalaa 17 330 k-m².

Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortti on liitteenä.

Käyttötalous

Kaupunkisuunnittelukeskuksen sitovuustasolla käyttötalouden toteutumista arvioidaan erikseen toimintatulojen ja toimintamenojen osalta.

Taulukko 1: Kaupunkisuunnittelukeskuksen käyttötalous 2024

	Käyttösuun.	Toteuma	Ero
Toimintatulot	590	416	-174
Toimintamenot	11 411	11 500	89
Yleiskaavoitus	2 293	2 228	-66
Henkilöstökulut	1 995	1 943	-52
Ulkoiset ostot	298	284	-14
Asemakaavoitus	4 702	4 455	-248
Henkilöstökulut	4 081	3 930	-151
Ulkoiset ostot	621	525	-97
Liikennesuunnittelu	1 637	1 982	345
Henkilöstökulut	1 370	1 374	4
Ulkoiset ostot	267	608	341
Palvelut ja kehittäminen	2 778	2 836	58
Palv. ja keh. ulkoiset	1 510	1 579	69
Henkilöstökulut	1 411	1 394	-17
Ulkoiset ostot	99	185	86
Sisäiset kulut	1 268	1 257	-11
			0
Toimintatulot	590	416	-174

Toimintamenot	11 411	11 500	89
Henkilöstökulut	8 858	8 642	-216
Ulkoiset ostot	1 285	1 601	316
Sisäiset kulut	1 268	1 257	-11
Toimintakate	-10 821	-11 084	-263

Toimintatulot 416 tuhatta euroa jäi käyttösunnitelmasta 174 tuhatta euroa, mutta ylittivät 76 tuhannella eurolla kolmannen osavuositarkastuksen yhteydessä hyväksytyt muutetun käyttösunnitelman 340 tuhatta euroa.

Toimintamenot 11,5 miljoonaa euroa ylitti käyttösunnitelman 89 tuhatta euroa. 0,8 prosentin ylitystä pidetään kokonaisuutena vähäisenä.

Ulkoisten ostojen käyttösunnitelma raami 1,6 miljoonaa euroa aiheutti vuoden aikana vaikeuksia välttämättömäksi katsottujen asiantuntijapalvelujen hankintojen kanssa. Henkilöstökustannusten 216 tuhannen euron alitus sekä 11 tuhannen euron sisäisten kulujen alitus kompensoivat ulkoisten ostojen 316 tuhannen euron ylitystä riittävästi, että toimintamenojen ylitys jäi vähäiseksi.

Henkilöstökustannusten alituksesta 174 tuhatta tuli palkoista ja palkkioista ja sivukulujen osuus alituksesta oli 184 tuhatta. Keskimääräinen palkkataso ei noussut arvioidun mukaisesti, mikä selittyy ainakin joltain osin pienempipalkkaisen henkilöstön suhteellisesti suurempana osuutena henkilötyö kertymässä.

Henkilöstö

Taulukko 2: Kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilötyövuodet 2024

Henkilötyökuukaudet k.a.	2022	2023	2024	%muutos.
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	14,3	13,6	13,8	1,3 %
Yleiskaavoitus	28,5	28,1	28,5	1,5 %
Asemakaavoitus	61,1	60,8	63,0	3,6 %
Liikennesuunnittelu	20,9	22,0	21,8	-0,8 %
Yhteensä	124,8	124,5	127,1	2,1 %

Vuonna 2024 Kaupunkisuunnittelukeskuksessa palkanmaksusta kuukausittain poimittujen henkilöiden määrä oli keskimäärin 127,1 ja 2,1 % suurempi kuin 2024. Näistä poiminnoista laskettu keskimääräinen palkka oli 4 236 euroa, mikä oli 1,9 % edellistä vuotta korkeampi.

Liitteet

§ 38

Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan kaavoituspyynnön:

Asemakaavan muutoshakemus, Mäkkylänkuja

Asemakaavan muutoshakemus koskee opetustoimintaa, sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (49-51-271-9, 49-439-4-44, 49-439-6-80 ja 49-439-10-11) sekä osaa lähivirkistysalueesta (49-51-9903-77). Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 3.6.2024 jatkanut suunnitteluvarausta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten alueelle. Skanska Talonrakennus Oy ja A-Kruunu Oy ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemuksen 17.1.2025.

**Päätös**Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 36, § 37, § 38

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 35

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1020/2024) säädetään. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.