Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026 § 130

§ 130

Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien urheiluhallin rakentamisen mahdollistamista toimistorakennusten korttelialueella, 22. kaupunginosa Olari, (kielteinen päätös)

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Hylkää kaavoitushakemuksen koskien kiinteistöä 49-22-314-1, koska kaavamuutokselle ei ole enää edellytyksiä kokonaisuuteen liittyneen suunnitteluvarauksen päättymisen myötä.

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2024 (§ 172) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 2 000 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan pöytäkirjan julkaisun jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemuksen sisältö

Kaavamuutosalueella on kaksi tonttia. Toisen omistaa yksityinen maanomistaja ja toisen Espoon kaupunki. Yksityiselle maanomistajalle (kiinteistö 49-22-314-1) myönnettiin suunnitteluvaraus Espoon kaupungin omistamalle alueelle (kiinteistö 49-22-314-2) toimistorakennuksen suunnittelua varten 26.11.2018. Varausta muutettiin 9.8.2021 siten, että tontti varattiin liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Kaupunki on suunnitteluvarauksella valtuuttanut yksityisen maanomistajan edistämään kaupungin omistaman alueen suunnittelua ja hakemaan kaupungin maalle kaavamuutosta. Yksityinen maanomistaja on valtuuttanut erillisen konsultin

edistämään liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja hakemaan kaavamuutosta molemmille tonteille.

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään sisäliikuntakeskuksen rakentamista hakemuksen liitteenä toimitetun suunnitelmaluonnoksen mukaisesti. Sisäliikuntakeskus on hakemuksessa tarkoitettu pääosin 14 padel-kentän, sekä niiden käytön aiheuttaman autopaikkamäärän ja muiden vaadittavien tilojen toteuttamiseksi. Vaikka hakemuksessa on todettu, että padel-kenttien mitoitusta voi käyttää muihinkin urheilulajeihin, padel-kenttien mitat määrittävät sisäliikuntakeskuksen mitoituksen. Hakijan mukaan hankkeen kannattavuus edellyttää hakemuksessa ja suunnitelmissa esitettyä kenttämäärää.

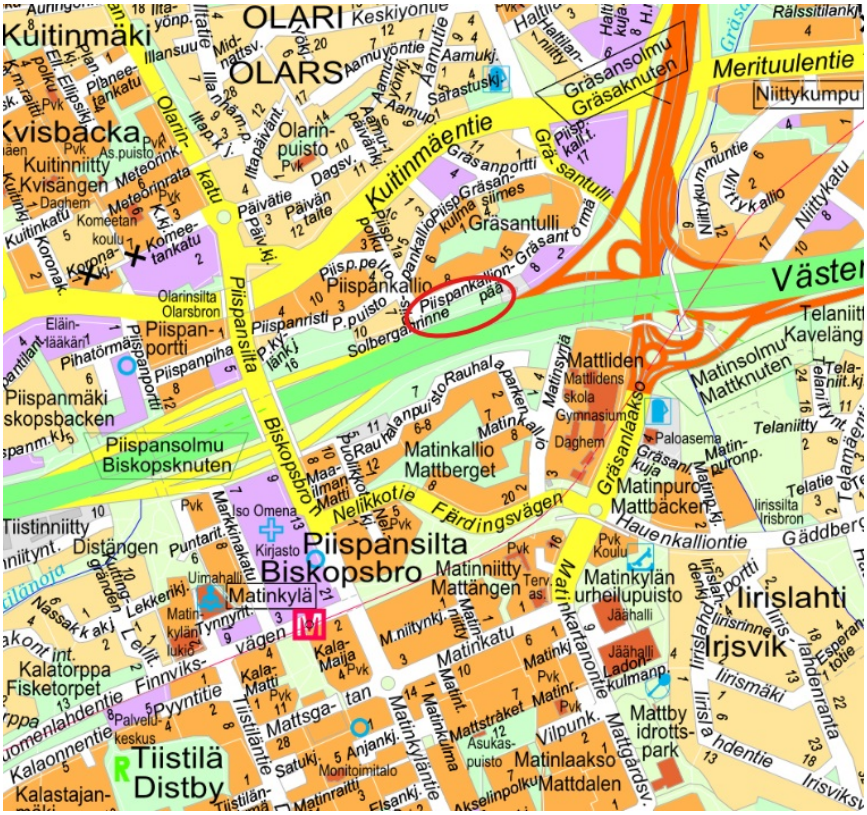
Päätöksen perustelu

Espoon kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.11.2025, että se ei jatka kaupungin tontille 49-22-314-2 annettua, viimeisimmän kerran 7.4.2025 jatkettua suunnitteluvarausta. Suunnitteluvarauspäätös perustui siihen, että hanke oli esittänyt kaupungille useita eri ehtoja, jotka olivat hankkeen toteutumisen edellytyksiä ja samalla asemakaavamuutoksen edistämisen edellytyksiä. Hankkeen konsultin mukaan hanke ei voisi toteutua ilman edellytysten täyttymistä. Kyseisiä ehtoja ei ole mahdollista täyttää, koska ehdot ovat ristiriidassa muun muassa liito-oravan suojelun ja suunnitteluvarauksen ehtojen kanssa.

Kaavoitushakemus koskee kumpaakin tonttia ja perustuu kaupungin omistaman tontin osalta suunnitteluvarauspäätökseen. Hakemuksen mukainen kaavoitus edellytti molempien tonttien käyttöä. Hakemuksessa kuvailtu sisäliikuntakeskus ei mahtuisi vain yhdelle tontille. Suunnitteluvarauksen päätyttyä hankkeen konsultin oikeus hakea kaavamuutosta päättyi. Tarkoituksena on poistaa tarpeettomaksi jäänyt kaavoitushakemus järjestelmistä.

Kiinteistön 49-22-314-1 maanomistaja on tietoinen tilanteesta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Kiinteistön 49-22-314-1 omistajan valtuuttama edustaja on hakenut 14.10.2021 jätetyllä kaavoitushakemuksella asemakaavan muuttamista kiinteistöillä 49-22-314-1 ja 49-22-314-2 sisäliikuntakeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Alueen nykytila

Nykytilassa alue on rakentumaton. Alueen länsipääty on kosteapohjainen ja sillä kasvaa rehevää mänty- ja kuusivoittoista sekametsää. Alueen kallioisella itäosalla on voimakkaita maastonmuotoja ja alueella kasvaa pääosin mäntyjä. Alueen maanpinta nousee itään päin. Alueen pohjoispuolella on nelikerroksisia asuinkerrostaloja ja eteläpuolella on Länsiväylän maantiealue.

Alueen länsiosassa ja lähiympäristössä on havaittu liito-oravien elinympäristöä. Alueella on tehty liito-oravaselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 30.04.2020) ja luontolausunto (Luontotieto Keiron Oy, 25.11.2021).

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

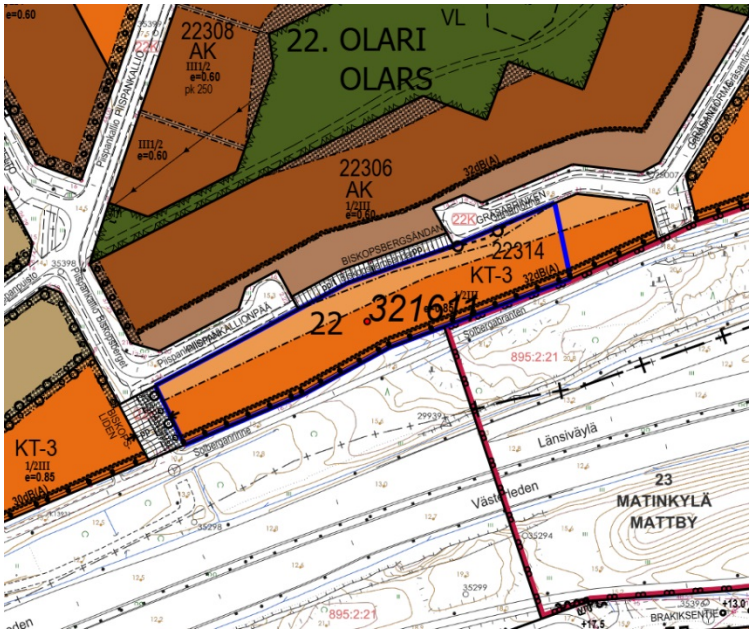
Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP).

Alueella on vireillä Espoo 2060 yleiskaava, jonka luonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Asemakaava

Alueella on voimassa 321600 Piispankallio -asemakaava. Alue on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3). Korttelialueelle on osoitettu tehokkuusluku e=0.85. Suurin sallittu kerrosluku on kolme, jonka lisäksi kaavassa mainitun kerrosluvun alapuolella olevasta tilasta saa käyttää puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi kerrosluvun estämättä. Korttelialueen pohjoisreunalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Kaavassa on annettu meluntorjuntaan liittyviä merkintöjä ja määräyksiä Länsiväylän melun torjumista varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/60 k-m^2, joista vähintään 50 % tulee sijoittaa kellarikerroksiin, pihamaan alle tai maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.3.-21.3.2022. Nähtävilläoloaikana saadun palautteen perusteella kaava-alueen pohjoispuolen asukkaat pääosin vastustivat kaavamuutosta.

Ratkaisuvalta

Hallintosäännön I osan 4. luvun 17 §:n 3 kohta.

Perittävät maksut

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2024 (§ 172) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 2000 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Jatkokäsittely

- Ote, maanomistaja(t)

Liitteet

1 321611 Piispankallionpää suunnitteluvarauspäätös 3.11.2025
2 ei julkaista_321611 Piispankallionpää hakemus ja liitteet