

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 147

§ 147

## **Kiltapuisto asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Peltola Katariina  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 610205,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Kiltapuisto - Gillesparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7314, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kiltapuiston puistoalueella sijaitseva suojeltu huvilarakennus pysyvään asuin- ja/tai toimistokäyttöön sekä selkeyttää rakennuksen asemakaavallista tilannetta. Asemakaavan muutos tarjoaa paremmat edellytykset rakennuksen käytölle ja säilymiselle tulevaisuudessa. Tavoitteena on, että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennukseen vakituisen asukkaan tai toimijan, joka kunnostaa ja ylläpitää historiallista rakennusta osana Espoon keskuksen historiallista rakennuskantaa.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelialueelle kaavan mukainen ajoyhteys Kiltaraitin kautta, osoittamalla sille koko matkalle tontille ajo sallittu -merkintä (pp/t).

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 320 k-m<sup>2</sup>, joka on osoitettu suojelurakennuksen nykytilanteen mukaisesti. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 320 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kiltapuisto - Gillesparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7314, Osa korttelia 40164 sekä katu- ja virkistysalueet, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi tuli kaupungin tonttiyksiköltä. Asemakaavan muutoshakemus saapui 1.10.2019.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 1.4.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnitteluala sijaitsee Kiltakalliolla, Kiltapuiston metsäisen puistoalueen keskellä. Suunnitteluala sijaitsee vuonna 1906 rakennettu puinen huvilarakennus, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennus on siirtynyt kaupungin omistukseen vuonna 1991, jonka jälkeen sitä on vuokrattu asuinkäyttöön, ja tällä hetkellä siellä asuu useita vuokralaisia. Huvilarakennuksen ympärille on muodostunut pienimuotoinen pihapiiri nurmialueineen ja maisemallisesti merkittävine puineen. Kulku alueelle tapahtuu Kiltaraitin kautta, jonne on mahdollisuus kulkea Sinettikujan tai Sunantien kautta. Kiltaraitti toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä useasta suunnasta ja yhdistää Kiltakallion ja Espoon keskuksen toisiinsa. Kiltaraitin ja Valapuiston katu- ja puistosuunnittelu on parhaillaan käynnissä.

Aluetta ympäröivä Kiltapuiston puustoinen puistoalue jatkuu Kiltrautilta aina Espoonväylälle saakka. Aluetta ympäröivät suhteellisen jyrkät

maastonmuodot. Korkeuseroa pohjoispuolella sijaitsevan Siltakadun ja suunnittelualueen välillä on noin 20 metriä.

Luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja, mutta suunnittelualueen läpi kulkee ekologinen yhteys, joka toimii myös liito-oravien puustoisena latvusyhteytenä. Kaavamuutosalueelta ei ole löydetty liito-oravan elinympäristöä, mutta alue on osin liito-oraville soveltuvaa, ja tarkasteltaessa aluetta osana laajempaa kokonaisuutta, sen voi todeta toimivan alueellisten liito-oravayhteyksien solmukohtana.

Metsäinen puistoalue toimii paitsi lähivirkistysalueena ja hiilinieluna, se myös hillitsee alueen hulevesitulvia ja lisää luonnon monimuotoisuutta alueella sekä tarjoaa monia muita ekosysteemipalveluita.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue sijoittuu Espoon keskuksen keskustatoimintojen alueelle.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I (vahvistettu YM 27.6.1996) alue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on vireillä uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville 18.5.2020 ja kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-20.10.2020. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketilaa sekä asumista.

Alueella on voimassa viisi eri asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, jotka ovat vahvistuneet vuosien 1980-2017 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi (VP, P). Alueella sijaitseva vuoden 1906 huvilarakennus on osoitettu suojellun rakennuksen sr-merkinnällä. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennus saadaan säilyttää ja peruskorjata kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Siihen saa sijoittaa asuntojen yhteisiä varasto-, kerho-, sauna- ym. tiloja, sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisia asuntoja. Suunnittelualueen alle on osoitettu maanalaisen väestönsuojan varaus (mav) ja alueen läpi kulkee ohjeellisia jalankulku- ja pyöräteitä (Kiltapuistonpolku).

Kiltaraitti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankulun ja pyöräilyn -yhteydeksi (pp). Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Valapuisto on osoitettu puistoalueeksi (VP) ja sen läpi on myös osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp). Lisäksi alueelle on osoitettu tulevaisuudessa Sunantien yli kulkevan Kirstinsillan varaus (y-1), jonka suunnittelu on parhaillaan käynnissä.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.3.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.5.2020 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Mielipiteessä oli huolissaan puiden säilymisestä erityisesti Kirstinsillan läheisyydessä. Lausunnoissa pyydettiin huomioimaan alueen läpi kulkeva ilmajohto ja kaupunginmuseon suunnasta kaavamuutos nähtiin erittäin kannatettavana rakennuksen kaavallisen tilanteen selkeyttämiseksi.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan historiallisen suojelurakennuksen pysyvä asuin- ja/tai toimistokäyttö ja selkeyttää suojellun rakennuksen asemakaavallista tilannetta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, tavoitteena on, että kaupungin tonttiyksikkö löytää asuinrakennukseen vakituisen asukkaan tai toimijan, joka kunnostaa ja ylläpitää suojeltua rakennusta.

Asemakaavan muutoksella nykyisin puistoalueella sijaitseva huvilarakennus pihapiireineen ja merkittävine pihapuineen muutetaan asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi 40164 (AT) ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 320 k-m<sup>2</sup> rakennuksen nykytilanteen mukaisesti. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Huvilarakennus suojellaan asemakaavassa sr-merkinnällä. Rakennusta koskevaa suojelumääräystä on lisäksi täydennetty niin, että suojellun rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Jos suojelurakennus jostain syystä tuhoutuu, ei ole tavoitteellista enää rakentaa paikalle uutta vastaavan kokoista rakennusta. Tässä tapauksessa alueen maankäyttöä tulee tarkastella uudestaan vireillä olevan yleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle ajo Kiltaraitin kautta, osoittamalla Kiltaraitille tontille ajo sallittu merkintä (pp/t). Lisäksi Kiltapuiston puistoalueelle mahdollistetaan tontille ajo pp/t merkinnällä. Kiltaraitille on lisäksi merkitty liito-oravien kannalta tärkeä puustoinen latvusyhteys eko-1 merkinnällä.

Asemakaavan muutoksella Kiltapuiston ulkoilureittien sijainteja on päivitetty toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja Kiltapuiston puistoalueen käyttötarkoituksimerkintään on lisätty huomiointi alueen ekologisten yhteyksien säilyttämisestä (VL/s).

Maanalaisen väestönsuojanvaraus on säilytetty kaava-alueella, muun Kiltakallion alueen tapaan.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14 522 m<sup>2</sup>.

Uuden muodostuvan korttelin pinta-ala on 1 695 m<sup>2</sup> ja sen kokonaiskerrosala on 320 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 320 k-m<sup>2</sup>, koska voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus oli osoitettu puistoalueelle ilman rakennusoikeutta.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksien laatimista.

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutos selkeyttää nykyisin puistossa sijaitsevan suojelurakennuksen tilannetta ja helpottaa sen myymistä ulkopuoliselle taholle. Kaupunki saa rakennuksen myynnistä tuloja ja hankkeesta ei aiheudu kunnallisteknisiä tai muita ylimääräisiä kustannuksia. Asemakaavan muutoksella on kaavatalouden näkökulmasta positiivisia vaikutuksia.

## **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 31.3.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## **Tiedoksi**

- Ote: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Espoon ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö