



Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.01.2021

## Kokoustiedot

Aika 20.01.2021 klo 17:30 - 19:59

Paikka Teams- kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	
	Eerola Jarno	varajäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kijärvi Laura	jäsen	§3
	Kivekäs Liisa	jäsen	§4
	Hentunen Mika	jäsen	
	Lintunen Kai	jäsen	
	Louhelainen Kirsi	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Karimäki Johanna	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Nikulin Tuuli	lakimies	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	viranhaltija	
	Saastamoinen Toni		
	Hanttu Marno		

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Johanna Karimäki  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 27.1.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 3		Kokouksessa kuultavat selostukset	6
§ 4	1 - 9	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021, pöydälle 2.12.2020	7
§ 5	10, 11	Korppi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 721800, 87. kaupunginosa Lahnus (Kh-Kv-asia)	20
§ 6	12, 13	Tapiolan jalkapallostadion, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210807, 12. kaupunginosa Tapiola ja 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-Kv-asia)	28
§ 7	14	Lillhemtinpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa	38
§ 8	15	Tammipääntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140815, 60. kaupunginosa Laaksolahti	44
§ 9		Päätökset ja kirjelmät	50

§ 1

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 13.1.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 2

20.01.2021

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Johanna Karimäki.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3

20.01.2021

§ 3

## **Kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotusvaiheen hyväksymiskäsittelyn kokonaisuakataulu sekä toteuttamisohjelma, Essi Leino selostaa.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Merkittiin tiedoksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

5077/10.02.02/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 4

§ 4

**Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021, pöydälle 2.12.2020**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Puustinen Jenni  
 Leino Essi  
 Tuovinen Samuel  
 Keränen Ossi  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihte 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
 hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2021,

2  
 valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

3  
 toteaa, että Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen asemakaavakohteiden edistämiseksi huomioidaan asiassa annetut kaupunginhallituksen evästyksöt.

**Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan muutosehdotuksen (kohdat 1-8):

” (1) (Lisäys kohtaan 1) Lautakunta ottaa kantaa työohjelmassa oleviin kerrosalamääriin vasta käsitellessään kyseistä asemakaavaluonnosta. Perustelut: muutamien kohteiden neliömetrimäärät (esim. Logen) riippuvat kaavan linjauksista, jotka ovat tekemättä;  
 (2) muuttaa Leppävaaran kohteen 6 Vermonrinne tekstin sivulla 19 samaksi kuin sivulla 14. Perustelut: Vermonrinteestä päätettiin selvittää kortteleittain, löytyykö yksimielisyyttä tiiviimmästä kaavasta, ja teksti sivulla 14 vastaa tätä mutta ei sivun 19 teksti;

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	8/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

- (3) aikaistaa Espoonlahden kohteen 5 Sammalvuori periaatepäätöstä kevätkaudelle. Perustelut: lautakunta päätti vuosi sitten lisätä Sammalvuoren kohteisiin, mutta mitään ei ole tapahtunut;
- (4) lisätä merkinnän POKE Vanhan Espoon kohteen 11 Kaupunginkallionrinne kohdalle. Perustelut: kohde on POKE-alueella ja siihen kohdistuu useita muistutuksia;
- (5) tiivistää Pohjois-Espoon kohteen 2 Högnäs aikataulua siten, että kaava on kaupunginhallituksen käsittelyssä ennen kesää. Perustelut: kh pyysi viime toukokuussa asemakaavaa viipymättä käsiteltäväkseen;
- (6) korjaa teknisenä virheenä Pohjois-Espoon hankelistassa ja kohdekartassa seitsemän POKE-merkityn kohteen vaihetta: ne on merkitty lautakunnasta lähteneiksi, vaikka ne eivät vielä ole edes tulleet sinne. Perusteltu: pelkkä virheen korjaus;
- (7) (päätösesityksen 3 kohdan sijaan:) lisätä alkuvuonna jatkettaviksi tai aloitettaviksi kohteiksi Pohjois-Espoon POKE alueella 3 Neperi 7 Antinmäki 8 Niipperinniitty 10 Metsämaa 11 Odilampi 14 Ketunkorpi 15 Velskola sekä Vanha-Espoon alueella Hista. Perustelut: muutos yksilöi kaupunginhallituksen antamaa linjausta, joka on liian epämääräinen pohjaesityksessä;
- (8) seuraavat asiat tuodaan kevätkaudella selostuksina lautakunnan käsiteltäviksi: - Finnoosataman osayleiskaava ja veneiden säilytyspaikkojen asemakaavahankkeet, - Hagalundinkallion kehittämialue, - pikaraitiotien linjausvaraukset nykyisillä asemakaava-alueilla. Perustelut: Finnoosatama tulisi saada kaavoituksen piiriin, kun Finnoon aluetta muutoin ryhdytään rakentamaan, ja selvä aikataulu etenemisestä puuttuu. Isojen veneiden säilytyspaikkojen kaavoituksessa on ilmeisesti tullut esiin ongelmia, joten kokonaistilannetta pitää tarkastella; pikaraitioteiden mahdolliset varaukset vaikuttavat niiden varrella oleviin alueisiin, joten varausten verkoston tulee perustua lautakunnan päätökseen; Maarinsolmu odottaa Hagalundinkallion kaavoitusratkaisuja, ja lautakunnan tulee varmistaa, että suunnittelussa edetään määrätietoisesti ja tehdään tarvittavat valinnat.”

Nevanlinna ilmoitti kannattavansa puheenjohtajan muutosehdotuksen kohtia 1-6 ja Kemppi-Virtanen ilmoitti kannattavansa myös puheenjohtajan tekemän ehdotuksen kohtia 7 ja 8.

Nevanlinna Karimäen kannattaman teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Työohjelmaan tehtäneiden seuraavat muutokset, jotka käsitellään kuutena erillisenä esityksenä:

- 1) Espoonlahden suunnittelualue 5. SAMMALVUORI 422100 Selostus muutetaan seuraavaan muotoon: ”Alue asemakaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista, kuitenkin siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan.” Mahdollisen asemakaavoituksen kerrosneliömetrit



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	9/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

määritellään asemakaavoitusvaiheessa. PERUSTELUT: Sammalvuoren metsäalue on sekä luonto- että virkistysarvoiltaan arvokas metsäalue, jonka säästäminen nykyisessä laajuudessaan on perusteltua virkistyskäytön ja luontoarvojen turvaamisen kannalta. Sammalvuoren metsäalue palvelee niin kasvavan Espoonlahden kuin Nöykkiön asukkaiden virkistystarpeita. Sammalvuoren metsäalueella on vuonna 2011 tehdyn luontoselvityksen mukaan mm. luonnonsuojelulain ja vesilain nojalla säilytettävä alue sekä metsälain 10 § mukaisia kohteita sekä linnustollisesti arvokkaita alueita.

2) Espoonlahden suunnittelualue 19. SOUKANNIEMI 412900

Muutosesitys: Alueelle tutkitaan kevyttä pientaloalueen täydennysrakentamista siten, että alueen luontoarvot turvataan ja säilytetään. Asemakaavoitusta edistetään siten, että eteläiseen osaan, jossa sijaitsevat merkittävimmät luontoarvot, kaavoitetaan suhteessa hieman enemmän virkistysalueita kuin pohjoiseen osaan. Mahdollisessa asemakaavoituksessa turvataan ja säilytetään alueen luontoarvot mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä (viite: Espoon Soukanniemen luontoselvitys 2016) ja valitaan kaavataloudellisesti järkevät, kestävän kehityksen mukaiset kaavoitusratkaisut. Mahdollisen asemakaavoituksen kerrosneliömetrit määritellään asemakaavoitusvaiheessa. PERUSTELUT: Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvoiltaan arvokas alue, jonka asemakaavoittamisen kaupunkisuunnittelulautakunta on aiemmin hylännyt äänin 9 puolesta, 2 vastaan, 2 tyhjää. Tämän jälkeen kaupunginhallitus päätti äänin 9–6, että alueen asemakaavoitusta jatketaan mm. siten, että kerrosneliömetrejä vähennetään, luontoarvot huomioidaan paremmin ja kunnallistekniikka toteutetaan tavanomaista huomattavasti kevyempänä.

3) Matinkylän suunnittelualue 10. BOSMALM 432000 Muutosesitys: Kohde poistetaan työohjelmasta. PERUSTELUT: Bosmalm sijaitsee osittain Keskuspuiston yhtenäisellä metsäalueella. Keskuspuiston laajentamisesta tehty valtuustoaloite käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 7.12.2020.

Aloitteeseen annetussa vastauksessa todettiin mm. seuraavaa: "Jatkossa yleiskaavoitettua Keskuspuistoa sekä siihen suoraan toiminnallisesti tai ekologisesti liittyviä käytössä vakiintuneita, virkistykseen asemakaavoitettuja tai suojeluun varattuja alueita tullaan tarkastelemaan yhtenä kokonaisuutena mahdollisimman laajan yhtenäisen viher- ja virkistysalueen säilyttämiseksi kasvavan asukasmäärän tarpeisiin. Keskuspuistossa ja sen lähialueilla voimassa olevien yleiskaavojen rajauksia tullaan tarkistamaan em. periaatteiden mukaisesti osana uutta koko Espoon yleiskaavatyötä." Keskuspuiston ja siihen toiminnallisesti liittyvien metsä- ja luontoalueiden säilyttäminen mahdollisimman laajana, yhtenäisenä kokonaisuutena on keskeisen tärkeää virkistyskäytön ja luontoarvojen kannalta.

4) Matinkylän suunnittelualue 12. SÖDERSKOGINAUKEA 432300

Muutosesitys: Kohde poistetaan työohjelmasta. PERUSTELUT: Espoonväylän tämän osuuden toteuttamiseen ei ole rahoitusta.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

5) Matinkylän suunnittelualue 15. SUURPELTO V 330700 Selostus muutetaan seuraavaan muotoon: "Asumista, palveluita ja virkistysalueita Suurpellon pohjoisosan kulttuurimaisemaan sovittaen ja Keskuspuiston yhtenäisen metsäalueen turvaaminen huomioiden." 16. SUURPELTO IV 330900 Selostus muutetaan seuraavaan muotoon: "Asuntoja, toimitila- ja palvelurakentamista sekä virkistysalueita Suurpellon pohjoisosan maisemaan ja Nihtisillan kokonaisuuteen sovittaen sekä Keskuspuiston yhtenäisen metsäalueen turvaaminen huomioiden." PERUSTELUT: Kohteet sijaitsevat osittain Keskuspuiston yhtenäisellä metsäalueella. Keskuspuiston laajentamisesta tehty valtuustoaloite käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 7.12.2020. Aloitteeseen annetussa vastauksessa todettiin mm. seuraavaa: "Jatkossa yleiskaavoitettua Keskuspuistoa sekä siihen suoraan toiminnallisesti tai ekologisesti liittyviä käytössä vakiintuneita, virkistykseen asemakaavoitettuja tai suojeluun varattuja alueita tullaan tarkastelemaan yhtenä kokonaisuutena mahdollisimman laajan yhtenäisen viher- ja virkistysalueen säilyttämiseksi kasvavan asukasmäärän tarpeisiin. Keskuspuistossa ja sen lähialueilla voimassa olevien yleiskaavojen rajoituksia tullaan tarkistamaan em. periaatteiden mukaisesti osana uutta koko Espoon yleiskaavatyötä." Keskuspuiston ja siihen toiminnallisesti liittyvien metsä- ja luontoalueiden säilyttäminen mahdollisimman laajana, yhtenäisenä kokonaisuutena on keskeisen tärkeää virkistyskäytön ja luontoarvojen kannalta.

6) Seuraavat mm. luontoarvojen kannalta ongelmalliset kohteet poistetaan työohjelmasta (esimerkiksi vuoteen 2022 asti) odottamaan Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavan hyväksymistä: Vanha-Espoo–Kauklauden suunnittelualue 16. Nupurinkallio 641500 Pohjois-Espoon suunnittelualue 7. Antinmäki II 714200 8. Niipperinniitty 713100 10. Metsämaa 721400 11. Odilampi 721200 15. Velskola 721600 PERUSTELUT: Kohteet ovat luontoarvoiltaan tärkeitä ja ne sijaitsevat vielä hyväksymättömän Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavan alueella, eikä niiden kaavoittamisella siten ole kiire. POKE-alueen asemakaavoja riittää edistettäväksi, eikä kaikkia asemakaavoja kuitenkaan voida edistää yhtäaikaisesti."

Karimäki Louhelaisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan työohjelmasta Matinkylän suuralueen osalta Puolarintien (nro. 9) kaava. Perustelut: Kaava ei ole luontoarvojen kannalta hyvä, tie ei ole välttämätön yhteys eikä sen toteutukseen ole budjettivaroja."

Louhelainen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lisätään kohtaan Logen (18) kuvaukseen: Aluetta suunnitellaan osana suurempaa Viherlaakson kokonaisuutta. Suunnittelussa huolehditaan rakentamisen laadun ja volyymin yhteensopivuudesta Viherlaakson muun kehittämisen kanssa."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty 16 kappaletta kannatettuja ehdotuksia. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

puheenjohtajan muutosehdotuksesta kohdat 1-6 ja Nevanlinnan muutosehdotuksesta kohdat 1-2 sekä 5, yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että puheenjohtajan muutosehdotuksen kohdista 7 ja 8 sekä Nevanlinnan ehdotuksen kohdista 3,4 ja 6 on äänestettävä, samoin kuin Karimäen muutosehdotuksesta ja Louhelaisen lisäsehdotuksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestyksen siten, että kussakin äänestyksessä esittelijän esitys on Jaa ja vastaehdotus on Ei.

Ensimmäinen äänestys koski puheenjohtajan muutosehdotuksen kohtaa 7. Äänestyksessä ehdotus sai viisi Jaa ja kahdeksan Ei ääntä. Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hyväksyneen puheenjohtajan muutosehdotuksen kohdan 7.

Toinen äänestys koski puheenjohtajan muutosehdotuksen kohtaa 8. Äänestyksessä ehdotus sai kuusi Jaa ja seitsemän Ei ääntä. Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen puheenjohtajan muutosehdotuksen kohdan 8.

Kolmas äänestys koski Nevanlinnan muutosehdotuksen kohtaa 3. Äänestyksessä ehdotus sai kahdeksan Jaa ja viisi Ei ääntä. Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen Nevanlinnan muutosehdotuksen kohdan 3.

Neljäs äänestys koski Nevanlinnan muutosehdotuksen kohtaa 4. Äänestyksessä ehdotus sai yhdeksän Jaa ja neljä Ei ääntä. Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen Nevanlinnan muutosehdotuksen kohdan 4.

Viides äänestys koski Nevanlinnan muutosehdotuksen kohtaa 6. Äänestyksessä ehdotus sai kymmenen Jaa ja kolme Ei ääntä. Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen Nevanlinnan muutosehdotuksen kohdan 6.

Kuudes äänestys koski Karimäen muutosehdotusta. Äänestyksessä ehdotus sai kahdeksan Jaa ja viisi Ei ääntä. Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen Karimäen muutosehdotuksen.

Seitsemäs äänestys koski Louhelaisen lisäsehdotusta. Äänestyksessä ehdotus sai seitsemän Jaa ja kuusi Ei ääntä. Puheenjohtaja totesi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

kaupunkisuunnittelulautakunnan seisemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen Louhelaisen muutosehdotuksen.

Äänestyksistä muodostunut tarkempi äänestysraportti on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa työohjelmaan tekemillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2021 kokouksessa tehdyin muutoksin. Lautakunta ottaa kantaa työohjelmassa oleviin kerrosalamääriin vasta käsitellessään kyseistä asemakaavaluonnosta,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

3

lisätä alkuvuonna jatkettaviksi tai aloitettaviksi kohteiksi Pohjois-Espoon POKE alueella 3 Nepperi 7 Antinmäki 8 Niipperinniitty 10 Metsämaa 11 Odilampi 14 Ketunkorpi 15 Velskola sekä Vanha-Espoon alueella Hista.

4

seuraavat asiat tuodaan kevätkaudella selostuksina lautakunnan käsiteltäviksi: Finnoonsataman osayleiskaava ja veneiden säilytyspaikkojen asemakaavahankkeet, Hagalundinkallion kehittämisalue, pikaraitiotien linjausvaraukset nykyisillä asemakaava-alueilla.

## Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021 sisältää keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet aikatauluineen.

### Työohjelman taustalla vaikuttavat strategiat ja sopimukset

Kaupunkisuunnittelun työohjelma tukee kaupungin tavoitteiden toteutumista. Keskeinen kaupungin kehittämistä koskeva strategia on Espoo-tarina, joka sisältää mm. seuraavia tavoitteita liittyen maankäytön suunnitteluun:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

- Espoon kasvu suunnataan erityisesti länsimetron, metron jatkeen, Raide-Jokerin ja kaupunkiradan ympärille.
- Tiivistä rakentamista edistetään raideyhteyksien varrella. Korkeaa rakentamista lisätään hyvien liikenneyhteyksien varrella olevilla alueilla ja asemanseuduilla, joihin se perustelluista syistä sopii.
- Vauhditetaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan etenemistä.
- Tarkastetaan olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentamispotentiaali ja edistetään käyttämättömän pientalokaavavarannon käyttöönottoa.
- Kiirehditään Otaniemi-Keilaniemen ja Leppävaaran keskusalueiden ja muiden liikenteen solmukohtien kehittämistä.
- Tehdään Espoosta hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus 2020-2023, jossa Espoo on sitoutunut asuntokaavoitustavoitteeseen 1,2 milj. k-m<sup>2</sup>. Espoon kannalta merkittävä liikenneinvestointi sopimuksessa on Espoon kaupunkirata. Lisäksi valtio, kunnat ja HSL ovat sitoutuneet ratkaisemaan yhdessä lähijunaliikenteen uusien varikoiden sijoittumisen sekä laatimaan aikataulun niiden toteuttamiselle.

Espoon asunto-ohjelmaan 2018-2021 on kirjattu keskeisinä tavoitteina muun muassa se, että kaupunki hyväksyy vuositasolla vähintään 350 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta asumiseen ja tästä rakennusoikeudesta 80 % sijaitsee yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettavilla alueilla. Espoon kaupunki priorisoi valmiin kunnallistekniikan piirissä olevia asemakaavoituskohteita sekä luo mahdollisuuksia uudelle pientalotuotannolle. Lisäksi kaupungin tulee huolehtia siitä, että asumiseen tarkoitettua kaavavarantoa on vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä.

### **Kaupunginhallituksen evästyksiä liittyen Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaava-alueen suunnitteluun ja toteutukseen**

Kaupunginhallitus on evästännyt 18.5.2020 hyväksyessään kaavan nähtäville seuraavaa:

A) Jo vuosikautia kaupunkisuunnittelun työohjelmassa olleita mutta POKE:n etenemistä riittävän pitkälle odottaneita asemakaavoituskohteita koskeva työ käynnistetään tämän kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

välittömästi kohdentamalla tähän tarvittavat henkilö- ja konsulttiresurssit. Asemakaavoitus kestää tyypillisimmillään joka tapauksessa vuosia, joten asemakaavat ehditään viimeistellä ottaen huomioon se, millaisena POKE aikanaan vahvistuu.

B) Käynnistetään välittömästi tämän POKE-ehdotuksen mukaista asemakaavoitusta edistävän sekä kasvavan asukasmäärän tarvitsemien palvelujen ja joukkoliikenteen yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja toteutusta edistävän viitesuunnitelman ja muiden suunnitelmien laadinta. Tätä edellyttää etenkin Uusimaa 2050 maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi (pieni maakunnallinen keskus) muuttuva Kalajärvi sekä taajamatoimintojen alueeksi muuttuva Viiskorven alue, jotka tässä POKE-ehdotuksessa on suunniteltu palvelujen ja tehokkaan joukkoliikenteen alueiksi.

E) Kaupunginvaltuuston jo kertaalleen hyväksymän ja sittemmin uuteen tarkasteluun vedetyn Högnäsin alueen asemakaava, joka tässä POKE-ehdotuksessa on AT-alueita, viimeistellään välittömästi ja tuodaan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

L) Näitä toimenpiteitä koskeva tilannekatsaus tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viimeistään elokuussa 2020, jotta ne voidaan esitellä vielä tämän POKE-ehdotuksen nähtävillä oloajan loppupuolella. Kaupunginhallituksen evästyksen huomioon ottava toteuttamisohjelma viimeistellään vuoden 2020 loppuun mennessä. ”Pohjois- ja Keski-Espoon osayleiskaava-alueen asemakaavojen työohjelman mukaista valmistelua vauhditetaan jo nyt ennen osayleiskaavan lopullista hyväksymistä ja ne tuodaan valtuuston päätöksentekoon mahdollisimman nopealla aikataululla heti osayleiskaavan valtuustokäsittelyn jälkeen siten, että mahdollistetaan pientalorakentamisen merkittävä lisääminen.”

Talousarvioneuvotteluiden pöytäkirjamerkintöihin on kirjattu seuraavaa:

”Pohjois- ja Keski-Espoon osayleiskaava-alueen asemakaavojen työohjelman mukaista valmistelua vauhditetaan jo nyt ennen osayleiskaavan lopullista hyväksymistä ja ne tuodaan valtuuston päätöksentekoon mahdollisimman nopealla aikataululla heti osayleiskaavan valtuustokäsittelyn jälkeen siten, että mahdollistetaan pientalorakentamisen merkittävä lisääminen.”

Em. evästysten ja linjausten mukaisia toimia valmistellaan. Asemakaavoituskohteiden käynnistäminen on osittain mahdollista heti, osittain tarvitaan linjauksen mukaisia viitesuunnitelmia ja joidenkin kohteiden kanssa on tarkoituksenmukaista odottaa lopullisia POKE-alueita koskevia päätöksiä ja kaavan lainvoimaistumista. Alueen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

asemakaavoitusresurssia lisätään ja kohdennetaan näiden reunaehtojen puitteissa.

## **Työohjelman painopisteet**

### **Maankäytön yleissuunnittelu**

Yleiskaavoitus ennakoii tulevaisuuden muutoksia Espoossa kaupunkisuunnittelun keinoin perustuen Espoo-tarinaa ja MAL-sopimukseen. Espoo-tarinan mukaisesti kasvu suunnataan kaupungin eteläisiin osiin sekä raideliikenteen ja muiden hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on juuri valmistumassa ja sen alueelle on osoitettu osa Espoon väestönkasvusta.

Yleissuunnittelu kattaa sujuvan arjen eli saavutettavat palvelut ja työpaikat samoin kuin elinkeinoelämän edellytykset sekä turvaa rikkaan luonnon- ja kulttuuriympäristön. Kaupunkirakenne, eli eri toimintojen sijainti ja saavutettavuus, vaikuttavaa merkittävästi ja pitkään kaupungin kasvihuonekaasupäästöihin. Kaupunkisuunnittelussa tehdään myös monia kaupungin talouden ja elinvoiman kannalta tärkeitä valintoja ja mahdollistetaan kestävä kasvu.

Laaja-alainen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava oli nähtävillä syksyllä 2021 ja tavoitteena on saada kaava hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2021. Kiviruukin osayleiskaavalla ratkotaan Länsimetron jatkeen maankäytön muutostarpeita ja kaavaehdotus tulee nähtäville kevään 2021 aikana. Finnoonsataman yleiskaavoitusta jatketaan kaavarunkotyöllä.

Seutuyhteistyössä jatketaan asiantuntijayhteistyötä maakunnan liiton kanssa, vaikka maakuntakaavatoita ei nyt ole meneillään. Seuraavaksi Uudenmaan liitto keskittyy maakuntaohjelman valmisteluun sekä maakuntakaavan toteutuksen edistämiseen yhdessä kuntien kanssa.

Yleiskaavayksikkö osallistuu myös vahvasti Helsingin seudun MAL-yhteistyöhön, jossa on käynnistynyt MAL2023 -suunnitelman laatiminen. MAL-työskentely tarjoaa foorumin seudun kuntien yhteistyöhön sekä yhdyskuntarakenteen ratkaisuiden yhteensovittamiseen kuntien ja valtion toimijoiden kesken. Espoon vastuulla tällä suunnittelukierroksella on seudullisen, suunnittelua helpottavan tietokantamallin muodostaminen yhdessä muiden seudun toimijoiden kanssa.

### **Liikennesuunnittelu**

Liikennesuunnittelulla luodaan kävelypainotteisia alueita kaupunkikeskuksissa. Pyöräilyn tavoiteverkko päivitetään ottaen huomioon

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

sujuvuutta parantavat yksisuuntaiset pyöräratkaisut. Nopeutetaan joukkoliikenteen matka-aikoja pikaparannustoimenpiteitä tunnistamalla ja vaihtopaikkoja kehittämällä. Osallistutaan Espoo–Salooikoradan käynnissä olevaan yleissuunnitteluun sekä alkavaan ratasuunnitteluun. Ajoneuvoliikenteen osalta jatketaan uuden maankäytön edellyttämää suunnittelua Turunväylällä liittyen Histan erotasoliittymään. Asumisen pysäköinnin vähimmäismääräystä koskien tehdään taustaselvitys, jossa alustavasti lasketaan Traficomien tiedoista autojen määrä reunaltaan sadan metrin neliöissä.

### **Maankäytön tarkastelut**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen eri yksiköiden kesken laaditaan yhteistyössä maankäytön tarkasteluita. Niiden tarkoituksena on toimia tausta-aineistona päätöksentekoa varten esimerkiksi tilanteissa, joissa alueen yksittäisiä asemakaavoja tuodaan lautakunnan käsittelyyn.

Tarkastelut palvelevat yleiskaavoitusta ja niiden avulla arvioidaan yleiskaavojen ajantasaisuutta. Uusien yleiskaavojen alueella tarkasteluiden avulla voidaan tarkentaa yleiskaavaratkaisua ja vanhojen yleiskaavojen alueella pohjustaa ja perustella jotakin kokonaisratkaisua sekä arvioida ratkaisun vaikutuksia. Maankäytön tarkasteluita voidaan käyttää myös suunnittelun koordinoituväliseinä tai niiden avulla voidaan tutkia alueita, joiden muutospainetta on suuri, mutta yleiskaavaa ei ole tarpeen muuttaa.

Osa tässä työohjelmassa tarkastelualueiksi merkityistä kohteista on ollut aiemmin työohjelmassa asemakaavoituskohteina, esim. Hagalundinkallio ja Holmanpuisto.

### **Asemakaavoitus**

Asemakaavoituksen painopiste on keskustojen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa länsimetron, metron jatkeen, kaupunkiradan ja Raide-Jokerin ympäristössä. Kaupunkirakennetta tiivistäen luodaan edellytyksiä uusien asuntojen ja työpaikkojen syntymiselle sekä palvelujen sijoittumiselle. Asumiseen varatun kaavavarannon riittävydestä huolehditaan. Asemakaavakohteista on priorisoitu isot kaupunkiradan toteutusta edistävät kaavat, Keilaniemessä merkittävät työpaikkakaavat, Rusthollinrinne, Ruukinhuhta, Högnäs ja Hepokorvenkallio (datakeskus).

Keilaniemeä kehitetään kaupunkimaiseksi kokonaisuudeksi, jossa merkittävä toimitilakeskittymä yhdistyy uuteen asuinrakentamiseen. Väylien kattamisen, täydennysrakentamisen sekä Raide-Jokerin ja metron toteutumisen myötä Keilaniemi sitoutuu vahvemmin osaksi Otaniemen ja Tapiolan aluekokonaisuutta. Otaniemen asemaa merkittävänä innovaatiotoiminnan, teknologian ja palvelujen aluetta vahvistetaan



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

asemakaavoituksella. Aluetta kehitetään monipuoliseksi kampuskaupunginosaksi, jossa yliopiston toiminnot, työpaikat, palvelut ja asuminen sekoittuvat.

Suurpellon keskustan rakentumista edistetään kaavanmuutoksin ja pohjoisosaan suunnitellaan vaihteittain uusia asuinalueita palveluineen. Espoonlahden suunnittelualueella tulevien länsimetron jatkeen metroasemien ympäristöihin suunnitellaan monipuolista täydennysrakentamista. Kiviruukin asemakaavoitus laajenee Tiilismäenrinteestä Ruukinhuhdan asemakaava-alueelle, jolla edistetään opisto- ja yrityskeskittymän syntymistä Kiviruukin veturiksi.

Leppävaaran keskustan kehittäminen monipuolisena kaupunkiympäristönä jatkuu. Kaupunkiradan varrella sijaitsevan Keran kehittäminen uudeksi kaupunkimaiseksi paikalliskeskukseksi etenee. Alue tulee tukeutumaan jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä junaliikenteeseen. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen houkuttelevuuteen ja vahvaan brändityöhön siten, että alueesta muodostuu kiertotalouden kansainvälinen esimerkkialue.

Espoon keskuksessa tiivistetään asemanseudun kaupunkirakennetta täydennysrakentamishankkeilla ja parannetaan asuinalueiden kulkuyhteyksiä. Kauklahdessa varaudutaan kaupunkiradan jatkamiseen ja kehitetään Lasihtin aluetta radan eteläpuolella monipuolisena, kaupunkimaisena alueena.

Pohjois-Espoossa maankäytön tavoitteet ovat vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan myötä muuttuneet. Osalla alueita tavoitteita asemakaavoitukselle tarkennetaan yleiskaavaratkaisuun perustuen. Näiden alueiden suunnittelu aloitetaan uudelleen osana laajempia maankäytön tarkasteluita. Niiltä osin kuin alueella olevia asemakaavoja voidaan yleiskaavatilanne ja resurssit huomioon ottaen edistää, niitä edistetään kaupunginhallituksen evästyksellä huomioiden. Kehä III:n läheisyyteen sijoittuvan datakeskuksen kaavoitustyö etenee. Hanke mahdollistaa hiilineutraalin kaukolämmön tuottamisen Espoossa.

Monentyyppiset elinkeinokohteet; toimistotyöpaikat, kauppa tai erilaisten yritysten laajennustarpeet, ovat kokonaisuutena merkittäviä Espoon elinvoimaisuuden kannalta. Uusia elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken työohjelmakauden.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 163

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2021,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

3

toteaa, että Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaava-alueen asemakaavakohteiden edistämiseksi huomioidaan asiassa annetut kaupunginhallituksen evästyksöt. Suunnittelu- ja toteutusjärjestykseen liittyvät reunaehdot ja niiden myötä asemakaavoitukselle syntyvät valmiudet vaikuttavat siihen, millä aikataululla yksittäisiä kohteita voidaan edistää.

#### Käsittely

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

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

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 16.12.2020 pidettävään kokoukseen.

#### Päätöshistoria

#### Äänestystiedot

- Äänestys-1.rtf (Jaa esittelijä/ Ei Nevanlinna nro 3 / Tyhjä)
- Äänestys-2.rtf (Jaa esittelijä / Ei Nevanlinna nro 4/ Tyhjä)
- Äänestys-3.rtf (Jaa esittelijä / Ei Karimäen muutosehdotus / Tyhjä)
- Äänestys-4.rtf (Jaa esittelijä/ Ei PJ nro 7 / Tyhjä)
- Äänestys-5.rtf (Jaa esittelijä / Ei Louhelainen lisäysehdotus / Tyhjä)
- Äänestys-6.rtf (Jaa esittelijä / Ei Nevanlinna nro 6/ Tyhjä)
- Äänestys-7.rtf (Jaa esittelijä / Ei PJ nro 8 / Tyhjä)

#### Liitteet

- 1 Äänestys-1
- 2 Äänestys-2

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	20.01.2021

- 3 Äänestys-3
- 4 Äänestys-4
- 5 Äänestys-5
- 6 Äänestys-6
- 7 Äänestys-7
- 8 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021
- 9 Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1. äänestystulosraportti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	20.01.2021

5150/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 5

§ 5

## **Korppi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 721800, 87. kaupunginosa Lahnus (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ollus Christian  
Pasanen Markus  
Kallio Matias YTET  
Miettinen Juha  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Korppi asemakaavan ehdotuksesta, alue 721800,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.10.2013 päivätyn Korppi asemakaavan, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

### **Käsittely**

### **Päätös**

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset luonteeltaan vaihtelevaan ja luonnonläheiseen asuinpientalorakentamiseen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 63 738 m<sup>2</sup>, eli noin 6,4 hehtaaria. Asuinkortteleiden pinta-ala on yhteensä 19 731 m<sup>2</sup>. Korttelialueiden korttelitehokkuus vaihtelee  $e_k=0.25\dots0.35$  välillä, jolloin kokonaiskerrosala on

5 462 k-m<sup>2</sup>. Lähivirkistysalueiden kokonaispinta-ala on 41 424 m<sup>2</sup>.  
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Korppi, asemakaava, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Asemakaavan kaavoituspyyntö on saapunut Espoon kaupungille 30.10.2008.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2012.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.10.2013.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sisältää kokonaisuudessaan eri-ikäistä ja -lajista metsää. Alue rajautuu etelässä Korpilammentiehen, idässä Aurinkolammen

lomahuvila-alueeseen, lännessä pientalotontteihin sekä pohjoisessa toimivaan hevostalliin.

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

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrittiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä alueelle ei ole osoitettu erillistä taajamatoimintojen aluetta tai kehittämisvyöhykettä. Alueen läpi kulkee viheryhteystarve ja vieressä sijaitsee pohjavesialueen raja-alue.

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:ssa (lainvoimainen 3.10.1997) alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Alueen länsipuolella on pientalovaltainen asuntoalue (AP), pohjoispuolella maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä itäpuolella matkailupalvelujen alue (RM).

Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaehdotuksessa alue on merkitty osin asuntovaltaisiksi alueiksi (A3) ( $e < 0,4$ ) ja osin virkistysalueeksi (V).

Alue on asemakaavoittamaton.

### **Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan ehdotuksen nähtävillä 19.2.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.3.-7.4.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme kannanottoa ja neljä lausuntoa sekä yksi muistutus.

Saapuneissa kannanotoissa ja lausunnoissa kiinnitettiin mm. asemakaavan ja voimassa olevan kaavan ristiriitaisuuteen, viheryhteyksiin, pohjavesialueeseen sekä lentomelun huomioimiseen. Espoon ympäristökeskus pitää kyseenalaisena yksittäisen asemakaavan etenemistä ennen vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistumista. Myös ELY-keskus katsoo, ettei voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeamisen tueksi ole esitetty riittäviä perusteita.

Asemakaavan poikkeamista yleiskaavasta perustellaan seuraavasti:

1. Voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut ja yleiskaavan uudistaminen on käynnissä.
2. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa (POKE) on tutkittu tarkemmin asumisen ja virkistystarpeen suhdetta. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueella limittyvät asuntovaltainen alue (A3) ja virkistysalue (V). Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääasiassa yleiskaavaehdotuksen mukaiselle asuntovaltaiselle alueelle.

- (A3). Korpin asemakaavaratkaisu on POKE:n yleiskaavaratkaisun mukainen.
3. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueen pohjoispuolitse on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys, joka on asemakaavassa otettu huomioon virkistysaluevarauksina. Korpin asemakaava-alue kaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi (VL; 64 % kaavan pinta-alasta). VL-aluevarauksen avulla säilytetään riittävä, yleiskaavan tavoitteiden mukainen pohjoiseteläsuuntainen viheralueyhteys. Ratkaisu on siten ylemmillä kaavatasoilla esitettyjen virkistystavoitteiden mukainen.
  4. Korpin asemakaava-alue on kolmelta suunnalta lainvoimaisten, jo toteutettujen asemakaavojen ympäröimä. Tehokkuudeltaan toteutunutta lähiympäristöä vastaava asemakaava täydentää luontevasti Lahnuksen jo asemakaavoitettua aluetta. Alue on välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan, joka sijaitsee kaava-alueen eteläreunalla Korpilammentiellä. Korpilammentiellä kulkee bussiliikennettä, joten autoilulle on olemassa myös vaihtoehto.
  5. Ympäristön mukaisen asutuskortteliratkaisun sekä ekologisten ja virkistystavoitteiden huomioon ottamisen johdosta poikkeama voimassa olevasta yleiskaavasta ei aiheuta haittaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumiseksi.

Asemakaavaan tehtiin joitakin muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Korpinkaari-kadun sisäpuolisen AO-korttelin terävää lounaiskulmaa tyhistettiin ja tilalle osoitettiin muuntamolle ja pumppaamolle aluevaraukset. AP-korttelin luoteispuolelle esitettiin ohjeellinen alue hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu alue.

Kaavamääräyksiä osalta 3 §:n (Rakentamisen tapa) viidettä kappaletta korjattiin niin, että siinä sallitaan katualueiden vaatimien maastoluiskien ja täyttöjen ulottumisen korttelialueiden puolelle. Hulevesimääräystä (4 §) päivitettiin vastaamaan pientaloalueilla käytettävää sanamuotoa. Uusia kaavamääräyksiä sulfidisavelle (huomioitava ennen rakentamisen aloittamista) sekä tulvariskille (vaurioriskikorkeus +39.10 mpy).

Asemakaavassa on määräyksiä sekä tekeillä olevassa kunnallisteknisen suunnitelmassa huomioitu hulevesi- ja tulvariskijärjestelyt.

### **Ehdotus asemakaavaksi**

Asemakaava-alueelle muodostetaan uusi katu, Korpinkaari, joka on lenkkikatu, jonka molemmat päät yhtyvät Korpilammentiehen. Uuden kadun varrella on kolme asuinkorttelia AO- (erillispientalojen korttelialue) ja AP-merkinnöin (asuinpientalojen korttelialue). Näiden korttelien rakennustehokkuus vaihtelee  $e_k=0.25\dots0.35$  välillä.

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset luonteeltaan vaihtelevaan ja luonnonläheiseen asuinpientalorakentamiseen sekä samalla tukea Kalajärven keskuksen elinkelpoisuutta.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 63 738 m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinrakentaminen, jonka kokonaiskerrosala on noin 5 462 k-m<sup>2</sup> ( $e_k=0.25\dots0.35$ ). Asuinrakentamiselle on kaavassa varattu kaikkiaan 19 731 m<sup>2</sup>. Lähivirkistysalueiden kokonaispinta-ala on 41 424 m<sup>2</sup>. Loput kaava-alueesta on katualuetta.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue kuuluu lentomelualueeseen, jolloin asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavataloudelliset vaikutukset arvioidaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä, joka laaditaan kaavaehdotuksen jälkeen.

### **Perittävät maksut**

Kaupunki laatii asemakaavan virkatyönä veloituksetta.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Laskutus: [skk.laskutus@espoo.fi](mailto:skk.laskutus@espoo.fi)

## **Päätöshistoria**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

20.01.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.2.2020 § 24

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunnot on annettu Korppi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 721800,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.2.2020 päivätyn Korppi asemakaavan, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

3

pyytää asemakaavan tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Lisäys ulkoilureitin kaavamääräykseen: "Reitti toteutetaan polkumaisena."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.2.2020 § 24

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunnot on annettu Korppi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 721800,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.2.2020 päivätyn Korppi asemakaavan, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

3

pyytää asemakaavan tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Lisäys ulkoilureitin kaavamääräykseen: "Reitti toteutetaan polkumaisena."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.2.2020 § 24

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Korppi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 721800,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.2.2020 päivätyn Korppi asemakaavan, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

3

pyytää asemakaavan tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Lisäys ulkoilureitin kaavamääräykseen: "Reitti toteutetaan polkumaisena."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

20.01.2021

## **Päätöshistoria**

### Liitteet

- 10 Korppi, muistutusten lyhennelmät ja vastineet
- 11 Korppi, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

- Ei julkaista, Korppi, muistutusten jättäneiden yhteystiedot
- Korppi, kaavakartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

20.01.2021

5579/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 6

§ 6

**Tapiolan jalkapallostadion, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210807, 12. kaupunginosa Tapiola ja 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Saastamoinen Toni

Hanttu Marno

Asanti Jenny

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tapiolan jalkapallostadionin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210807,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.6.2020 päivätyn ja 20.1.2021 muutetun Tapiolan jalkapallostadion - Hagalunds fotbollsstadion asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7260, 12. kaupunginosassa Tapiola ja 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210807,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 8 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely**

**Päätös**

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan urheilupuiston alueen kehittäminen yhä monipuolisemmaksi urheilupalvelujen keskittymäksi. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan urheilupalvelurakennusten, mukaan lukien stadionin, rakentaminen. Samalla alueelle suunnitellaan myös asuntoja. Alueella olevat rakennukset säästetään pääosin. Hankekokonaisuudesta suunnitellaan hiilineutraali.

Suunnitelmalla kehitetään viheralueverkkoa yhdistämällä Kaskiniityn ja Tonttuleikin viheralueet toisiinsa aiempaa paremmin. Samalla luodaan sujuva kulkuyhteys suunnittelualueen läpi. Tuohipuistoa myöten kulkeva viheryhteys Kaskiniityltä Tuohimäen ohi pohjoiseen säilytetään.

Suunnittelussa huomioidaan alueen laidalle ulottuvan Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvot sekä Kaskiniityn puiston maisema. Suunnitelman toteuttaminen vaiheistetaan siten, että Tapiolan urheilupuiston alue pysyy käytettävänä rakentamisaikanakin.

Kaavanmuutos lisää palveluita ja asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaava-alueen koko on noin 242 800 m<sup>2</sup>, eli hieman yli 24 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 108 200 k-m<sup>2</sup>. Asumiseen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 40 500 k-m<sup>2</sup>. Stadionin, monitoimihalliin, palvelutiloihin ja mailapelihalliin osoitetaan 27 000 k-m<sup>2</sup>. Hotellia varten osoitetaan 10 000 k-m<sup>2</sup>. Loput kerrosalasta osoitetaan alueella oleville urheilurakennuksille. Alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta yhteensä 69 950 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeus lisääntyy 38 250 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen tehokkuus eli rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin  $e=0.45$ .

Tapiolan urheilupuiston aluetta on käsitelty kaupungin luottamuselimissä useaan otteeseen. Kokonaissuunnitelma hyväksyttiin kehittämisen pohjaksi elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 27.6.2016. Espoon kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 § 31 hyväksyä hankekokonaisuuden alustavat luonnossuunnitelmat jatkokehittämisen lähtökohdaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2020 asettaa asemakaavan muutoksen nähtäville esityksen mukaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tapiolan jalkapallostadion - Hagalunds fotbollsstadion, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7260, käsittää osan korttelista 12135 ja katu- sekä virkistysalueita 12. kaupunginosassa Tapiola ja katualueet 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 7260

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupunginhallitukselta. Kaupunginhallitus on 17.6.2019 § 31 hankekokonaisuuden alustavien suunnitelmien hyväksymisen yhteydessä kehottanut kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään hankekokonaisuuden edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinnan. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 11.12.2019.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.12.2019.

## **Alueen nykytila**

Alue on nykyisin Tapiolan merkittävin ja Espoon merkittävimpiä urheilupalveluiden keskittymiä. Siellä on muun muassa Espoon Metro Areena, harjoitusjäähalli, Tapiolan liikuntahalli, Honkahalli, jalkapallostadion, kolme tekonurmikenttää, pienpelikenttiä, yleisurheilun suorituspaikkoja ja FC Honka ry:n toimistona toimiva rakennus. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee lisäksi Esport Center ja Esport Arena, jotka tarjoavat monipuolisia urheiluharrastusmahdollisuuksia.

Suuri osa kaava-alueesta on varattu myös urheilutoimintoja palvelevalla pysäköinnille. Alueen yleisilme on avara, sillä suuret osat siitä ovat pelikenttiä tai asfaltoituja pysäköintialueita ja kulkuväyliä. Avara ja toiminnallisuuteen keskittynyt maisema on suurpiirteinen ja pienempää mittakaavaa tuovat yksityiskohdat ovat harvassa. Suuret urheilurakennukset korostavat vaikutelmaa. Pohjoisessa ja idässä alue liittyy osaksi Tuohimäen ja Kaskiniityn avoimia puistoalueita.

Urheilupuiston metroasema sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä alueen eteläpuolella.

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

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja osin taajamatoimintojen kehitysvyöhykkeeksi. Alueen pohjoisosassa on maakaasun runkoputki ja viheryhteystarve.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) sekä virkistysalueeksi (V). Alue on osittain kaupunkikuvallisesti arvokasta (pystysuuntainen viivarasteri). Sen läpi kulkee virkistysyhteyksiä (palloviivat) ja päävoimansiirtolinja (z) sekä maakaasulinja (k). Suunnittelualueella on myös yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoajakatu (musta viiva alueen länsilaidalla; Koivu-Mankkaan tie).

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoimainen 5.2.1973), 210803 Koivu-Mankkaa (lainvoimainen 5.6.2013), 211100 Tuohimäki (lainvoimainen 29.6.1973), 211201 Jousenpuisto (lainvoimainen 30.4.2014) ja 211900 Koivumankkaa II (lainvoimainen 28.11.1977).

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa urheilualuetta, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, istutettavaa puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Alueelle on osoitettu olemassa olevia rakennuksia rakennusaloin. Lisäksi alueella on muun muassa rakennusaloja, joille ei ole rakentunut rakennuksia, torialueita,

jalankululle ja pyöräilyllä varattuja alueen osia, alueen osia, joiden puusto tulee säilyttää, suojeltava tykkitie, maanalaisen rakentamisen alueita ja maanalaisia johtoja varten varattuja alueen osia.

Valtaosalla alueesta on voimassa asemakaava 210803 Koivu-Mankkaa. Kaavassa on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta liikuntapalveluille – alue on toteutunut ainoastaan osittain kaavassa suunnitellulla tavalla.

Eteläreunaltaan asemakaava rajautuu osin 210805 Jousenkaaren koulun vireillä olevaan asemakaavan muutokseen. Se huomioidaan suunnittelussa.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.6.-25.8.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin 15 muistutusta ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja neljä kannanottoa. Muistutuksista yksi on Tapiolan Honka ry:n parantelema versio aiemmin jättämästään muistutuksesta. Valtaosa muistutuksista annettiin osoitteiden perusteella lähialueilta. Osa muistutuksista on asunto-osakeyhtiöiden tai monen allekirjoittajan laatimia. Muistutuksen antoivat yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden lisäksi Tapiolan Kilta, Tapiolan Honka ry ja FC Honka ry. Lausuntoja kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan ja kannanottoja neljä.

Muistutukset käsittelivät alueelle suunniteltuja toimintoja, alueen liikennettä ja yhteyksiä, pysäköintiä, toiminnan aiheuttamia häiriöitä ympäristöön, hulevesiä, alueen reunan metsien luontoarvoja ja rakentamisen ilmastovaikutuksia. Erityistä huomiota kiinnitettiin Honkahalliin ja sen ympäristön toimintoihin, Tuohipuistoon, Yhteispelintiehen ja alueen keskiössä olevaan aukiosarjaan.

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ei pidetty asukastilaisuutta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä pidettiin tilaisuus 9.1.2020.

Kaavaan on tehty pieniä, vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia nähtävilläolon jälkeen:

- Urheilurakennuksille on osoitettu korkeudet pääosin julkisivukorkeuksilla kerroslukujen sijaan.
- VU-alueelle lisätty rakennusala katsomolle.
- Lisätty LP-alue mailapelihallin ja harjoitusjäähallin väliin.
- Lisätty korttelin 12277 rakennusoikeutta 5 000 kerrosneliömetrillä.
- Lisätty mailapelihallin korttelin rakennusoikeutta 5 000 kerrosneliömetrillä ja tarkastettu korttelin rajausta.
- Varmistettu kulkureittien laatutasoa paremmilla merkinnöillä.
- Lisätty Syöttäjänkuja korttelin 12276 ja VU-alueen väliin.



- Tarkastettu aluemarkintöjen rajauksia huomioiden muun muassa Tuohipuistossa olevan kaasuaseman turvaetäisyydet paremmin. Rakentamista ja kenttiä on siirretty suurelta osin etelään tuoden samalla lisää tilaa Tuohipuistoon ja tiivistäen aiemmassa versiossa massiivisia aukiotiloja.
- Poistettu suunnitelmasta Jousenkaaren koulun käyttöön ajateltu hiekkakenttä. Koulun liikunnassa voidaan käyttää alueen muita kenttiä.
- Tarkennettu katupuumerkintöjä toteutettavuuden näkökulmasta.
- Lisätty istutettavia alueita aukioille.
- Mahdollistettu hotellin kortteliin myös palvelujen rakentaminen muun muassa väliaikaisen käytön mahdollistamiseksi, jos hotelli ei heti lähdekään toteutumaan.
- Muutettu stadionkorttelin rajausta viitesuunnitelman muutosten takia: aukion laidalta on poistettu amfimuoto paremman ja toimivamman aukiotilan saamiseksi.
- Tarkennettu kaupunkikuvaa ja rakentamisen tapaa ohjaavia kaavamääräyksiä.
- Tarkennettu AK-kortteleiden järjestelyjä.
- Täsmennetty ja tarkastettu lisärakennusoikeuksia.
- Lisätty määräyksiä energiahuollosta.

### **Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Tapiolan urheilupuiston pohjoisosan kehittäminen. Alueelle mahdollistetaan uuden hotellin, mailapelihallin, kahden asuinkerrostalokorttelin, stadionin ja monitoimihallin rakentaminen. Olemassa olevat Tapiolan urheiluhalli, Honkahalli ja Espoon Metroareena harjoitushalleineen säilytetään. Kaavassa huomioidaan Tapiolan rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), joka ulottuu suunnittelualueen laidalle.

Suunnittelualueen keskeisimmät osat on osoitettu katuaukiona/torina. Merkinnällä sallitaan leikki-, oleskelu- ja lähiliikuntapaikkojen rakentaminen alueelle ja painotetaan alueen muodostumista korkeatasoiseksi, viihtyisäksi ja vehreäksi. Katuaukio-/torimerkinnällä on osoitettu myös osa stadionin korttelista, johon sijoittuvat stadionin tasoon johtavat portaat. Merkinnällä ohjataan tasoerojen laadukkaaseen käsittelyyn.

Asuinkorttelit osoitetaan AK-merkinnällä Koivu-Mankkaan tien varteen. Ne muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden stadionin kanssa. Talot on suunniteltu korkeintaan 13-kerroksisiksi. Pohjoisempi kortteli on kerrosluvultaan matalampi. Pihat ovat maanvaraisia ja laajoilta osin niille on osoitettu ohjeellisen puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Asumista on lisäksi osoitettu stadionin yhteyteen kapeana stadionin katoksen alle sijoittuvana lamellina. Siten asuminen asettuu osaksi stadionin veistoksellista arkkitehtuuria. Asuinrakennuksen länsipuolelle sijoittuu kansipiha ja alle stadioniin liittyviä toimintoja.

Alueen urheilutoiminnot osoitetaan YU-merkinnällä. Olemassa oleville rakennuksille osoitetaan rakennusoikeus toteutuneen mukaan ja uusille viitesuunnitelman mukaisesti. Stadionin kortteli osoitetaan erillisellä YU-1-merkinnällä. Lisäksi pykälämääräyksillä ohjataan pihoja muodostumaan laadukkaammiksi. Stadionin kortteliin on mahdollista sijoittaa myös toimintaa tukevia palvelu-, toimisto-, ym. tiloja. Monitoimihallin katolle tulee viherkatto tai liikuntatoimintoja. Korttelin alle maantasoon rakennetaan pysäköintilaitos, jonne lähes kaikki alueen pysäköintipaikat sijoitetaan. Saavutettavuuden parantamiseksi pysäköintiä on osoitettu myös LP-alueille hotellin eteläpuolelle, Tapiolan urheiluhallin sekä Honkahallin väliin ja mailapelihallin sekä harjoitusjäähallin väliin.

Alueen lounaiskulmaan sijoittuva 14-kerroksinen hotelli on osoitettu KL-1-merkinnällä. Sen piha-alue on laajalta osin osoitettu istutettavaksi alueeksi. Hotellin muoto on suunniteltu veistokselliseksi.

Korttelialueiden pohjoispuolelle sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), jolle sijoitetaan kolme jalkapalloon soveltuvaa ulkokenttää ja lähiliikuntapalveluita. Sinne on osoitettu ohjeellisia puilla ja pensaille istutettavia alueita, joilla lisätään laajan aidoitettujen kenttien hallitseman alueen viihtyisyyttä. Kulkuväylät kenttien väleistä on suunniteltu sujuviksi.

Puistovyöhyke kiertää suunnittelualuetta pohjois- ja itälaidoilla muodostaen maisemallisen rajan Tuohimäen asuinalueelle ja Kaskiniitylle päin. Espoon Metroareenan itäpuolella sijaitsee vanha tykkitie (s-2) ja liito-oravan elinalue (s-1). Elinalueelta on osoitettu liito-oravan liikkumiseen tarkoitettu ekologinen yhteystarve (eko-1) pohjoiseen ja Tuohipuiston kautta länteen.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma asemakaavan suunnittelun tueksi. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto HKP OY ja lähiympäristösuunnitelman Loci Maisema-arkkitehdit Oy.

Viitesuunnitelmassa on hahmoteltu alueen keskelle sijoitettavaa aukoiden sarjaa, jonka ympärille urheilupalvelurakennukset sijoittuvat. Aukiosarjan pohjoispuolta rajaavat asuinkorttelin, 6 000-paikkaisen stadionin ja monitoimihallin kokonaisuus sekä Tapiolan urheiluhalli ja Honkahalli. Eteläpuolelle sijoittuvat uusi hotelli sekä mailapelihalli ja Espoon Metroareena. Stadionin ja nykyisten urheiluhallien pohjoispuolelle sijoittuu

viheraluevyöhyke, jossa ulkopelientäät ja lähiliikuntapaikat muuttuvat pohjoiseen mennessä puistomaiseksi Tuohipuistoksi. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet alueen läpi on suunniteltu sujuviksi ja suurten rakennusten estevaikutusta on pyritty ehkäisemään reittien linjausten huolellisella suunnittelulla. Ajo alueelle tapahtuu stadionin pohjoispuolelle sijoittuvaa katua pitkin. Alueen etelälaitaa pitkin järjestetään ajoyhteys Jousenkaaren koululle. Pysäköinti keskitetään pääosin stadionin ja monitoimihallin alle sijoitettuun halliin. Saavutettavuutta parannetaan Honka-hallin, hotellin ja harjoitusjäähallin edustalla sijaitsevilla yleisillä pysäköintialueilla. Pyöräpysäköintipaikkoja on suunniteltu alueen eri osiin runsaasti.

Lähiympäristösuunnitelmassa ulkoalueiden suunnittelua on tarkennettu. Suunnitelmassa alueen reitistöä on linjattu sujuvammaksi. Aukioiden luonnetta on hahmoteltu yleispiirteisellä tasolla ja esitetty viitteellisinä rajauksina aukioille sijoitettavaa kasvillisuutta. Huomiota on kiinnitetty stadionin yhteyteen tulevien tasoerojen hallintaan. Lähiliikuntapaikkoja on sijoitettu eri osiin aluetta, jotta urheilupuistosta saadaan monipuolinen ja elävä harrastuspaikka.

### **Hiilineutraaliussuunnitelma**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asetetun tavoitteen mukaan hankekokonaisuudesta suunnitellaan hiilineutraali. Asemakaavatyön tueksi on teetetty hiilineutraaliussuunnitelma, jolla esitetään kaupungin ohjauskeinoin liittyviä tapoja alueen rakentamisen ja käytön ilmastopäästöjen pienentämiseksi. Suunnitelmassa esitetään myös millä keinoin alueesta saataisiin kokonaisuutena hiilineutraali. Suunnitelma on laadittu siten, että siinä huomioidaan kaupungin ohjauskeinot myös asemakaavan jälkeen- esimerkiksi tontinluovutus- tai vuokraehdot, osin energiajärjestelmä, alueen rakentaminen ja rakentamisen ohjaus sekä kaupungin kiinteistöjen hallinta.

### **Hulevesien ja vesihuollon yleissuunnitelmat**

Alueelle on laadittu yleissuunnitelmat hulevesien hallinnasta ja vesihuollosta. Suunnitelmissa on huomioitu erityispiirteisen urheilualueen tarpeet ja pyritty hyvään, laadukkaaseen hulevesien hallintaan, joka parantaisi alapuolisten vesistöjen tilannetta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaupunginhallituksen 17.6.2019 päätöksen mukaan stadion toteutetaan kaupungin toimesta. Kaupunginhallitus päätti 4.5.2020 perustaa Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin, jonka pääasiallisena toimialana on rakennuttaa ja omistaa Tapiolan urheilupuistoon rakennettava jalkapallo- ja tapahtumastadion sekä Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin,

jonka pääasiallisena toimialana on rakennuttaa ja omistaa Urheilupuiston aluetta palveleva pysäköintilaitos.

Kiinteistöyhtiöiden toiminta suunnitellaan niin, että käyttötalous on tasapainossa. Kaupunki luovuttaa suunnitelmaan sisältyvät asuinrakennusoikeudet markkinahintaan ja kaupunki rahoittaa jalkapallostadionin ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen asuntorakennusoikeuksien myymisestä saatavilla tuloilla.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 5.12.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 8 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 8 766,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 88

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Tapiolan jalkapallostadionin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210807,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.6.2020 päivätyn Tapiolan jalkapallostadion - Hagalunds fotbollsstadion asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7260, 12. kaupunginosassa Tapiola ja 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210807,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 12 Tapiolan jalkapallostadion, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 13 Tapiolan jalkapallostadion, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- Tapiolan jalkapallostadion, kaavamääräykset
- Tapiolan jalkapallostadion, kaavakartta
- Tapiolan jalkapallostadion, ajantasa-asemakaava
- Ei julkaista, Tapiolan jalkapallostadion, muistutusten jättäjien yhteystiedot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7

20.01.2021

5854/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 7

§ 7

**Lillhemptinpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pham-Linko Thuy  
Peltola Katariina  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Lillhemptinpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 331003,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemptinpiha - Lillhemptgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

#### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sallia suojeltavat rakennukset asuinkäyttöön ja muuhun toimintaan, kuten työ-, toimisto- ja järjestötoimintaan. Samalla mahdollistetaan uudisrakentamista tontille. Uudisrakentamisessa huomioidaan alueen suojeltavat rakennukset ja säilytettävä ympäristö. Työn yhteydessä on tarkasteltu uudelleen sitovien

kasvillisuusalueiden sekä maastonmuotojen arvoja ja ajankohtaisuutta (plt-alueet).

Rakennusoikeutta nostetaan uudisrakentamiselle 300 k-m<sup>2</sup> ja olemassa oleville merkitään lisää 50 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueella on yhteensä 650 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja 75 k-m<sup>2</sup> lisärakentamisoikeutta.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, käsittää osan korttelia 21162, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

### Alueen nykytila

Lillhemtin alue on pääosin rakentunut 1930-luvulta alkaen. Alueella on hyvin eri ikäisiä rakennuksia, joiden ulkoiset tyylipiirteet, -värit, materiaalit ja kattomuodot vaihtelevat merkittävästi. Rakennukset sijaitsevat tonteilla varsin vapaasti, vailla esimerkiksi jälleenrakentamiskaudelle tyypillistä järjestelmällisyyttä. Yhtenäiseksi alueen tekee rakennusten suhde maastoon ja kasvillisuuteen sekä niiden melko yhtenäinen mittakaava. Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti merkittäviä asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä piharakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Lillhemti, paikallisittain punainen tupa, joka on suojeltu arvokas rakennus. Rakennus on tontin päärakennus, jonka vanhimmat

osat ovat 1790-luvulta. Päärakennuksen lisäksi tontilla on kolme muuta rakennusta, joista osa on suojeltuja.

Kiinteistö sijaitsee vanhalla pientaloalueella, jolle ovat tyypillisiä kylämäisesti rakentuneet korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit. Lähialueelle on rakennettu omakotitaloja eri vuosikymmenien aikana. Täydennysrakentamista on toteutunut paljon 2010-luvulla.

Alueen tuntumassa on osin luonnontilaisia metsäalueita ja yhtenäisiä avoimia entisiä peltoalueita. Suunnittelualan vastapäätä sijaitsee yksityinen päiväkotikoti.

Suunnitteluala rajautuu Tikasmäentien ja Väli-Henttaan tien katualueisiin. Lillhemmentie toimii alueen yhteytenä muuhun katuverkkoon. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Välituvanaukio, joka toimii bussien päätepysäkinä. Eteläpuolella sijaitsevalle Lillhemtinpihan torialueelle on toteutettu yleisiä pysäköintipaikkoja.

Alueelta laaditun luontolausunnon perusteella, alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.

Korttelissa 21162 kiinteistö 2:193, ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Suunnitteluala sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaava 2030 oikeusvaikutuksettomalla osalla, jossa on voimassa Henttaan osayleiskaava. Osayleiskaava on vahvistettu vuonna 1989. Osayleiskaavassa suunnitteluala on osoitettu lähialueurakennusten alueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (YL-k). Rakentamisen enimmäismäärä on tehokkuusluvulla  $e=0.20$  ja alueella sallitaan enintään kaksi kerrosta. Tontilla on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (sä). Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä ja ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennus saadaan säilyttää ja kunnostaa sen rakennusoikeuden lisäksi minkä tontin tehokkuusluku määrää.

Alueella on voimassa Lillhemt, 331000 asemakaava (lainvoimainen 2013). Asemakaavassa suunnitteluala on osoitettu julkisten rakennusten



korttelialueeksi, jossa ympäristö säilytetään (Y-1). Paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset alueella säilytetään ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevaa rakennusten välistä hierarkiaa.

Tontilla on yhteensä 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta 300 k-m<sup>2</sup> rakennuspaikka on toteutumaton. Kaavassa on huomioitu autopaikat, hulevedet ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien lisätilojen rakentamistarpeet kaavamääräyksin (§). Myös alueen kerroskorkeudet ja niissä käytettävät rakennusoikeudet [II (2/3)] sekä yhdyskuntatekniikka on huomioitu kaavamerkinnöin (vm).

Maisemakuvallisesti säilytettävät ja tärkeät maastonmuodot ja puusto (plt-1, -4, ja -5) on merkitty kaavaan. Myös kulttuurihistoriallisesti suojeltavat ja säilytettävät rakennukset ja rakennelmat (sr, sk) on merkitty kaavaan.

Lillhemptinpiha on asemakaavassa torialuetta, jolle saa osoittaa Tikasmäentien liikennettä häiritsemättömiä pysäköintipaikkoja. Tikasmäentien eteläpuolinen osa torialueesta on rakennettu ja pohjoispuolinen osa on rakentumaton.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.6.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 25.8.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta, joista kolme oli yhdistyksiltä.

Mielipiteissä otettiin kantaa sekä puolesta että vastaan uudisrakentamista. Viitesuunnitelman vaihtoehtoista C:n vastustus korostui mielipiteissä, sekä se että punainen tupa pitäisi säilyttää asukkaiden yhteisenä tilana. Viitesuunnitelmassa C vaihtoehdossa oli esitetty eniten uutta rakentamista (neljä pientaloa) ja vanhan navetan kivijalan suojelun purkamista.

Punaisen tuvan kaavoittamista asumiseen kannatettiin ja vastustettiin.

Mielipiteiden perusteella vaihtoehdoksi valikoitui viitesuunnitelman vaihtoehto F, jossa rakeisuus on samankaltaista kuin ympärillä oleva rakentaminen, lisäksi vaihtoehdossa on väljyyttä ja mahdollisuus järjestää rakentamiselle etäisyyttä olemassa olevaan naapurustoon.

### **Asemakaavan muutos**

Alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1) ja erillispientalojen (AO-1) korttelialueeksi. Olemassa olevat suojeltavat rakennukset (sr) osoitetaan kaksi kerroksiseksi (II) asuin-, liike- ja

toimistorakennuksiksi (7 755m<sup>2</sup>), joiden rakennusoikeudet säilytetään ennallaan. Korttelialueelle (AL-1) saa sijoittaa puisto-, asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja. Päärakennuksella säilyy 300 k-m<sup>2</sup> ja talusrakennukselle osoitetaan 35 k-m<sup>2</sup> kartasta mitattujen ulkomittojen perusteella ja ulkorakennukselle 15k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi suunnittelualueella oleva kivijalka säilytetään (sk).

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1, 1 758m<sup>2</sup>) saa rakentaa ainoastaan yksi asuntoisia, kaksi kerroksisia (II (2/3)) erillispientaloja, joissa ylimmässä kerroksessa on rajoitettu rakennusoikeuden käyttö. Muut vaihtoehdot asumismuodoista on poistettu rakennetun ympäristön perusteella. Rakennusoikeutta on osoitettu erillispientaloille 300 k-m<sup>2</sup> ja asuntojen lukumäärä on rajoitettu kahteen (2). Rakennusala reunustaa pohjoisesta ja länsirajalta puilla ja pensailla istutettava alueen osa ja kaikki rakentaminen tulee tapahtua rakennusalojen sisällä, jätehuoltoa lukuunottamatta. Erillispientaloille voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asunnon käyttöön tulevia autonsäilytystiloja ja varastoja enintään 35 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 70 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteitten, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevien rakennusten välistä hierarkiaa. Julkisivujen materiaaleista, värityksestä ja kattokaltevuudesta on määrätty yleismääräyksiä.

Alueesta on tehty maisema-analyysi, jonka perusteella korttelialueen maisemallisesti merkittäviä alueen rajauksia on päivitetty. Kallioalue (plt-1), säilytettävä metsäinen tontin osa (plt-4) ja säilytettävät maisemakuvallisesti tärkeät puuryhmän (plt-5) alueet tulee säilyttää luonnon tilaisina, alueella saa tehdä maiseman ja hoidon kannalta välttämättömiä toimenpiteitä ja mahdollisesti tärkeiden kaadettujen puuryhmien tilalle tulee istuttaa uusia kookkaiksi kasvavia puita. Alueiden hoidossa tulee huomioida metsikön tärkeä merkitys suurmaisemassa. Lisäksi korttelialueita koskevat yleiset määräykset pysäköinnistä, pihosta, hulevesistä ja melusta.

Alueen liikennejärjestelyihin ei esitetä muutoksia. AL-1-korttelialueelle on lisätty liittymäkielto Lillhemtintien liittymän kohdalle liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Lillhemtinpihan torialueen toteutumaton pohjoisosa muutetaan osaksi korttelia.

### **Sopimusneuvottelut**

Alueen omistaa kaupunki.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavalla on positiiviset taloudelliset vaikutukset mahdollisen tontin myynnin ja suojeltavien rakennusten uusien sopimuksien kautta.

**Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 12.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

**Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

**Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut - liikelaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

**Päätöshistoria****Liitteet**

- 14 Lillhemptinpiha, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Lillhemptinpiha, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot  
Lillhemptinpiha, kaavamääräykset  
Lillhemptinpiha, kaavakartta  
Lillhemptinpiha, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

20.01.2021

5529/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 8

§ 8

## **Tammipääntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140815, 60. kaupunginosa Laaksolahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Kinnunen Kati  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset, lausunnot ja kannanotot on annettu Tammipääntie, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140815,

2

hyväksyy 7.9.2020 päivätyn Tammipääntie - Ekändavägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7329, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140815.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

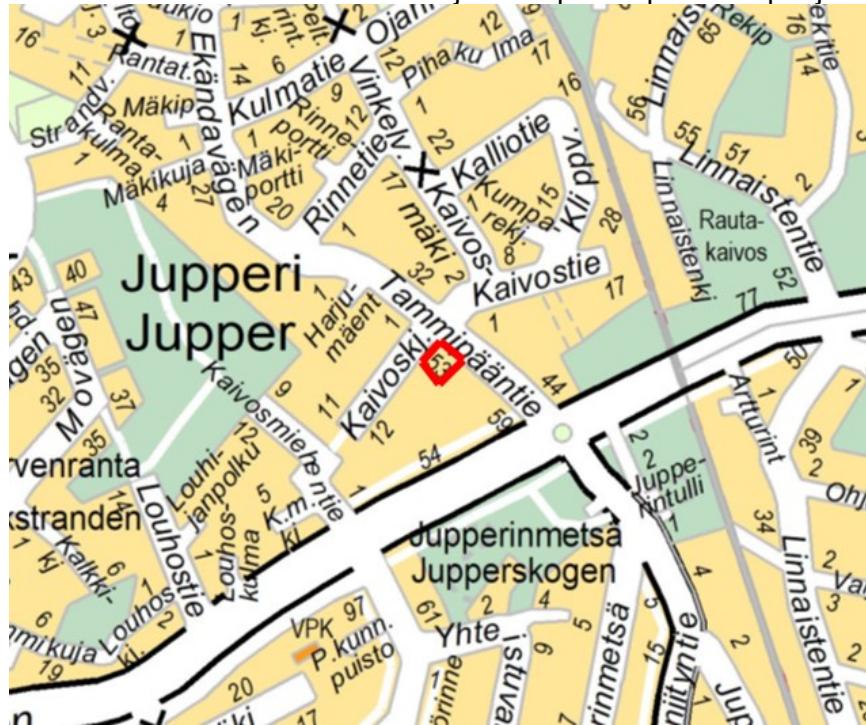
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue palvelurakennusten korttelialueeksi, jolloin tontilla voidaan harjoittaa päiväkotij- ja palveluasumistoimintaa. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1969 valmistunut rakennus, jossa toimii päiväkotivuoteen 2029 voimassa olevalla poikkeusluvalla.

Hankeella on suunnitelmassa rakentaa tontille uusi rakennus ja piha, jossa sukupolvet kohtaavat. Talon I kerroksessa toimisi päiväkotij ja II

kerroksessa sijaitsevia pieniä palveluasuntoja ikääntyneille ihmisille. Molemmille ikäryhmille on rajattu oma piha-alueensa. Palveluna ikäihmisille olisi tarjolla mm. ruokailua, joka valmistetaan päiväkotikeittiön yhteydessä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 393 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta  $e=0.57$ . Rakennusoikeus pysyy tontilla ennallaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tammipääntie - Ekändavägen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, piirustusnumero 7329, kortteli 60116, 60. kaupunginosassa Laakso-lahti, alue 140815.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta (Kiinteistö Oy Espoon Tammipääntie 55). Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 17.2.2020.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 15.4.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualan liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on vuonna 1969 valmistunut 1-kerroksinen liikerakennus. Kiinteistössä on vuodesta 2015 alkaen toiminut päiväkotikoti, jolla on tilapäinen rakennuslupa voimassa 2029 loppuun asti. Suunnittelualan pinta-ala on 1 393 m<sup>2</sup>. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan on Tammipääntien varrella, lähellä Kaivoskujan ja Kaivostien risteystä. Kyseistä tonttia lukuunottamatta koko muu kortteli on erillispientalojen korttelialuetta, jonka tehokkuus vaihtelee e=0.20-0.25.

Suunnittelualan alueelta on Kaivospuiston puistoalueelle matkaa noin 200 metriä ja lähimmälle leikkipaikalle noin 750 metriä. Lähin koulu (Jupperin koulu) sijaitsee noin 1,2 kilometrin ja lähin päiväkotikoti noin 1,0 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee suunnittelualan alueelta noin 1,0 kilometrin päässä.

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

Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jossa asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen länsipuolella on alue (PY), joka osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnittelualan alueella on voimassa asemakaava Jupperi I, muutos, alue 140810 (lainvoimainen 17.12.2003). Tontti on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueella on rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup> ja sille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen. Alueelle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueella saa rakennusoikeudesta käyttää enintään ½ toimistotilaksi.

### **Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 7.10.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.10.-24.11.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi kannanottoa ja kaksi lausuntoa. Saapuneissa lausunnoissa haluttiin kiinnittää huomiota piha-alueiden melutasoon, jota voi pyrkiä pitämään mahdollisimman vähäisenä esimerkiksi rakentamalla pihalle melulta suojaavia katoksia.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella entinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1), jossa rakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku 2 säilyvät ennallaan.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 393 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta  $e=0.57$ .

Rakennusoikeuden määrä ei muutu asemakaavan muutoksella.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueen Tammipääntien puoleiseen reunaan kantautuu ohjearvot ylittävää tieliikenteen melua. Asemapiirroksessa päiväkodin ja palvelutalon yhteinen piha-alue on sijoitettu melulähteeseen nähden rakennuksen taakse tontin takaosaan. Piha-alueiden riittävyyden vuoksi asemapiirroksessa on osoitettu tilavaraus pienelle oleskelupihalle myös Tammipääntien puolelta tonttia. Kaavassa määrätään, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Asemapiirroksessa ei ole esitetty parvekkeita tai terasseja, mutta kaavaan on lisätty perusmääräys parvekkeiden ja terassien melusuojustuksesta.

Kiinteistö sijaitsee lentomelualueella. Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Kaavamuutos itsessään ei aiheuta ympäristöön merkittävästi nykytilannetta suurempaa ympäristön häiriötä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 27.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRL 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.10.2020 § 129

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Tammipääntie, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 140815,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.10.2020 päivätyn Tammipääntie - Ekändavägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7329, 60. kaupunginosassa Tammipääntie, alue 140815,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätöshistoria

#### Liitteet

15 Tammipääntie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/63

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

20.01.2021

Oheismateriaali

Tammipääntie, kaavakartta ja määräykset

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	50/63
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 9	20.01.2021

104/00.02.01/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 9

§ 9

## **Päätökset ja kirjelmät**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hämäläinen Mauri  
Nikulin Tuuli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan, 210433, ja Bergön osayleiskaavan, 450300, valitustilanteen korkeimmassa hallinto-oikeudessa, korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 25.8., 2.11., ja 26.11.2020 sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 22.6., 23.7., 24.8., 9.9., 11.9., 22.9., 27.10. ja 20.11.2020.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan, 210433, ja Bergön osayleiskaavan, 450300, valitustilanteen korkeimmassa hallinto-oikeudessa, korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 25.8., 2.11., ja 26.11.2020 sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 22.6., 23.7., 24.8., 9.9., 11.9., 22.9., 27.10. ja 20.11.2020.

### **Selostus**

#### **Tapiolan keskus-Hagalunds centrum, alue 210433**

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2019 Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan muutoksen, alue 210433.

Kaava mahdollistaa korttelit 12274 ja 12275 siten, että voimassa olevassa kaavassa liike -ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitettu Kiinteistö

Oy Raitinlukon omistama korttelin 12002 tontti 17 osoitetaan asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi 12274, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan. Autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelin 12002 tontilla 16 pienenee aiemmasta edellä mainitun korttelin eteläpuolella. Autopaikkojen korttelialueen avoimelta osalta poistetaan kannenalaista rakennusoikeutta 9 200 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa alue osoitetaan katuaukioksi / toriksi. Kaavamääräyksen mukaan alueen kulkuväylät, pinnat, materiaalit, rakenteet ja istutukset tulee toteuttaa Tapiolan kulttuurihistoriallinen ympäristö huomioiden.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi asemakaavapäätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan muun muassa, koska asiassa kertyneen selvitysaineiston perusteella ei ole mahdollista luotettavasti arvioida voimassa olevan kaavan mahdollistaman rakentamisen teknistaloudellista toteuttamiskelpoisuutta, ei aineiston perusteella voida myöskään arvioida voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden poiston aiheuttaman haitan tosiasiallista merkitystä maanomistajan kannalta.

Kaupunki haki 10.7.2020 asiassa valituslupaa/valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Edelleen kaupunki toimitti 26.10.2020 lisäselvityksenä korkeimmalle hallinto-oikeudelle korkeimman oikeuden päätöksen, joka liittyy maa- ja vesilain mukaisen tuomioon koskien lunastustoimituksesta määrättyä kohteenkorvausta Tapiolan keskuspysäköinnin alueella.

### **Bergö osayleiskaava, alue 450300**

Valtuusto hyväksyi Bergön osayleiskaavan ja osayleiskaavan muutoksen 18.3.2019.

Osayleiskaava mahdollistaa Bergön alueen rakentamisen pääosin ympärivuotista asumista varten. Kaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaava-alueen pinta-ala on noin 100 ha, josta maa-alueita on noin 60 ha. Kokonaiskerrosala vastaa aluetehokkuutta  $ea=0.03$  (ilman vesialueita). Kaavassa on suojeltu kahdeksan rakennusta. Asunnoille on osoitettu yhteensä 50 rakennuspaikkaa ja loma-asunnoille neljä rakennuspaikkaa. Alueen tuleva arvioitu asukasmäärä on 150 - 200. Suunnittelualueeseen sisältyy osa Suvisaariston Bergö - Ramsön metsäalueen luonnonsuojelualueesta sekä Ramsösundin luonnonsuojelualueesta. Bergön tieverkko on tiekuntien ylläpitämä. Alueella toimivan Suvisaariston vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosto on liitetty Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) verkostoon. Suvisaariston vesiosuuskunta hankkii veden HSY:n vesijohtoverkostosta ja johtaa jäteveden HSY:n viemäriverkostoon.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen mukaan kaavapäätös on maakuntakaavaan liittyvillä valitusperusteilla lainvastainen; yleiskaava ei ole riittävä suunnitteluväline silloin, kun rakentaminen vaatii

yksityiskohtaista suunnittelua esimerkiksi tiestön, vesihuollon, ympäristöön sopeuttamisen tai alueen muiden arvojen vuoksi sekä; selvitysten perusteella ei ole mahdollista varmistua siitä, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus myös laajemmassa tarkastelussa täyttyisi.

Kaupunginhallitus haki 5.10.2020 valituslupaa ja valitti Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskus) on antanut korkeimmalle hallinto-oikeudelle selityksen valituksen johdosta. Kaupunginhallitus antoi korkeimman hallinto-oikeuden pyynnöstä 14.12.2020 vastaselityksen ELY -keskuksen kirjelmään.

#### **Korkein hallinto-oikeus 25.8.2020**

Lautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt Lambron asemakaavan muutoksen, joka koskee 45. kaupunginosan (Kurttila) korttelia 45034. Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinrakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi sijoittaa asuntolatoimintaa (A-I).

Valituksessa vaadittiin, että päätös on kumottava. Valittajan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on lainvastainen, koska luottamus asian käsittelynpuolueettomuuteen on vaarantunut muusta erityisestä syystä hallintolain 28 §:n momentin 7 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

Hallinto-oikeus katsoi, että lautakunnan asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Tämän vuoksi valitus on hylättävä.

Valittaja haki valituslupaa/valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen. Sen perusteella, mitä muutoksenhakijat ovat esittäneet ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

#### **Korkein hallinto-oikeus 2.11.2020**

Valtuusto hyväksyi 29.4.2019 Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Kaavavalituksessa vaadittiin valtuuston päätöksen kumoamista. Valittaja omistaa Kivenlahden metrokeskuksen muutetun asemakaavan alueelta kaksi pysäköintitonttia. Valittajan mukaan Espoon kaupungin käyttämät taustatiedot valittajan omistamien pysäköintitonttien arvonmäärityksessä ovat virheelliset. Kaupungin tulisi tehdä valittajan kanssa maankäyttösopimus.

Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksessään 21.1.2019 muun muassa, että maankäyttösopimuksella ei voida sitovalla tavalla ratkaista kaavan sisältöön liittyviä kysymyksiä. Kysymystä asemakaavan lainmukaisuudesta on arvioitava suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältöä, asemakaavaa koskevia selvityksiä sekä menettelyä koskeviin säännöksiin. Merkitystä asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainmukaisuuden arvioinnissa ei sitä vastoin ole sillä, onko asemakaavan toteuttamiseen liittyen laadittuja hyväksytyt maankäyttösopimuksia. Tähän nähden päätös ei ole lainvastainen sillä valittajan esittämällä perusteella, että valittajan kanssa ei ole tehty maankäyttösopimusta.

Valittaja haki valituslupaa/valitti hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

### **Korkein hallinto-oikeus 26.11.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 26.11.2018 Honkanportinrinteen asemakaavan muutoksen.

Noin 6 961 m<sup>2</sup>:n suuruinen kaavamuutosalue sijaitsee Kaupunginkallion ja Espoon keskuksen kaupunginosien rajalla Espoonväylän länsipuolella noin puolen kilometrin päässä Espoon asemalta. Suunnittelualue koostuu kahdesta tontista sekä tilasta. Tonteilla sijaitsee pieni varastorakennus ja vanha käytöstä poistunut asuinrakennus.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuinrakentaminen korttelialueelle, jolle voimassa olevan asemakaavan mukainen liike- ja toimistorakentaminen ei ole toteutunut.

Valittaja vaati kaavapäätöksen kumoamista. Valitusperusteina olivat pääasiassa maakuntakaavan ja yleiskaavojen vastaisuus ja se, että suunnitelman mukainen rakentaminen vaikuttaisi laajan alueen ympäristöarvoihin eikä näin ollen sovi pientaloalueen luonteeseen.

Hallinto-oikeus katsoi, että koska päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

Valittaja haki valituslupaa/valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

**Helsingin hallinto-oikeus 22.6.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 12.8.2019 Ylä-Soukka B - Övre Sökö B asemakaavan muutosehdotuksen, alue 411007.

Kaavamuutosalue sijaitsee Espoon Soukassa (Kaskilaaksontie 7), noin 500 metriä länteen Soukan tulevasta metroasemasta. Suunnittelualueen koko on 2 435 m<sup>2</sup> ja se käsittää rakentamattoman liiketontin, sen viereisen pysäköintialueen sekä katualuetta. Liiketontti on luonnontilainen, kallioinen metsäinen rinne. Pysäköinti- ja katualue on asfaltoitu. Alueen etäisyys merenrannasta on noin 500 metriä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvaan sopivan, taloudellisesti toteuttamiskelpoisen ja rakentamistavaltaan korkeatasoisen kerrostalon rakentaminen.

Valituksen mukaan kaupunginhallituksen päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Kiinteistö sijaitsee aivan valittaja kiinteistöjen vieressä ja mahdollisella asuinkerrostalon rakentamisella on merkittäviä haittavaikutuksia valittajayhtiöiden asuintaloista avautuvaan näkymään sekä asuinympäristöön ja elinympäristön viihtyvyyteen. Kaavoitettava alue on nykyisellään luonnontilainen, kallioinen metsäinen rinne ja rauhallista aluetta.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeus toteaa muun muassa, että hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu, kuten alueen säilyttäminen rakentamattomana tai kaavoittaminen liikerakennusten korttelialueeksi, parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeus tutki asiassa vain sen, onko asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Hallinto-oikeus katsoi, ettei kaavaa ole pidettävä lainvastaisena sillä valituksessa esitetyillä perusteilla, ettei kaavamuutos luo edellytyksiä palveluiden alueelliselle saatavuudelle. Kaavamuutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen liikenteeseen liittyvillä valitusperusteilla. Kaavamuutos ole maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyn rakennetun ympäristön vaalimista koskevan vaatimuksen vastainen eikä myöskään luonnonsuojelulain noudattamista koskevan vaatimuksen vastainen. Kun otetaan huomioon, ettei kaavamuutos pienennä voimassa olevissa kaavoissa osoitettuja virkistysalueita, kaavamuutosta ei ole pidettävä lainvastaisena, sillä perusteella, ettei siinä ole osoitettu virkistysalueita. Kaavaratkaisu ei myöskään aiheuta valittajayhtiöille maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

**Helsingin hallinto-oikeus 23.7.2020**

Haetussa hankkeessa oli kyse yksiasuntoisen, kaksikerroksisen

300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen sekä yksikerroksisen 60 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autotallin rakentamisesta noin hehtaarin suuruiselle määräalalle. Pääosa rakennuspaikasta sijoittuu voimassa olevan Espoon pohjoisosien yleiskaavan, osan I mukaiselle pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Osa rakennuspaikasta sijoittuu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Hallinto-oikeuden mukaan, kun otetaan huomioon asiakirjoista ilmenevä rakennuspaikan alueen lähistöllä jo tapahtunut rakentaminen, aluetta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena, jolle rakennettaessa on otettava huomioon mainitun lain säännökset rakennusluvan erityisistä edellytyksistä. Rakennuspaikka sijaitsee lisäksi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää siten suunnittelutarveratkaisua.

Kun otetaan huomioon alueen keskeneräinen suunnittelutilanne, hankkeen sijainti asemakaavoitettujen alueiden läheisyydessä, lähialueella jo tapahtunut rakentaminen ja alueelle kohdistuva rakentamispaine, hankkeen toteuttaminen ja asutuksen lisääminen alueella asemakaavallisesta suunnittelusta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n I momentin I kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole eikä kaupunkisuunnittelujohtajan päätöstä ole syytä muuttaa.

### **Helsingin hallinto-oikeus 24.8.2020**

Hakemus koski 152 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen, yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamista 3 580 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Espoon Röylässä. Kiinteistöllä on 60 m<sup>2</sup>:n suuruisen hevostallirakennus, joka hakemuksen mukaan on tarkoitus muuttaa autotalli-/varastokäyttöön. Kiinteistöllä on jäljellä aikaisemman mökkirakennuksen perustukset. Rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan Espoon pohjoisosien yleiskaavan, osan I mukaiselle kyläalueelle (AT). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pientaloasumiseen ja kylätoimintoihin.

Hallinto-oikeus totesi, että aluetta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena. Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata kunnan suunnitteluvара tulevassa kaavoituksessa. Se seikka, että kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asuinkäyttöön, ei sellaisenaan perusta maanomistajalle oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun. Myöskään alueelle laadittavassa yleiskaavassa suunniteltu käyttö tai aikaisempi lupakäytäntö eivät luo oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun. Kun otetaan huomioon alueen keskeneräinen suunnittelutilanne, lähialueella jo tapahtunut rakentaminen

ja alueelle kohdistuva rakentamispaine sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, hankkeen toteuttaminen ja asutuksen lisääminen alueella kaavallisesta suunnittelusta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaupunkisuunnittelujohtajan hakemuksen hylkäävää päätöstä ei ole syytä muuttaa.

### **Helsingin hallinto-oikeus 9.9.2020**

Hakemus koski poikkeamista jätevedenpumppaamon rakentamiselle asemakaavassa (vahvistettu vuonna 1970) puistoalueeksi osoitetulla alueella (P), jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Yleisen alueen pinta-ala on noin 7 000 m<sup>2</sup>. Pumppaamorakennus toteutetaan "mökkimallisena", jossa maanpäällinen ja maanlainen kerros, kerrosalaltaan on 140 m<sup>2</sup>.

Valittaja esitti, että poikkeamislupaa ei saa myöntää hankkeelle, joka aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Pumppaamo sijoittuu 15-18 metrin etäisyydelle valittajien tonttien rajoista sille puolelle, jossa tonttien oleskelupihat ja -parvekkeet ovat. Pumppaamon rakentaminen keskelle puistoksi kaavoitettua aluetta haittaa puiston käyttöä ulkoilu- ja virkistysalueena.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja totesi muun muassa, että poikkeamishakemuksen mukainen pumppaamorakennus kulkuyhteyksineen on puistoalueen kokoon nähden pinta-alaltaan melko suuri. Sen ei kuitenkaan voi katsoa kokonaan estävän alueen käyttöä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen. Hallinto-oikeus totesi, ettei yksittäistä jäteveden pumppaamorakennusta koskeva poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiselle voidaan katsoa olleen erityinen välttämättömään yhdyskuntahuoltoon perustuva syy. Poikkeamisen myöntämiseen on siten ollut oikeudelliset edellytykset.

### **Helsingin hallinto-oikeus 11.9.2020**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.3.2020 Leppävaaran urheilukeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Kuntalainen valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittaja peruutti valituksensa 3.9.2020, jolloin asian käsittely hallinto-oikeudessa raukesi.

### **Helsingin hallinto-oikeus 22.9.2020**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.10.2019 Gobbackankallio - Gobbackaberget asemakaavan, 82. kaupunginosassa Perusmäki ja 83. kaupunginosassa Bodom, alue 713200.



Röyläntien varrella sijaitsevan kaava-alueen pinta-ala on noin 9,5 hehtaaria. Kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä voimassa olevaa asemakaavaa. Röyläntie kulkee kaava-alueen länsi - osan läpi. Tien itäpuolinen alue on eri ikäistä ja tyyppistä kallioista metsää. Sen eteläosassa on loivapiirteinen kallioinen mäki, jonka kupeessa on aikoinaan louhittu kalliota. Röyläntien länsipuolinen kaava-alueen osa on matalampaa ja avointa peltoaluetta, joka liittyy maisemallisesti Röylän peltoaukeisiin. Kaava-alue on Röyläntietä lukuun ottamatta Espoon kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen itäpuolella on Gobbackanrinteen pientaloalue. Asemakaavan tavoitteena on viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, joka täydentää sitä rajaavia lainvoimaisia asemakaavoja. Asemakaavalla muodostuu kolme uutta erillispientalojen korttelia. Asemakaavoitusta alueella ohjaa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, joka on saanut lainvoiman vuonna 1997. Asemakaava-alue käsittää pääosan tämän yleiskaavan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Yleiskaavassa asema - kaava-alueelle on osoitettu kaavamerkintä M, maa- ja metsätalousvaltaisen alue.

Uudenmaan ELY-keskus ja Espoon ympäristöyhdistys ry valittivat kaavapäätöksestä kaavoitusmenettelyä sekä yleiskaavan vastaisuutta koskevilla valitusperusteilla.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi kaavapäätöksen. Päätös on lainvastainen vuorovaikutusmenettelyyn ja yleiskaavan vastaisuuteen liittyvillä valitusperusteilla. Espoon kaupunginvaltuuston päätös on siten kumottava.

Hallinto-oikeus katsoi, että alueelle asemakaavassa osoitettu maankäyttö poikkeaa selkeästi alueen yleiskaavassa varatusta käyttötarkoituksesta ja sen alueita koskevista lähtökohdista. Yleiskaava ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 ja 54 §:ssä edellytetyllä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kun otetaan huomioon, että valituksenalaisen asemakaavan kaavoitusmenettely on toteutettu osana laajempaa aluetta 10 vuotta ennen kaavan hyväksymistä, ei kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus ole toteutunut laissa tarkoitettulla tavalla. Espoon kaupunginvaltuuston päätös on lainvastainen.

**Helsingin hallinto-oikeus 27.10.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019 Westendinportin - Westendporten asemakaavan muutoksen, alue 231601.

Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1) sekä katualuetta. AK-1-kaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 11 500 k-m<sup>2</sup> lisäksi kortteliin tulee rakentaa 800 kerrosneliometriä palvelu- ja kylpylätoimintaa palvelevia tiloja. Asuinkerrostalon rakennusalan Länsiväylän puoleinen sivu on merkitty äänieristysmerkinnällä (36 dB). Kaavamääräykseen sisältyy määräyksiä meluntorjunnasta ja ilmanlaadusta. Korttelin palveluiden on tarkoitus palvella alueen asukkaita ja rantaraitin käyttäjiä.

Asemakaavasta valittivat neljä asunto-osakeyhtiötä sekä neljä kuntalaista. Valituksissa vaadittiin kaavapäätöstä kumottavaksi. Valitusperusteina esitettiin asemakaavamuutoksen sisältöä koskevat seikat.

Hallinto-oikeus jätti tutkimatta yhden kuntalaisvalituksen myöhään jätettynä ja hylkäsi valitukset muutoin.

Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan, että uusi rakentaminen muuttaa lähi- ja jossain määrin myös kaukomaisemaa. Pelkästään lähiympäristön tai näkymien muuttuminen kaavassa osoitetun uuden rakentamisen vuoksi ei kuitenkaan ole sellaista elinympäristön merkittävää heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa, jota tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksissa. Kun otetaan huomioon kaavan mukaisen rakentamisen korkeus ja sijoittelu sekä kaavamuutosalueen sijainti suhteessa Tapiolan merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja Espoon eteläosien osayleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi osoitettuihin alueisiin, hallinto-oikeus katsoo, ettei asemakaavamuutos myöskään hävitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Selvitykset ja kaavamääräykset huomioon ottaen asemakaavamuutos ei ole liikenteen meluun ja ilmanlaatuun liittyvillä tai muillakaan valituksissa esitetyillä perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädetyn elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevan sisältövaatimuksen tai elinympäristön terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita, eikä kaavamuutos ole virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyttä koskevan valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen vastainen. Kaavalla on myös luotu edellytykset laissa tarkoitettulla tavalla liikenteen järjestämiselle eikä kaavaa ole pidettävä kävelyn, pyöräilyn tai joukkoliikenteen edistämistä koskevan valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen vastaisena. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon rakennusalan sijoittuminen tulva-alueelle ja tulvariskien hallinta.

Kaavaa hyväksyttäessä ei ole menetelty virheellisesti, kunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole valituksessa esitetyillä perusteilla muutoinkaan lainvastainen. Valitukset on hylättävä.

Valittaja hakenut muutosta, ei lainvoimainen.

### **Helsingin hallinto-oikeus 20.11.2020**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.9.2019 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, Telaniitty, alue 231700.

Asemakaavalla mahdollistetaan ison pallokentän sekä muiden urheilu- ja virkistystoimintojen rakentaminen Iso Gräsanniityn puistoalueelle. Kaava-alue sijaitsee Matinkylän ja Haukilahden kaupunginosien rajalla Länsiväylän, Gräsanlaakso -kadun ja Hauenkalliontien rajaamalla alueella. Idässä kaava-alueita rajaa asuinkorttelit. Alue on pääosin rakentamatonta puisto- ja metsäaluetta, jonka länsilaidalla virtaa Haukilahteen laskeva kaupunkipuro, Gräsanoja. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,8 hehtaaria.

Gräsanojan itäpuolella sijaitseva kaava-alueen osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL/s), jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Gräsanojan länsipuolella sijaitseva kaava-alueen osa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1), jonka läpi kulkevat ekologiset ja virkistysyhteydet tulee turvata. Gräsanoja on osoitettu vesialueeksi (W). Gräsanoja ja sen ranta-alue on lisäksi osoitettu kalastollisesti arvokkaaksi puroksi (s-1), jonka luontaista vesiomaa, rantapenkkää tai virtaavaa veden laatua ja määrää ei tule muuttaa siten, että purossa elävä taimenkanta vaarantuu. Puron varressa tulee olla alueelle luonteenomaista varjostavaa, korkeaa kasvillisuutta. Kaava-alueen koillisosaan on osoitettu suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-2). Lähivirkistysalueen keskellä sijaitseva alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi merkinnällä VU.

Kuntalaisvalituksessa vaadittiin päätöksen kumoamista. Asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin, ja on sen ympäristöön ja luontoarvoihin kohdistuvien vaikutusten vuoksi perustuslain, maankäyttö- ja rakennuslain sekä luonnonsuojelulain vastainen.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan VU-merkinnällä osoitettu kenttäalue tai siihen liittyvä rakentaminen eivät sijoitu tiedossa olevien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen välittömään läheisyyteen. Asemakaava on perustunut riittäviin selvityksiin liito-oravaa koskevilta osin. Vuoden 2008 ja 2015 luontoselvitysten perusteella kaava-alueelta on löytynyt kävelysillan pielestä vuorijalavaa, joka on rauhoitettu laji. Selvityksissä asemakaava-alueella ei ole havaittu muita uhanalaisia lajeja eikä luonnonsuojelulain 29 §:ssä tarkoitettuja suojeltuja luontotyyppisiä. Kun otetaan huomioon Gräsanojanranta-alueita koskeva kaavamääräys s-1 ja muu kaavan

sisältö, hallinto-oikeus katsoi, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetty myös kaava-alueen kasvilajeja.

Edelleen hallinto-oikeus katsoi, että kaava-alueen liikennemelua koskevat tiedot perustuvat riittävän ajantasaiseen selvitysaineistoon. Urheilukentän käyttöön liittyvän melun vaikutus äänitasoihin jää ennalta arvioiden siinä määrin vähäiseksi, että tätä koskevan erillisen selvityksen puuttumista ei ole pidettävä sellaisena puutteena, joka estäisi kaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioinnin.

Rakentamisesta ei voida katsoa aiheutuvan Matinpuronsillan vieressä vuorijalavalle tai muullekaan kasvillisuudelle sellaista haittaa, jonka perusteella kaavaa olisi pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen luonnonarvojen vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen tai luonnonsuojelulain vastaisena.

Asemakaavassa on annettu lukuisia määräyksiä, joilla osaltaan pyritään varmistamaan rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön ja maisemallisten vaikutusten vähentäminen.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavamääräyksillä asetettujen tulvakorkeuksien tai alimpia sallittuja rakentamiskorkeuksia koskevien määräysten tarkoituksena ei ole se, että merivesitulvat voitaisiin estää, vaan varmistaa se, että kosteudesta vaurioituvia rakenteita ei ilman asiamukaista vesieritystä sijoiteta korkeustason +3,0 (N2000) alle.

Koska päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 9**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 8

### Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.
- 

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI

Puhelin: 029 56 42000  
Telekopio: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.