



Kaupunkisuunnittelulautakunta

03.02.2021

## Kokoustiedot

Aika 03.02.2021 klo 17:30 - 20:34

Paikka Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	
	Eerola Jarno	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Lintunen Kai	jäsen	
	Louhelainen Kirsi	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Karimäki Johanna	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Palomäki Ulla	varajäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Nikulin Tuuli	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	paikalla klo 17:30-19:40
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	paikalla klo 17:30-19:40
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	paikalla klo 17:30-20:21

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Robert Donner  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.02.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 10		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 11		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 12	1, 2	Tapiolan jalkapallostadion, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210807, 12. kaupunginosa Tapiola ja 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-Kv-asia), pöydälle 20.1.2021	6
§ 13	3, 4	Korppi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 721800, 87. kaupunginosa Lahnus (Kh-Kv-asia), pöydälle 20.1.2021	17
§ 14	5, 6	Lillhemtinpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa, pöydälle 20.1.2021	24
§ 15		Kokouksessa kuultavat selostukset	32
§ 16	7, 8	Tapiolan keskus II A, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210102, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia)	33
§ 17	9	Auringonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322029, 22. kaupunginosa Olari	40
§ 18	10	Haukilahti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 230969, 14. kaupunginosa Haukilahti	46
§ 19	11, 12	Hepmortinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 520802, 43. kaupunginosa Vanttila	51
§ 20	13	Laaksonpesä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 140704, 60. kaupunginosa Laaksolahti	58
§ 21	14	Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti	63
§ 22	15, 16	Laaksoahdentie, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK1001, 60. kaupunginosa Laaksolahti	75
§ 23		Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun täydentäminen	78
§ 24		Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus, alue 840400	80

§ 10

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 27.1.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 11

03.02.2021

§ 11

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Robert Donner.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

5579/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 12

§ 12

**Tapiolan jalkapallostadion, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210807, 12. kaupunginosa Tapiola ja 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-Kv-asia), pöydälle 20.1.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Saastamoinen Toni  
 Hanttu Marno  
 Asanti Jenny  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihe 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**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Oilan kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

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 18.2.2021 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 mailapeliin 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. Kokonaisuunnitelma hyväksyttiin kehittämisen pohjaksi elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 27.6.2016. Espoon

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

20.01.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 12

03.02.2021

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	9/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

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 palvelevalle 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 määrittiin 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).

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

- 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 aluemarkintojen 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

on suunniteltu korkeintaan 13-kerroksiseksi. 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 pensailla 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 maankäytösopimusta.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

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 sijoittuvaa 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 ulkopelikentät 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 katuälyä pitkin. Alueen etelälaitea 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. Aukoiden 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 ohjauskeinoihin 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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

Alueelle on laadittu yleissuunnitelmat hulevesien hallinnasta ja vesihuollosta. Suunnitelmissa on huomioitu erityispiirteisen urheilualan 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

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.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 6

## 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.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021

#### Liitteet

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 2 | 1 | Tapiolan jalkapallostadion, muistutusten yhteenveto ja vastineet                    |
|   |   | Tapiolan jalkapallostadion, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

#### Oheismateriaali

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	03.02.2021

5150/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 13

§ 13

**Korppi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 721800, 87. kaupunginosa Lahnus (Kh-Kv-asia), pöydälle 20.1.2021**

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**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset luonteeltaan vaihtelevaan ja luonnonläheiseen asuinpienrakentamiseen.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

20.01.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 13

03.02.2021

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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	03.02.2021

### **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:ssä (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 asuntovaltaiseksi alueeksi (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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	03.02.2021

2. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa (POKE) on tutkittu tarkemmin asumisen ja virkistystyksen 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 asutokortteliratkaisun 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 työstettiin ja tilalle osoitettiin muuntamolle ja pumppaamolle aluevaraukset. AP-korttelin luoteispuolelle esitettiin ohjeellinen alue hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu alue.

Kaavamääräyksien 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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	03.02.2021

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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	03.02.2021

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.2.2020 § 24

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet 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 lisäehdotuksen: Lisäys ulkoilureitin kaavamääräykseen: "Reitti toteutetaan polkumaisena."

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 5

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	03.02.2021

#### 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

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

#### Liitteet

- 3 Korppi, muistutusten lyhennelmät ja vastineet
- 4 Korppi, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Korppi, muistutusten jättäneiden yhteystiedot  
Korppi, kaavakartta

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	24/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021

5854/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 14

§ 14

**Lillhemtinpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa, pöydälle 20.1.2021**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Esitän, että kaavaehdotuksesta poistetaan asumisen salliva kaavamääräys AL-1 -korttelista 21162 ja tehdään kaavapykäliin 1–4 tästä mahdollisesti aiheutuvat tarvittavat muutokset. Myös kaavaselostus korjataan tältä osin.

Perustelut: Suurpellon ja Henttaan alueella toimii useita yhdistyksiä, joiden toimintaa voisi järjestää näissä rakennuksissa. Punainen puutalo on nykyään Henttaan omakotiyhdistyksen käytössä puoliksi, toinen puoli on käytämätön. Suurpelto-seura on osoittanut kiinnostusta järjestää siellä toimintaansa. Esimerkiksi partioseura Olarin Eräkotkat on ilmoittanut pystyvänsä osallistumaan talon kunnostukseen ja ylläpitokustannuksiin. Kylätalolle on



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021

tarvetta: Suurpellon Kenno on jo siirretty pois ja Opinmäen tilat eivät ole yhdistysten käytössä päiväsaikaan.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Kemppi-Virtanen, Lintunen ja Oila. EI äänestivät Nevanlinna, Donner, Hentunen, Karimäki, Palomäki, Kivekäs, Louhelainen, Eerola ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan asiaan tekemän muutosehdotuksen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7

20.01.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 14

03.02.2021

Suunnittelualueen 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 Lillhemt, 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 kylmäisästi rakentuneet korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021

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 päiväkot.

Suunnitteluala rajautuu Tikasmäentien ja Väli-Henttaan tien katualueisiin. Lillhemtintie 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 lähipalvelurakennusten 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021

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.

Lillhempinpiha 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	29/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021

ennallaan. Korttelialueelle (AL-1) saa sijoittaa puisto-, asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja. Päärakennuksella säilyy 300 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 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 Lillhemntintien liittymän kohdalle liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Lillhemntinpihan 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021

### 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 maankäyttösopimusta.

### Jatkokäsittely

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

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 7

### 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.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/84
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan  
3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

#### Äänestystiedot

Äänestys-1.rtf (Jaa Esittelijän ehdotus / Ei Nevanlinnan muutosehdotus / Tyhjä)

#### Liitteet

- 5 Lillhemtinpiha, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 6 Äänestys-1

#### Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 15

03.02.2021

§ 15

## **Kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi kokouksessa kuultavan Henttaan liikenneyhteydet -selostuksen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Merkitsi selostuksen tiedoksi.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

03.02.2021

5370/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 16

§ 16

## **Tapiolan keskus II A, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210102, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Leminen Virpi

Sillanpää Minna-Maija

Koivula Olli

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 keskus II A:n asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, alue 210102,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.9.2020 päivätyn ja 3.2.2021 muutetun Tapiolan keskus II A - Hagalunds centrum II A asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7300, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210102,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 3 966,66 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Lintunen puheenjohtajan 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

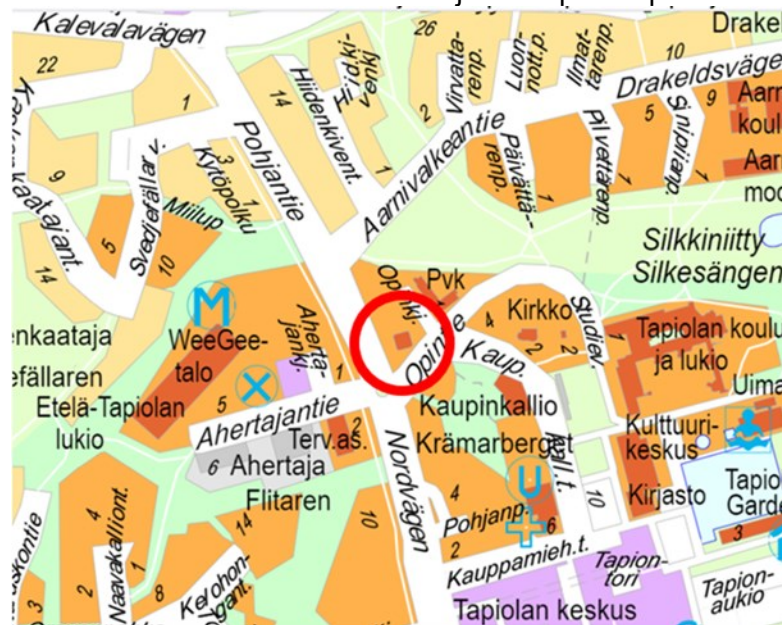
Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinrakentamiseen soveltumattoman toimistorakennuksen purkaminen ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Asemakaavan muutoksella käyttötarkoitus muuttuu yleiskaavan mukaiseksi. Rakennusoikeus nousee 2 650 kerrosneliometriin nykyisestä 1 400 kerrosneliometristä ja rakennuskorkeus kolmesta kerroksesta seitsemään kerrokseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Tapiolan keskus II A - Hagalunds centrum II A, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7300, osa korttelia 12049 tontti 5, 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 210102.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 11.12.2019.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

### **Alueen nykytila**

Alueella on vuonna 1987 rakennettu kolmekerroksinen toimistorakennus, jonka kerrosala on 1 717 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksen pohjoispuolella noin 400 metriä Tapiolan metroasemasta ja bussiterminaalista. Alueen ympärillä on asuinkerrostaloja ja viereisellä tontilla päiväkotia. Silkkiniityn laajalle puistoalueelle on alueelta alle 100 metriä.

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Kellovasara.

### **Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

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

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

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on osoitettu siinä asuntoalueeksi (A).

Alueella on voimassa (lainvoimainen 4.2.2009) asemakaava 210101 Tapiolan keskus II a (Kelloseppäkoulu). Korttelin 12049 tontti 5 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Suurin sallittu kerrosluku lähtien likimääräiseltä pihatasolta +16 on kolme. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 1 400 k-m<sup>2</sup>. Alueen länsireunalla on puilla istutettava alue. Tontilla tai alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 istutettavan tontin tai alueen osan 40 m<sup>2</sup> kohti. Alueen etelä- ja länsireunalla on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Alueen itäreunassa Opinkujan vieressä on pysäköimispaikka.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10. - 3.11.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa. Viidessä muistutuksessa allekirjoittajia on 1 - 2 ja yhdessä muistutuksessa 45.

Muistutuksissa suunnitelman mukaista rakentamista pidetään liian tehokkaana ympäristöönsä nähden, piha-aluetta pidetään riittämättömänä, rakennusta pidetään liian korkeana suhteessa etäisyyteen naapurirakennuksista ja nykyisen rakennuksen purkamista ja puuston menetystä vastustetaan.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueeseen on lisätty alue eteläpuolella olevasta katualueesta, jolloin piha-aluetta ja etäisyyttä pohjoispuolen naapurirakennukseen on saatu kasvatettua. Kaavaehdotuksessa tontin koko on ollut noin 1 020 m<sup>2</sup>, johon on lisätty noin 140 m<sup>2</sup>. Rakennusta on siirretty mahdollisimman kauas naapurirakennuksesta ja käännetty rajan suuntaiseksi, jolloin myös näkymät Opinkuja 4 ja 2 asunnoista suuntautuu rakennusten ohi.

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

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen.

Muutoksella tiivistetään olemassa olevaa asuin-aluetta yleiskaavan mukaisesti. Alueella on kunnallistekniikka valmiiksi ja liikenneyhteydet sekä palvelut ovat lähellä. Pysäköinti osoitetaan rakennuksen alle ja piha rakennetaan vehreäksi.

Kaava-alue osoitetaan kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus osoitetaan kerrosneliömetreinä rakennusalalle. Rakennusoikeutta on 2 650 k-m<sup>2</sup>. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII). Ylimmän kerroksen julkisivujen tulee olla tummat ja ulkoseinien noin 55 asteen valokulmassa sisäänvedetyt, jolloin syntyy vaikutelma räystästä kuudennen kerroksen kohdalla.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennuksen tulee sopeutua ympäröivään rakentamiseen ja materiaalien tulee olla laadukkaita.

Piha-alueet tulee toteuttaa laadukkaasti.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

1 autopaikka/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikka/asunto.

Autopaikkoja voidaan sijoittaa lisäksi Tapiolan keskuspysäköintiin.

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikka/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi on varattava tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavasta ei aiheudu kaupungille ylimääräisiä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimusmaksuista ja tonttiin liitettävästä katualueesta.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 26.12.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, 766,66 euroa, yhteensä 3 966,66 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2020 § 119

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Tapiolan keskus II A osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210102,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2020 päivätyn Tapiolan keskus II A - Hagalunds centrum II A asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7300, 16. kaupunginosassa Tapiola, alue 210102,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Oila Åkerlundin kannattamana teki muutosehdotuksen kerrosluvun pudottamisesta viiteen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Nevanlinna, Karimäki, Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Hentunen, Saramäki ja Karhu. EI äänestivät Särkijärvi, Oila, Åkerlund, Laakso ja Donner.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

### Päätöshistoria

#### Liitteet

- 7 Tapiolan keskus II A, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 8 Tapiolan keskus II A, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Ei julkaista, Tapiolan keskus II A, muistuttajien yhteystiedot
- Tapiolan keskus II A, kaavamääräykset ja kaavakartta
- Tapiolan keskus II A, havainnekuva

5593/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 17

§ 17

**Auringonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322029, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hietamäki Tuuli  
Peltola Katariina  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Auringonkadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322029,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Auringonkatu - Solgatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7320, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322029,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Lintunen Kivekkään 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:  
Päättyi yksimielisesti jättämään asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

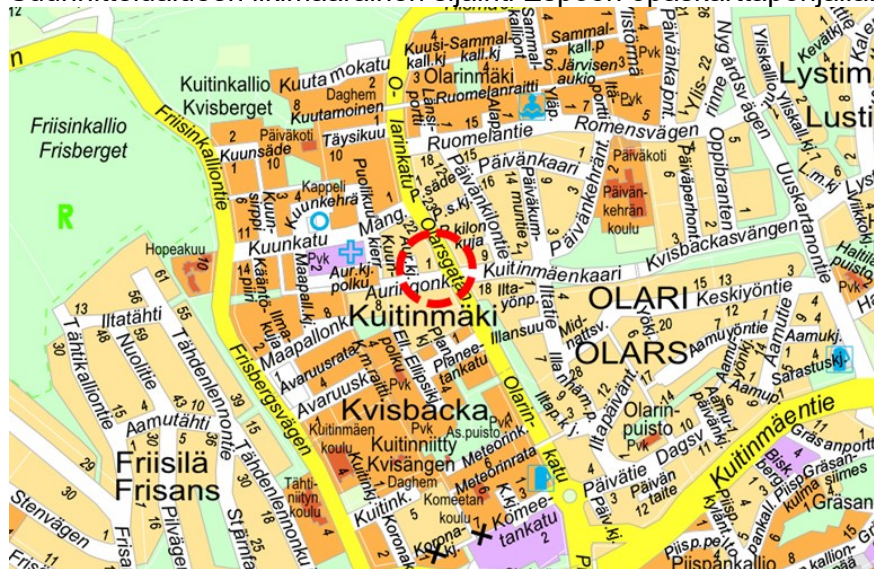
## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää alueen rakentamista tonttitehokkuutta nostamalla. Kaava-alueen käyttötarkoituksimerkintä muuttuu kytkettyjen pien- ja erillistalojen sekä rivitalojen korttelialueesta (AR) asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Suunnittelualue koostuu katualueesta ja kahdesta tontista, joilla sijaitsee vuosina 1955 ja 1968 rakennetut pientalot.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 050 neliometriä. Tästä 2 526 neliometriä on korttelialuetta ja loput katualuetta. Tonttitehokkuus on  $e=0.80$ , joka vastaa noin 2 020 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Voimassa olevassa asemakaavassa tonttitehokkuus on ollut  $e=0.40$ , joten rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 1 010 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Auringonkatu - Solgatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7320, käsittää korttelin 22094 tontit 7 ja 8 sekä katualuetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322029.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.11.2019.

### Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Olarin keskiosassa, Kuitinmäen alueella. Suunnittelualueen lähiympäristö on rivitalovaltaista pientaloaluetta ja



alueen länsipuolelta noin 150 metrin päästä alkaa yhtenäinen Kuitinmäen kerrostaloalue lähipalveluineen. Suunnittelualue koostuu tonteista 22094/7 ja 22094/8 sekä viereisestä Auringonkadun katualueesta. Kaavamuutosalueen tontit ovat rakennettuja ja niillä sijaitsee vuosina 1955 ja 1968 valmistuneet omakotitalot. Tontit eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vaan niillä on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä noin 1 010 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty vajaa puolet.

Kaava-alueen maasto laskee kaakkoon. Korkeuseroa on runsaat kolme metriä. Pihat ovat vehreitä ja puusto melko runsasta. Kaavamuutosalueelta laaditun luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja.

Auringonkatu on vähäliikenteinen tonttikatu, joka on toteutettu vehreänä pihakatuna. Auringonkadulle on osoitettu viisi yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kortteli rajautuu idässä Olarinkatuun, joka on alueellinen kokoojakatu. Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Olarinkadulla Auringonkadun liittymän molemmin puolin. Matinkylän metroasemalle on matkaa noin 1,4 km.

Tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

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

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

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualueella on voimassa Kuitinmäki II asemakaava, alue 322000 (lainvoimainen 4.10.1976). Kortteli 22094 on siinä osoitettu enintään kaksikerroksisten erillisten ja kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen korttelialueeksi (AR23). Tontin alasta enintään kolmannes saadaan käyttää rakentamiseen. Korttelialueen tehokkuus on  $e=0.40$ , joka vastaa noin 1 010 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 4.11.2019. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 18.12.2019

mennessä. Mielenpitoita saatiin 19 kappaletta. Lisäksi kolme mielenpidettä on jätetty nähtävilläolon jälkeen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään lausuntoa.

Suurin osa mielenpiteistä jätettiin osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä naapurustosta. Mielenpiteen jättäjistä noin puolet oli yksityisiä henkilöitä ja puolet taloyhtiöitä. Mielenpiteet käsittelivät pääasiassa vaikutuksia maisema- ja kaupunkikuvaan, alueen viihtyisyyteen ja yleisilmeeseen, luontoarvoihin, liikkumiseen, turvallisuuteen, sosiaalisiin ongelmiin, naapurustoon sekä kansalaisten tasa-arvoiseen kohteluun. Suunnitelman myös katsottiin olevan lainvastainen.

Saadun palautteen vuoksi nähtävilläolon jälkeen 25.2.2020 pidettiin asukastilaisuus. Tilaisuudessa jätettiin 207 henkilön allekirjoittama adressi kaavahanketta vastaan. Adressilla vastustettiin kaavahanketta. Allekirjoittaneet eivät pidä kerrostalohanketta kohtuullisena. Naapureita ei ole lähestytty kaupungin taholta ennen suunnittelun aloittamista. Tämä ei ole herättänyt asukkaissa luottamusta vaan on tuntunut epäjohtomukaiselta. Adressissa Kuitinmäen pientalo- ja kerrostalokortteleiden selkeyttä ja erillisyyttä pidetään alueen viihtyisyyden syynä. Alueen ilme ja viihtyisyys häviävät, jos pientaloalueen osia aletaan muuttaa kerrostalotonteiksi.

Mielenpiteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa seuraavasti: Olarinkadun puoleinen rakennus on madallettu osittain nelikerroksisesta kolmikerroksiseksi. Molempien rakennusten alin kerros uppoaa pohjoispäädytään rinteeseen, joten rakennukset näyttävät pohjoisesta kaksikerroksisilta. Kaavaan on myös lisätty määräyksiä rakennuksen julkisivujen suurimmasta sallitusta korkeudesta, istutusvyöhykkeistä ja rakennusoikeutta on hieman laskettu. Ajo pysäköintitiloihin on siirretty tapahtuvaksi pihan kautta, jolloin Auringonkadulta tontille kääntyvä liikenne ei vaikeuta muuta liikennettä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella tiivistetään korttelirakennetta ja mahdollistetaan rivitalojen ohella myös päällekkäisten asuntojen rakentaminen. Rakennusten sijoittelussa on otettu huomioon ympäröivien korttelien koordinaatisto ja rakennusala niveltyy niiden mukaisesti. Rakennusten korkeus on sovitettu kaava-alueen ympäröivien rakennusten korkeuteen ja niiden runkosyvyys vastaa viereisten rivitalojen runkosyvyyttä.

Kaava-alue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tonttitehokkuus nousee tasolle  $e=0.80$ . Tämä vastaa noin 2 020 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Rakennusten suurin sallittu korkeus on (1/2) III, joka tarkoittaa, että rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen, mutta sen alimmassa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi voidaan lukea ainoastaan puolet suurimman kerroksen

kerrosalasta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että alin kerros on rakennettava osittain maan alle ja pohjoispäädystään rakennukset näyttävätkin kaksikerroksisilta. Asuntoja saa sijoittaa ainoastaan kahteen kokonaan maanpäälliseen kerrokseen.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakentamiseen ja materiaalien tulee olla laadukkaita. IV-konehuoneiden ja pysäköintitilojen julkisivut pitää toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutason mukaisina.

Ajoyhteys kortteliin osoitetaan Auringonkadulta rakennusten välistä. Autopaikat sijoitetaan itäpuolisen rakennuksen ja kansipihan alle pysäköintihalliin. Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: erillispientalot 2 ap/asunto, kytketyt pientalot ja rivitalot 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1p/asunto ja pienkerrostalot 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan.

Auringonkadun katualueen rajoihin ei esitetä muutoksia. Nykyistä kapeaa ajorataa on mahdollista leventää Olarinkadun liittymän kohdalla vähentämällä katualueella sijaitsevaa kasvillisuutta kadun itäpäässä. Kaava-alueelle ei ole mahdollista osoittaa yleistä pysäköintiä, vaan Auringonkadun länsiosassa sijaitsevat viisi yleistä autopaikkaa palvelevat myös kaavamuutosaluetta.

Hulevesien osalta kaavassa noudatetaan tavallista tiukempaa hulevesipainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden viivytystilavuutta. Viivytystilavuudeksi vaaditaan 1,5 kuutiometriä jokaista 100 vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Tällä pyritään hillitsemään Olarinkadulla ja sen ympäristössä esiintyviä ajoittaisia hulevesitulvia.

Olarinkadun liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä. Kaavassa on annettu määräyksiä leikki- ja oleskelutilojen sijoittamisesta, parvekkeiden ja terassien lasittamisesta sekä Olarinkadun puoleisen julkisivun ääneneristävydestä. Määräyksillä saavutetaan melulle asetetut valtioneuvoston ohjearvot. Ilmanlaatu on huomioitu antamalla määräys asuinrakennuksen tuloilman suodatuksesta ja sijoittelusta.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Asemakaavan muutos ei aiheuta kunnallistekniikan uusimistarvetta. Auringonkadun mahdolliset muutostarpeet ratkaistaan erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 29.11.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakijat
- Tonttiyksikkö, kannanotto
- Kaupunginmuseo, kannanotto
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto
- Operaattorit, lausunto
- Caruna Oyj, lausunto
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto
- HSY, lausunto
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

9 Auringonkatu, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

Ei julkaista, Auringonkatu, mielipiteen jättäneiden yhteystiedot  
Auringonkatu, kaavamääräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 17

03.02.2021

Auringonkatu, kaavakartta  
Auringonkatu, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 18

03.02.2021

6169/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 18

§ 18

**Haukilahti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 230969, 14. kaupunginosa Haukilahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rouhiainen Liisa  
Granberg Hannu  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Haukilahden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 230969,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7332, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Kaavamuutoksella poistetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen asuntojen lukumäärää koskeva kaavamääräys ja laajennetaan alueen käyttötarkoitusta. Muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakennusoikeuteen.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutosehdotus, osa korttelia 13002 sekä virkistysalue, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen maanomistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista hakemuksella 6.4.2018.

### Alueen nykytila

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6 600 neliometriä, josta asuinpientaloaluetta 4 804 neliometriä ja lähivirkistysaluetta noin 1 800 neliometriä. Alueella on kaksi pientalotonttia, joissa molemmilla on yksi yksiasuntainen asuinrakennus. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 663 kerrosneliometriä ja alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 538 kerrosneliometriä. Lisärakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 240 kerrosneliometriä, josta on käytetty 72 kerrosneliometriä. Rakentamattomilla tontinosilla kasvaa runsaasti puustoa mm. vaahteraa ja lehmusta ja makedonianmäntyä.

Alueen maasto laskee loivasti luoteeseen, Länsiväylän ja Gräsanojan suuntaan. Alue on osittain Gräsanojan tulva-aluetta ja tieliikenteen melualue. Länsiväylän liikenne ylittää alueella valtioneuvoston päätöksen mukaisen asumiselle asetetun melutason päivällä ulkona. Ilman laadun suhteen alue sopii asumiselle.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006). Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, yleiskaavassa alue on asuinalueita.

Alueella on voimassa Haukilahti-niminen asemakaava, alue 230900. Voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman 1975.

Alue on asemakaavassa enintään kaskikerroksisten omakotirakennusten korttelialue. Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa enintään yhden paritalon. Rakennusoikeus on enintään 25 % tontin pinta-alasta. Rakennusoikeuden lisäksi rakennusalueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen talousrakennuksen enintään 20 % sallitusta rakennusoikeudesta. Asuinrakennusten korkeus saa olla enintään kahdeksan metriä. Autopaikkoja on rakennettava 2/asunto.

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

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.4.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 18.5.2020 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Mielipiteessä oltiin huolissaan alueen nykyisen väljyyden ja vehreyden katoamisesta.

Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta ja Caruna Espoo toteaa lausunnossaan, että mahdolliset johtojen ja muuntamojen siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa tilaaja.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan useamman, kuin neljän, asunnon rakentaminen alueelle. Alueen rakennusoikeus ja kerrosluku säilyy nykyisen kaavan mukaisena. Muutoksessa tonttien pääkäyttötarkoitukseksi esitetään asuinpientalojen korttelialuetta (AP), joka mahdollistaa erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen.

Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaan.



Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojenkäyttöön tulevia autonsäilytys-, varasto- ja yhteistiloja enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Alueen rakennusalat on määritetty minimoiden tulvariski ja puuston säilyminen huomioiden.

Autopaikkoja on rakennettava erillistalolle vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, kytketyille pientaloille ja rivitalille yksi autopaikka rakennusoikeuden 70 kerrosneliometriä kohden kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava melunkannalta tarkoituksenmukaisesti. Viherhuoneiden päiväaikainen melutaso saa olla enintään 45 dB.

Suurin osa tontin alueesta on säilytettävä puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut on säilytettävä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Mahdolliset sufidisaviesiintymät tukee huomioida ennen rakentamista.

Lähivirkistysalue (Telaniitynpuisto) säilyy lähivirkistysalueena ja sille osoitetaan ekologiseksi yhteys liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puusto tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6 600 neliometriä. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 1 201 kerrosneliometriä ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytys-, varasto- ja yhteiskäyttötiloja enintään 20 % rakennusoikeudesta. Alueen kerrosluku on kaksi.

Lähivirkistysalueen (Telaniitynpuisto) on pinta-alaltaan noin 1 800 neliometriä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Pientalotontit ovat yksityisomistuksessa ja virkistysalue Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa. Alue on rakennetun kunnallistekniikan alueella eikä muutoksesta aiheudu kustannuksia kaupungille.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 18

03.02.2021

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 6.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

10 Haukilahti, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

Ei julkaista, Haukilahti, mielipiteenjättäjien yhteystiedot  
Haukilahti, kaavamääräykset ja kaavakartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 19

03.02.2021

5384/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 19

§ 19

## **Hepmortinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 520802, 43. kaupunginosa Vanttila**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sahlsten Sonja  
Karhula Anja  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hepmortinrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 520802,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Hepmortinrinne - Hepmortbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7339, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802. Muutokseen sisältyy sitova tonttijako.

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillispientalojen korttelialueen laajentaminen korttelissa 43034. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta ja yleisen pysäköinnin

aluetta. Asemakaavan myötä alueelle muodostuu rakennusoikeutta 530 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella siirretään voimassa olevan kaavan mukainen, mutta toteuttamaton, yleisen pysäköinnin alueen varaus Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle. Lisäksi alueella sijaitsevalle muuntamolte osoitetaan uusi paikka Nissinpuisto-kadun eteläpuolelta olemassa olevan pumppaamon vierestä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepmurtinrinne - Hepmurtbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7339, käsittää osan korttelia 43034, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802.

### Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungin tonttiyksiköltä, joka jätti asemakaavan muutoshakemuksen 1.7.2020.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 2.9.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Vanttilan kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kortteliin 43031, lännessä kortteliin 43034, idässä Nissinmäentien katualueeseen ja etelässä Nissinlaakson lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6 100 m<sup>2</sup>.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta ja osin yleisen pysäköinnin aluetta. Pysäköintialue on jäänyt toteutumatta. Suunnittelualue on nykytilassaan pääosin pensoittunutta ja harvapuustoista niittyä, pohjoisosastaan metsäistä. Kaavamuutosalueelle on teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2020). Luontolausunnon mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Suunnittelualue on pääosin jyrkkää rinnettä ja alueella on isot korkeuserot. Maasto viettää kaakkoon. Suunnittelualueen ylin kohta on noin tasossa +24 m ja alin kohta noin tasossa +10 m.

Suunnittelualueella sijaitsee muuntamo ja pumppamo. Suunnittelualueen länsireunassa, korttelin 43034 kyljessä, on vanha hiekkapohjainen tienpätkä, joka on aikoinaan jatkunut suoraan Sierakiventielle ja Kauklahteen, mutta on nykyisin osa lähivirkistysaluetta. Alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella kulkee hiekkapintainen ajoyhteys Nissinmäentieltä korttelin 43034 tontille 1.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

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

### **Maakuntakaava**

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Vireillä olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kehittämisperiaatmerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu asuntoalueelle (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Vantinkulma-Nissinmäki 520800 (lainvoimainen 15.7.1992). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty lähivirkistysalueeksi (VL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja katualueeksi.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 24.8.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.10.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin sen nähtävilläoloaikana yhteensä kolme mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Saaduissa mielipiteissä sekä vastustettiin että kannatettiin kaavamuutosta. Lisäksi mielipiteissä tuotiin esille liikennejärjestelyihin ja liikenneturvallisuuden liittyviä näkökulmia.

Kaupunginmuseon mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa ja puistomuuntamo. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus, joka pidettiin kaavakävelynä suunnittelualueella 9.9.2020. Asukastilaisuudessa esiteltiin asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja kolme vaihtoehtoista maankäyttöluonnosta. Tilaisuuteen osallistui 12 henkilöä. Tilaisuudessa alueen rakentaminen sai sekä kannatusta että vastustusta. Lisäksi esille nousivat liikenneturvallisuuden liittyvät asiat erityisesti jyrkkään mäkeen sijoittuvalla vanhalla hiekkatiellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosaluetta päätettiin laajentaa Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle, jotta kaavamuutosalueella sijaitseva puistomuuntamo ja yleisen pysäköintialueen varaus voidaan siirtää tälle alueelle. Toimintojen siirto Nissinpuiston eteläpuoliselle alueelle tehostaa kaavamuutosalueen maankäyttöä ja samalla hyödynnetään tehokkaammin jo rakennettua katua sijoittamalla toimintoja sen molemmin puolin. Kaavamuutosalueen

länsireunassa kulkeva vanha tienpohja päätettiin pääasiassa turvallisuussyistä liittää osaksi uusia pientalotontteja.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa oleva kunnallistekniikka sekä tarvittavat toiminnot (palvelut, terveydenhuolto, joukkoliikenneyhteydet). Lisäksi asemakaavan muutoksen mukaisilla toimintojen (muuntamo, yleinen pysäköinti) uudelleen järjestelyillä varmistetaan, että alueelle saadaan paremmin rakennettavia tontteja. Asemakaavan muutoksella varmistetaan myös, että Keskuspuiston käyttäjien tarpeisiin on varattu yleisiä pysäköintipaikkoja Keskuspuiston länsireunoilla riittävästi myös tulevaisuudessa.

Kortteli 43034 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tehokkuus on  $e=0,20$  ja rakennusoikeus on yhteensä 530 k-m<sup>2</sup>. AO-kortteliin on laadittu asemakaavamuutoksen yhteydessä tonttijako, jonka myötä kortteliin tulee kolme uutta tonttia.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset ovat harjakattoisia, jotta ne sopivat ympäristön rakentamiseen. Myös muissa Nissinmäentien varren kortteleissa on kaavamääräyksiä edellytetty harjakattoa. Nissinmäentien puoleinen osa korttelista on määrätty pensailta ja puilla istutettavaksi, jotta Nissinmäentien vihreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että uusi rakentaminen sovitetaan maastoon. Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset.

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu osaksi Hepmortinrinne-nimistä lähivirkistysaluetta. Alueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteydeltään sitova ajoyhteys kortteliin 43034 tonteille 1 ja 9. Kaava-alueen eteläosassa on osa Nissinlaakso-nimistä lähivirkistysaluetta, jolle osoitetaan ohjeellisena muuntamon ja pumppaamon rakennusala. Pumppaamo sijaitsee kyseisellä alueella jo nyt ja muuntamolle on esitetty pumppaamon läheisyyteen uusi paikka, jotta se voidaan siirtää pois laajentuvan AO-korttelin alta. Kaavamuutoksen mukaisilla VL-alueilla turvataan alueen ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus.

Kaava-alueen eteläosaan, Nissinpuiston eteläpuolelle, osoitetaan yleisen pysäköinnin alue. Alueelle mahtuu noin 16 autopaikkaa.

### **Liikenne**

Kaavamuutoksessa varataan Nissinpuiston pohjoispäähän riittävä tila katualueeksi, jotta kadun päähän pystytään toteuttamaan kääntöpaikka. Ratkaisu helpottaa kadun kunnossapitoa tulevaisuudessa sekä mahdollistaa ajoneuvojen kääntämisen kadun päässä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa osoitetaan ajoyhteys kahdelle tontille lähivirkistysalueen läpi olemassa olevaa ajoyhteyttä pitkin. Olemassa oleva suojatie Nissintiellä säilyy, mutta sen paikka siirtyy vähäisesti.

Nissinpuiston varteen esitetään toteutettavaksi uusi jalkakäytävä, joka johtaa Nissinmäentien varteen. Nissinpuiston ja Nissintien/Nissinmäentien väliseen risteykseen esitetään uutta suojatietä, jotta kadun ylittäminen olisi jatkossa turvallisempaa.

Jyrkäkö Nissinpuiston ja Nissinmäentien välinen ulkoilureitti katkaistaan ja katkaistu osa otetaan osaksi uusia pientalotontteja. Ulkoilureitin katkaisuun vaikuttaa reitin vaikea kunnossapidettävyyden lisäksi ratkaisua tukeva alueen liikenneturvallisuuden parantuminen. Aiempi reitti ei myöskään ole mäen jyrkkyyden vuoksi esteetön. Jatkossa jalankulku ja pyöräily suuntautuu Nissinpuiston kautta Nissinmäentielle aiempaa turvallisemmin. Tämä reitti on myös esteetön.

Kaavamuutoksen myötä voimassa olevassa kaavassa osoitettu toteutumaton yleisen pysäköinnin alue siirretään Nissinpuiston eteläpuolelle olemassa olevan pumppaamon läheisyyteen.

### **Palvelut**

Asemakaava-alueelle ei tule uusia palveluita, vaan alue tulee tukeutumaan muun muassa Kaukalahden keskustan olemassa oleviin palveluihin. Asemakaavassa on sallittu enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta käytettäväksi sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tavoitteena on tukea pienyrittäjien toimintaa myös pientaloalueella.

### **Sitova tonttijako**

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut MRL 59 §**

Hakija on maksanut (28.8.2020) 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
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

#### **Päätöshistoria**

##### Liitteet

- 11 Hepmortinrinne, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 12 Hepmortinrinne, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

##### Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hepmortinrinne, mielipiteenjättäjien yhteystiedot
- Hepmortinrinne, kaavamääräykset
- Hepmortinrinne, kaavakartta
- Hepmortinrinne, ajantasa-asemakaava
- Hepmortinrinne, havainnekuva
- Hepmortinrinne, tonttijako

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 20

03.02.2021

81/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 20

§ 20

**Laaksonpesä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 140704, 60. kaupunginosa Laaksolahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
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. Lausunnot ja kannanotot on annettu Laaksonpesä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 140704,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Laaksonpesä asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7354, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140704,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

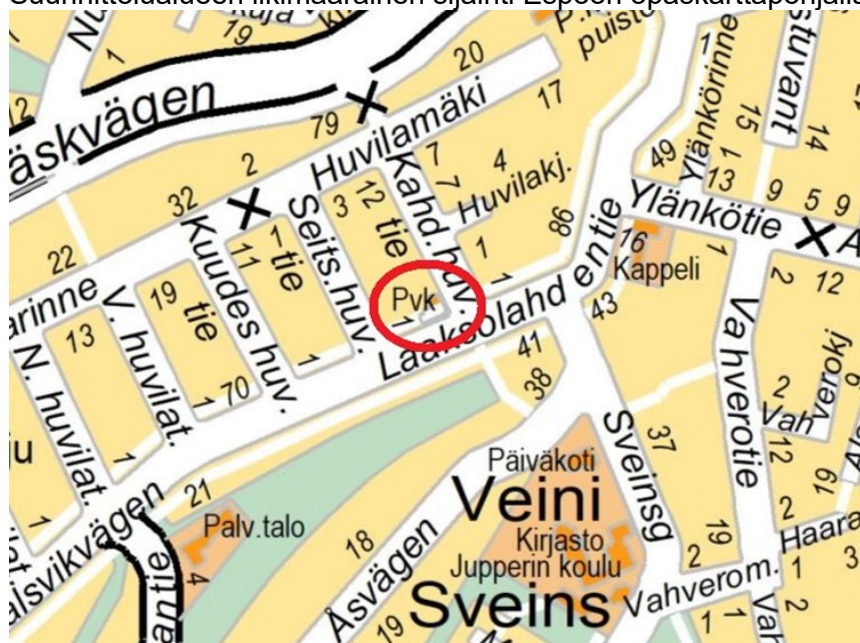
**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinrakennuskäyttöön. Tontilla on 1962 valmistunut rakennus, jossa toimi päiväkotina Laaksonpesä aina vuoteen 2018 asti. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään.

Hankkeella on suunnitelmissa rakentaa tontille kaksi paritaloa. Tontille kohdistuu melua Laaksolahdentieltä, joka tulee huomioida suunnittelussa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 382 m<sup>2</sup> ja sen rakennustehokkuus on  $e=0.20$ , joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 296 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus laskee tontilla 149 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksonpesä asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtävillä (MRA 27 §), piirustusnumero 7354, kortteli 60058, 60. kaupunginosassa LaaksoLahti, alue 140704.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 23.10.2018.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.3.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueella on 1962 valmistunut liikerakennus, jossa on poikkeamisluvalla toiminut päiväkotia Laaksonpesä. Alueella on lisäksi pieni varastorakennus. Päiväkoti lopetti toimintansa vuonna 2018. Tontilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualueella olevan tontin pinta-ala on 1 482 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueetta ympäröi kahdelta sivulta katu, itäpuolella Kahdeksas huvilatie ja eteläpuolella Laaksolahdentie. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on pientaloaluetta. Suunnittelualueen lähiympäristö on tiivistä pientalovaltaista asuinalueetta tehokkuudella e=0.20...0.30.

Suunnittelualueelta on lähimmälle puistoalueelle, Harjurinteelle, matkaa vain noin 100 metriä. Lähin leikkipaikka sijaitsee Kuttulammenpuistossa 700 metrin päässä. Lähin koulu (Jupperin koulu) sijaitsee noin 400 metrin ja lähin päiväkotikiikuri noin 300 metrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee suunnittelualueelta noin 100 metrin 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.

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa ja hallinto-oikeus on päättänyt täytäntöönpanosta. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Laaksolahti I, alue 140700 (lainvoimainen 4.3.1977). Tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL23), jolle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Korttelialueelle on rakennettava kaksi autopaikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti ja yksi autopaikka kutakin liiketilan 50 k-m<sup>2</sup> kohti.

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

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 9.3.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 23.4.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella entinen liikerakennusten korttelialue (AL23) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennustehokkuus on  $e=0.20$  ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku II (kaksi).

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 482 m<sup>2</sup>. Rakennustehokkuus on  $e=0.20$ , joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 296 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus laskee tontilla 149 k-m<sup>2</sup>.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueen Laaksoahdentien puoleiseen reunaan kantautuu ohjearvot ylittävää tieliikenteen melua. Tehdyn meluselvityksen (Vahanen 2020) perusteella voidaan asemapiirroksessa suunnitellut rakennukset ja niiden piha-alueet suojata selvityksessä esitetyn meluaitamallin V2 mukaisesti niin, että melutason ohjearvot eivät ylitä.

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 muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 3.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakijat
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 20

03.02.2021

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

13 Laaksonpesä, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

Laaksonpesä, kaavamääräykset ja kaavakartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 21

03.02.2021

180/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 21

§ 21

## **Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Lintunen Kivekkään 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:  
Päättyi yksimielisesti jättämään asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan Espoonlahden keskuksen keskustavyöhykkeen kaupunkirakennetta täydentävä vehreä asuinrakentamiseen painottuva alue. Alue sijaitsee suurimmaksi osaksi 300 metrin vyöhykkeellä Espoonlahden aluekeskuksesta, tulevasta metroasemasta ja kauppakeskus Lippulaivasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle sijoitetaan kivijalkaliiketiloja keskeiselle paikalle, Espoonlahdenkadun päätteellä. Alueen keskeinen osa on merenrannasta aina Sammalvuoreen asti kaava-alueen läpi jatkuva puistoalueiden kokonaisuus. Maininkipuisto toimii merkittävänä virkistysyhteytenä sekä ekologisena yhteysalueena. Puiston pohjoisosassa on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on suojeltu asemakaavassa samoin kuin liito-oravayhteydet. Täkkitori ja sen takana oleva Maininkipuiston puistoalue asettuvat myös Espoonlahdenkadun päätteeksi osana tiivistyvän keskustan maisemaa.

Asemakaava-alueen nykyinen kerrosala on 12 804 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa alueen kerrosala kasvaa 34 596 k-m<sup>2</sup>:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 47 400 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 46 460 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7282, käsittää korttelit 34330, 34331 ja 34056 ja muodostuvan uuden korttelin 34070 sekä katu- ja puistoaluetta, 34. kaupunginosassa Kaitaa, alue 410703.



### **Aloite ja vireilletulo**

Asemakaavan muutosta on 14.8.2018 hakenut Pohjola-rakennus Oy Uusimaa, koskien korttelia 34331 ja osaa korttelista 34330 ja sitä ympäröivistä yleisistä alueista. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos on kokouksessaan 11.6.2018 myöntänyt ja 6.5.2019 jatkanut, suunnitteluvarauksen korttelia 34330 ympäröiville yleisille alueille. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2021 saakka.

Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.10.2018.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.10.2018.

### **Alueen nykytila**

Alue rajautuu lännessä ja luoteessa 1970-luvulla rakennetun Mainingin alueen kerrostalokortteleihin, idässä ja koillisessa Kivenlahdentiehen ja etelässä ja kaakossa Espoonlahdenranta-katuun.

Alueen Kivenlahdentien puoleinen osa on nykyisin vaihtelevasti alavaa ja avointa, osin lehtomaista nuorta metsää. Alueen pohjoisosassa sijaitsee polttoaineen jakeluasema sekä yleinen pysäköintialue ja Espoonlahdenrannan varrella puutarhamyymälä ja minigolfrata sekä kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen aikana tarvittava väliaikainen pysäköintialue.

Asemakaavan muutosalueelta on havaittu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, liito-oravalle soveltuvia alueita sekä koillis-lounais-suuntainen alueellinen yhteysreitti liito-orava-alueiden välillä. Luontoselvityksissä tunnistettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee asemakaava-alueen pohjoisimmalla puistoalueen osalla.

### **Maanomistus**

Korttelit 34330 ja osa nykyistä korttelia 34331 (AL) ovat yksityisessä omistuksessa. Kivenlahdentien puoleinen osa nykyistä korttelia 34331 (KT), kortteli 34056 ja kortteleita ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa kaupunki.

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

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja

yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Uudessa Uusimaa 2050-kaavassa koko Länsimetron jatkeen vyöhyke on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke-merkinnällä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on merkinnällä keskustatoimintojen alue (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö. Espoonlahdenrannan puoleinen alue on merkitty kehitettäväksi alueeksi, jossa pyritään alueen toimivuuden varmistaminen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamisella. Lisäksi alueelle on osoitettu varaukset maanalaiselle metroradalle sekä merenrannan ja Sammalvuoren väliselle virkistysyhteydelle. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Espoonlahden keskus (410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on asuinrakentamisen kerrosalaa 7 050 k-m<sup>2</sup>.

Espoonlahden keskus II (alue 410700), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.12.1991. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa 5 254 k-m<sup>2</sup>.

Espoonlahden keskus III (410800), joka on tullut lainvoimaiseksi 26.8.1998. Asemakaava sisältää katualuetta.

Kivenlahti I A (411400), joka on tullut lainvoimaiseksi 21.12.1971. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli- asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo (MRA 30 §)**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.10.-27.11.2018, jonka yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus Mainingin

koululla 29.10.2018. Nähtävillä olon aikana saatiin kuusi mielipidettä, joiden yhteenveto ja vastineet ovat asian liitteenä.

Kahdessa mielipiteessä otettiin kantaa alueen rakentamisen tapaan ja periaatteisiin ja toivottiin että pääasiallinen rakentaminen sijoittuisi Kivenlahdentien ja Länsiväylän välille sekä Espoonlahdenranta-kadun reunalle. Myös Maininki-raitin varren rakentamisen mittakaavaa ja rytmiä toivottiin huomioitavan asemakaavassa. Lähivirkistykseen tärkeys ja puiston säilyminen riittävän laajana tuli esille useammassa mielipiteessä. Myös nykyisistä rakennuksista avautuvien näkymien säilyttämistä pidettiin tärkeinä. Päiväkodin ja leikkipaikan rakentamista kannatettiin yhdessä mielipiteessä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen ja viihtyisä, Espoonlahden keskustaan tukeutuva ja sitä osaltaan täydentävä vehreä asuinalue. Alue toimii myös vaihtumisvyöhykkeenä, vanhan 1970-luvulla rakennetun Mainingin kerrostaloalueen ja Espoonlahdenkadun varteen rakentuvan uuden 2020-luvun metrokaupungin välillä. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan noin 200-500 metrin etäisyydelle tulevan Espoonlahden metroaseman sisäänkäynneistä. Asemakaavan muutos sisältää puistoaluetta ja osan virkistysyhteyttä merenrannan ja Sammalvuoren virkistysalueen välillä. Yhtenä tavoitteena on parantaa ja turvata ekologisia yhteyksiä ja virkistysyhteyksiä Espoonlahden keskustasta ja suunnittelualueelta laajempiin virkistysalueisiin ja tuottaa tiivistyvään kaupunkirakenteeseen virkistys- ja ekosysteemipalveluja. Asemakaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,6 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 47 400 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 12 304 k-m<sup>2</sup>:stä 35 096 k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 46 460 k-m<sup>2</sup>. Maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja 840 k-m<sup>2</sup>, jotka sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenkadun länsipäädyssä olevan Täkkitorin reunoille. Lisäksi Täkkitorin yhteydessä on 100 k-m<sup>2</sup>:n varaus väliaikaisille tai pysyville liiketiloille, kuten ravintola-kahvila tiloille. Varauksesta pienelle kivijalkapäiväkodille on luovuttu, koska Espoonlahden keskustan alueella on suunnitteilla uusi suuri 14-ryhmäinen päiväkotikaupungin omana hankkeena. Asemakaavan muutos sisältää laajalti puistoaluetta. Alueen läpi toteutetaan lounais-koillisuuntainen merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä virkistysyhteys, joka laajenee

alueen keskeisellä paikalla laajemmaksi metsäiseksi ja pääasiassa luonnontilaisena säilyväksi Maininkipuiston toiminnalliseksi puistoalueeksi. Laskennalliset korttelitehokkuudet vaihtelevat korttelien 34056, 34070 ja 34330 välillä  $ek = 1,6 \dots 2,4$ , kun lasketaan sekä AK- että AH-1-korttelialueet. Korttelin 34331 tehokkuus on  $e=4,8$ . Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin  $ea = 0.85$ .

### Korttelit

Asemakaava-alue jakautuu kahdeksi eri kokonaisuudeksi. Espoonlahdenrannan suuntainen pitkä kortteli 34330 on Asuntosäätiön omistuksessa ja asemakaavasuunnitelma on tehty yhdessä Pohjola rakennus Uusimaa Oy:n kanssa. Alueeseen sisältyy suunnitteluvaraus kaupungin puisto- ja katualueelle. Toinen, erillinen alueen osa sijaitsee alueen koillisosassa Kivenlahdentien suuntaisesti (korttelit 34056, 34070 ja 34331), ja on kaupungin omistuksessa.

Alueiden kerrosalat jakautuvat tasaisesti.

Kortteli 34330 muodostuu kolmesta korttelialueesta: asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Rakennukset Espoonlahdenrannan puolella ovat kahdeksankerroksisia ja Maininkipuiston puolella viisikerroksisia (kansipihalle nelikerroksisia). Täkkitorin puoleinen rakennus on 12-kerroksinen. Korttelin kokonaiskerrosala on 22 900  $k-m^2$ , joista 440  $k-m^2$  on maantasokerrokseen sijoituvia liiketiloja. Kolmessa tasossa oleva pysäköintilaitos sijoittuu alueen lounaisreunaan LPA-1-korttelialueelle. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallisia sisältöjä korttelin luontevasta rajautumisesta viereiseen puistoalueeseen. AH-1-korttelialue muodostuu korttelin yhteispihana, jolle sijoitetaan tarvittavat ajoyhteydet tonteille, huolto- ja pelastusreitit, sekä istutukset, leikki- ja oleskelualueet, sekä osa pihojen hulevesien hallinnan ratkaisuista. Korttelin autopaikat sijoittuvat suurimmaksi osaksi erilliseen pysäköintilaitokseen (LPA-1), osaksi myös korttelipihan alla olevaan pysäköintilaitokseen.

Kortteli 34331 muodostuu 16-kerroksisesta ja seitsemänkerroksisesta rakennuksesta. Kerrosala on yhteensä 10 400  $k-m^2$ , josta 400  $k-m^2$  on varattu katutasoon sijoittuville liiketiloille. Korttelin kansipihan alle sijoittuu noin kolmasosa korttelin vaadituista autopaikoista. Loput autopaikat sijoittuvat viereisen korttelin 34070 LPA-1-laitokseen.

Kortteli 34070 muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Pysäköintilaitos sijoittuu Kivenlahdentien puoleiseen reunaan, jolloin se toimii osaksi melunsuojana

korttelipihalle. Korttelipihan pihatoimintoja on mahdollista sijoittaa myös pysäköintirakennuksen kattotasanteelle melunsuojaus huomioiden. Asuinrakennukset toteutetaan yhtenä kaarevana lamellina, jossa kerrosluku vaihtelee 6-7-kerroksen välillä yhtenäisellä kattopinnalla, rinnemaastoa myötäillen.

Kortteli 34056 liittyy selvimmin osaksi vanhan Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksen välillä olevan Mainingin alueeseen ja on luonteeltaan muita suunnittelualan kortteleita enemmän täydennysrakentamista. Kortteli käsittää kolme viisikerroksista lamellirakennusta ja niiden alapuolisen pysäköintilaitoksen. Asuntokerrosala on 4 850 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueita koskevat myös piha-, hulevesi- ja sulfidisavimääräykset. Piha-alueita koskevat tarkemmat määräykset (§), joilla varmistetaan, että pihojen ilme muodostuu vehreäksi ja viihtyisäksi. Mahdollisista kerrostalotontinajoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisinä. Suojatut lähileikki- ja oleskelualueet (le) sijoittuvat rakennusmassojen väliin sekä pihoille. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Alueen tulvaherkkyuden huomioimiseksi hulevesiä tulee viivyttää siten, että hulevesiratkaisuiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden.

### **Puistot (VP-1)**

Maininkipuiston puistokokonaisuus jakautuu useampaan osaan. Puistoalueiden sarja muodostuu pitkittäisesti lounas-koillisuuntaisesta Horisontti-raitista ja sen ympärille asettuvasta kapeasta puistoalueesta sekä kaava-alueen pohjoisosan laajemmasta toiminnallisesta Maininkipuiston alueesta sekä pohjoisimmasta luontoarvoiltaan suojellusta puistoalueen osasta. Puistokokonaisuus toimii merkittävänä alueellisena vehreänä virkistysyhteytenä merenrannan ja Sammalvuoren virkistysalueen välillä.

Maininkipuisto pienenee laajuudeltaan nykyisestä tilanteesta, mutta keskeistä rinnepuistoa säilytetään vanhan ja uuden rakentamisen välissä, ja ekologiset sekä virkistykselliset yhteydet turvataan. Alueella oleva kausipuro säilyy. Puistoalueen osalta on määrätty kaavassa paitsi ekologisten, myös maisemallisten syiden vuoksi, että alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puistoalueella on keskeinen asema koko alueen yhteisenä virkistyspuistona. Puisto muodostaa kauempaa myös näkymän päätteen Espoonlahdenkadulle, parinaan Täkkitorin uusi aukiotila. Puiston keskiosaan on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, johon voi sijoittaa koko aluetta palvelevan leikkipaikan. Puistoalueilla on myös tilavarauksia hulevesien hallinnalle, joka tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina puistomaisina ratkaisuin.

Puistoalueen pohjoisimmassa osassa sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu asemakaavassa, kuten myös siihen liittyvät ekologiset yhteydet. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen kautta on löydetty kaavaratkaisu, joka mahdollistaa lisärakentamista myös liito-oravaselvityksessä rajatuille liito-oravan ydin- ja elinympäristöalueille, kuitenkin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekologiset yhteydet ja riittävästi puustoisia alueita säilyttäen.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Korttelin 34330 huolto- ja asukaspysäköinnin liikenne ohjataan Espoonlahdenranta-kadun ja Kipparinkadun risteyksestä korttelin sisäisen Horisonttikujan kautta. Korttelipihalle ajoa on pyritty vähentämään edellyttämällä jätehuollon tilat korttelin reunoille ja sijoittamalla lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja Horisonttikujan yhteyteen.

Korttelin 34331 huoltoliikenne ja pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Täkkitorin kautta. Korttelin 31070 asukaspysäköinti on sijoitettu korttelin yhteydessä olevaan erilliseen pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Maininkipuisto-kadun kautta. Myös suuri osa korttelin 34331 autopaikoista on sijoitettu korttelin 31070 pysäköintilaitokseen. Korttelin 34056 pysäköinti sijaitsee omalla tontilla pihakannen alla ja sinne ajo tapahtuu Maininkitieltä tai Maininkipuisto-kadulta. Täkkitorin reunoilla olevien liiketilöiden huoltoliikenne hoidetaan torin molemmin puolin olevien huoltotaskujen kautta.

Alueella oleva 20 autopaikan yleisen pysäköinnin alue jää rakentamisen alle. Asemakaavamuutoksessa on esitetty yleistä pysäköintiä yhteensä 27 autopaikkaa. Maininkipuisto-kadun varrelle tulee kahdeksan paikkaa, Maininkitielelle viisi paikkaa ja Täkkitorille 14-16 paikkaa. Lisäksi Espoonlahdenranta-kadulle voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa bussien poikkeusreittien pysäkeille. Laskennallisesti alueella on yleistä pysäköintiä riittävästi (1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup>).

Alueen jalankulku- ja pyöräteitä kehitetään siten, että merenrannan ja Sammalvuoren välistä virkistysyhteyttä sekä Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksien välisiä yhteyksiä kehitetään. Nykyinen Espoonlahdenkadun ja Kipparikadun välillä oleva Espoonlahdenrannan alittava alikulkuyhteys poistetaan ja korvataan kehitettävillä kaupunkimaisilla ja turvallisilla jalankulkuyhteyksillä ja kadun ylityksellä.

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34330 ja 34331:

- 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> liiketilöiden kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilöiden kerrosalaa

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34056 ja 34070:

- 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> liikeilojen kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Lisäksi alueelle tarvitaan yleistä kadunvarsipysäköintiä 1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup> asumisen kerrosalaa, joka tarkoittaa 31 autopaikkaa. Täkkitorille sijoitetaan 14-16 autopaikkaa. Maininkipuisto-kadulle yhdeksän ja Maininkitielle viisi autopaikkaa. Lisäksi Espoonlahdenranta-kadulle voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:

- 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> liikeilojen kerrosalaa
- 1 pp/250 k-m<sup>2</sup> julkisten palveluiden kerrosalaa
- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset polkupyöräpaikat tulee olla säältä suojassa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyöräpysäköintiin tulee olla riittävästi tilaa myös ulkotiloissa.

### **Julkiset palvelut**

Täkkitorin laidoilla ja Espoonlahdenranta-kadun ja Espoonlahdenkadun risteyksen maantasokerrokseen sijoittuu liikeiloja noin 1 000 k-m<sup>2</sup>, jotka osaltaan täydentävät ja monipuolistavat Espoonlahden keskuksen kaupallisia palveluita ja luovat luontevan keskustavyöhykkeen läntisen reunan. Alueelle ei sijoitu julkisia palveluita.

### **Kaupunkikuva ja rakennukset, raitit ja torialueet**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoonlahden keskusta-alueen reunalla ja sen merkitys kaupunkikuvallisesti tärkeänä paikkana on suuri. Täkkitorin reunoilla olevat 12- ja 16-kerroksiset tornit ovat maamerkkejä sekä alueelle saavuttaessa, että Espoonlahdenkadun päätteessä. Ne muodostavat samalla parin Espoonlahdenranta-kadun itäpuolella olevan Mårtensbron korttelin saman korkuisille asuinrakennuksille. Täkkitori tulee toteuttaa korkeatasoisena julkisena ulkotilana, johon tulee istuttaa myös puita. Myös rinteeseen nouseva Maininkipuisto torin takana toimii Espoonlahdenkadun päätteessä rakennusten välissä. Tornirakennusten, Espoonlahdenrannan ja Täkkitorin katujulkisivut ja kortteleiden puiston puoleisten julkisivujen kaupunkikuvallinen laadukkuus on huomioitu kaavamerkinnöissä ja määräyksissä. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa ja kattopinnoissa on hyödynnetty viherrakentamisen teemoja.

Kaava-alueen rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta-kadun puoleisella osalla, joka on lähinnä Espoonlahden tulevaa metroasemaa ja aluekeskuksen laajaa palvelutarjontaa. Tällä vyöhykkeellä asemakaavassa on huomioitu tarkemmin kaupunkikuvasta julkisivumääräyksissä ja

toiminnallista monipuolisuutta on edistetty määrämällä maantasokerrokseen riittävästi liike- ja palvelutiloja.

Maininkipuiston tuoma vehreys tiivistyvään urbaaniin rakenteeseen on asemakaavan muutoksessa tärkeä teema. Maininkipuisto muodostuu sekä rakennetusta urbaanista puistosta, että puistonosista, joissa olevaa puustoa ja maastoa säilytetään. Tavoitteena on luoda mahdollisimman kattava ja laaja puistokokonaisuus kaupunkirakenteen sisälle. Puistoalue toimii osaltaan myös ekologisena yhteytenä.

### **Luontoarvot**

Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue osoitetaan asemakaavassa s-1-merkinnällä alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaikkia VP-1-alueita sekä Maininkipuisto-katualuetta koskee myös eko-1-määräys, jolla turvataan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys. Alueen liito-oravatilanteesta ja sen huomioimisesta kaavaratkaisussa on käyty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

### **Kortteleiden yhteisjärjestelyt**

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitus- ja tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja nostopaikat, hulevesien viivytysratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä. Asemakaavan kortteleissa 34330 ja 34070 yhteispihojen tarve on huomioitu erillisillä AH-1-korttelialueilla.

### **Melu**

Alueelle kohdistuu Länsiväylän, Kivenlahdentien ja Espoonlahdenrannan liikennemelua. Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys vuoden 2050 liikennemäärillä. Meluarvot vaihtelevat Espoonlahdenrannan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 66 dB:n ja Kivenlahdentien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 68 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja edellyttävät paikoitellen erillisiä meluntorjuntarakenteita. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

### **Ilmanlaatu**

Ilmanlaatu on huomioitu kaavassa niillä julkisivuilla, joilla on kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Näihin ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta.



## **Tuulisuus**

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty korkeiden rakennusten osalta ja niitä tarkennetaan tarvittaessa ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Tuulisuus ei aiheuta merkittävää haittaa Maininkipuiston yleisille alueille. Täkkitori toimii suureksi osaksi liikenne- ja pysäköintialueena ja torialueen varsinaiset oleskelutoiminnot ovat Maininkipuiston puolella. Puiston reunassa oleskelulle ja leikille voidaan varmistaa riittävä mukavuusluokka. Korttelipihoilla mahdollisia tuulisuusvaikutuksia voidaan vähentää istutuksilla ja myös torin ja kadun puolella korkeiden rakennusten yhteyteen tehtävillä tuulta ohjaavilla katosrakenteilla.

## **Muut suunnitelmat**

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, 2020). Asemakaavan rinnalle laaditaan korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2020 ja Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2020).

## **Toteutus ja vaiheistus**

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

## **Kaavatalous**

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

## **Sopimustarve**

Kaavamuutokseen liittyy maankäytösopimuksen tekeminen.

## **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## **Jatkokäsittely**

- Ote, Hakijat
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 21

03.02.2021

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

## **Päätöshistoria**

### Liitteet

14 Maininkipuisto, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

Ei julkaista, Maininkipuisto, mielipiteen jättäjien yhteystiedot

Maininkipuisto, kaavamääräykset

Maininkipuisto, kaavakartta

Maininkipuisto ajantasa-asemakaava

Maininkipuisto, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

03.02.2021

6073/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 22

§ 22

## **Laaksolahdentie, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK1001, 60. kaupunginosa Laaksolahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Pennanen Tarja  
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 Laaksolahdentie, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK1001,

2

hyväksyy 23.11.2020 päivätyn Laaksolahdentie - Dalsvikvägen vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7342, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue VK1001.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Voimassa olevalla asemakaavalla Laaksolahti-Jupperi, 140501 (hyv. 29.11.1994) on kiinteistön 49-60-59-64 ajoneuvoliittymä Laaksolahdentielle osoitettu eteläpuolella olevan kiinteistön 49-60-59-62 eteläosaan. Ajoyhteys tätä kautta on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksella kiinteistölle 49-60-59-64 osoitetaan ajoneuvoliittymä omalta tontilta suoraan Laaksolahdentielle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 23.11.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.12.2020 - 11.1.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi kannanotto, yksi lausunto ja yksi muistutus.

Saapuneissa lausunnossa ja kannanotossa ei nähty kaavamuutoksella olevan merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi sähköjakeluun. Saapuneessa muistutuksessa kannatettiin kaavamuutosta lämpimästi.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella poistetaan osa Laaksolahti-Jupperi - asemakaavassa olevasta ajoneuvoliittymäkiellosta ja mahdollistetaan näin ajoyhteys tontilta suoraan Laaksolahdentielle maanomistajan haluamalla tavalla.

Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva Laaksolahti-Jupperi 140501 -asemakaava määräyksineen jää voimaan.

### Sopimusneuvottelut

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

### Perittävät maksut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

03.02.2021

Hakijat ovat maksaneet 19.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan 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**

#### **Liitteet**

- 15 Laaksoahdentie, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 16 Laaksoahdentie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Laaksoahdentie muistutusten jättäjien yhteystiedot
- Laaksoahdentie, kaavamääräykset
- Laaksoahdentie, kaavakartta
- Laaksoahdentie, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

03.02.2021

414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 23

§ 23

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun täydentäminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan ylimääräinen kokous pidetään keskiviikkona 24.3.2021 klo 17:30 alkaen,

2  
päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnalle järjestetään seminaari tiistaina 9.2.2021 klo 16.00 alkaen,

3  
päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varsinaiset jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen erikseen nimeämät henkilöt voivat osallistua seminaariin.

4  
päättää suorittaa seminaarista aiheutuneet kustannukset sekä seminaariin osallistuville luottamusmiehille lautakuntien palkkiosäännön mukaiset kustannusten korvaukset kaupunkisuunnittelulautakunnan määrärahoista.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Espoon kaupungin hallintosäännön II luvun 2 §:n mukaan toimielin pitää kokouksensa päättämisenä aikoina ja päättämässään paikassa. Saman

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

03.02.2021

pykälän mukaan kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Lautakunnalle kuuluvista asiakokonaisuuksia syventävistä seminaareista päätetään erikseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2020 § 131 pitää kevätkauden 2021 kokoukset klo 17.30 alkaen seuraavasti: ke 20.1., ke 3.2., to 18.2., ke 3.3., ke 17.3., ke 31.3., ke 14.4., ke 28.4., ke 12.5., ke 26.5., ke 9.6. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspaikka on neuvotteluhuone Pitkäjärvi, osoitteessa Tekniikantie 15, 1.krs, Otaniemi.

## **Päätöshistoria**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 24

03.02.2021

5103/10.02.02/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 24

§ 24

## **Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus, alue 840400**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
järjestää kiviruukin osayleiskaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

2  
valitsee tilaisuuden ajankohdaksi joko tiistain 2.3.2021 tai torstain 4.3.2021 klo 17.00 – 18.30.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Kirsi Louhelaista.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksi-mielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
järjestää Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Kirsi Louhelainen.

2  
valitsee tilaisuuden ajankohdaksi tiistain 2.3.2021 tai torstain 4.3.2021 klo 17.00 - 18.30.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/84

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 24

03.02.2021

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 2.12.2020 § 160 päätöksen ehdotta kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy MRA 19§:n mukaisesti nähtäville 2.12.2020 päivätyn Kiviruokin osayleiskaavaehdotuksen, piirustusnumero 7214 sekä päätti valita osayleiskaavaehdotuksesta järjestettävään tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen puheenjohtajan, kun tilaisuuden aikataulu on tarkentunut.

### **Päätöshistoria**

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16,  
§ 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 23, § 24**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 22

### 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 viranomainen 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.