



Kaupunkisuunnittelulautakunta

18.02.2021

## Kokoustiedot

Aika 18.02.2021 klo 17:30 - 20:40

Paikka Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	
	Eerola Jarno	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Karimäki Johanna	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kijärvi Laura	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lintunen Kai	jäsen	
	Louhelainen Kirsi	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Siivola Marjaana	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	
	Ruokonen Miika	kaavoitusinsinööri	klo 17:30-18:55
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:55
	Pasanen Markus	suunnitteluinsinööri	klo 17:30-18:55
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	klo 17:30-19:10
	Mäkinen Antti O.	projektinjohtaja	klo 17:30-19:10
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	klo 17:30-19:10
	Otranen Patrik	arkkitehti	klo 17:30-20:40
	Kaikkonen Antti	Fortum	klo 17:30-18:55
	Schneider Kalle	Fortum	klo 17:30-18:55



Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Laura Kijärvi  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.02.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 25		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 26		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 27	1, 2	Tapiolan jalkapallostadion, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210807, 12. kaupunginosa Tapiola ja 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-Kv-asia), pöydälle 3.2.2021	7
§ 28	3 - 6	Tapiolan keskus II A, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210102, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia), pöydälle 3.2.2021	20
§ 29	7 - 9	Auringonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322029, 22. kaupunginosa Olari, pöydälle 3.2.2021	28
§ 30	10	Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti, pöydälle 3.2.2021	36
§ 31	11 - 13	Hepokorvenkallio, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä	50
§ 32	14	Karakallion keskusta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131609, 57. kaupunginosa Karakallio	64
§ 33	15	Kattilalaakso I, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue, (MRA 27 §), 420214, 42. kaupunginosa Saunalahti	74
§ 34	16	Maarinranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220902, 10. kaupunginosa Otaniemi	84
§ 35	17	Kiltapuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 610205, 40. kaupunginosa Espoon keskus	91
§ 36	18	Matinkartano, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK3002, 23. kaupunginosa Matinkylä	99
§ 37	19	Perkkaanniitty, asemakaavan hyväksyminen, alue 118400, 51. kaupunginosa Leppävaara	104
§ 38		Kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2020	115

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 25

18.02.2021

§ 25

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 10.2.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 26

18.02.2021

§ 26

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Laura Kijärvi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

5579/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 27

§ 27

**Tapiolan jalkapallostadion, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210807, 12. kaupunginosa Tapiola ja 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-Kv-asia), pöydälle 3.2.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Saastamoinen Toni  
 Asanti Jenny  
 Hanttu Marno  
 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 aluksi esittelijä teki asiaan seuraavat kaavamääräyksiä koskevat lisäykset ja muutokset: PYSÄKÖINTI Lisäys lainausmerkeissä:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	8/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

Pysäköintilaitokseen, "kortteliin 12278", on rakennettava vähintään 850 autopaikkaa. Poistetaan lainausmerkeissä: "Kaikki nämä autopaikat ovat nimeämättömiä ja vuorottaiskäytössä." Lisätään kohtaan "AK-korttelit" loppuun seuraava: "Vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa korttelin 12278 pysäköintilaitoksesta. Autopaikoista vähintään 150 tulee osoittaa erillisestä, vain AK-kortteleille varatusta tilasta. Näihin paikkoihin ei tule soveltaa vuorottaispysäköintiperiaatetta. Loput paikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta nimeämättöminä vuorottaispysäköintiperiaatteella erillisin sopimuksin." Lisätään kohtaan AK-korttelialue, 5§:n loppuun: "Melulta suojaavien rakenteiden tulee olla samaa laatutasoa korttelin muun arkkitehtuurin kanssa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää katutilan viihtyisyyteen ja näkymiin. Pitkiä julkisivuja tulee rytmittää esimerkiksi aukotusten avulla. Rakennusten kadun puoleiselle alueelle tulee varata riittävä tila kasvillisuudelle, jotta katutilasta muodostuu vehreä.

Louhelainen Karimäen kannattaman teki seuraavan päätöskohtaa koskevan lisäysehdotuksen: "4) jatkosuunnittelussa huomioidaan, että tapahtumien pysäköinti ei heikennä asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia."

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

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	9/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

§: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.

4

jatkosuunnittelussa huomioidaan, että tapahtumien pysäköinti ei heikennä asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.

## 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>. Stadioniin, monitoimihalliin, palvelutiloihin ja mailapelihalliin osoitetaan 27 000 k-m<sup>2</sup>. Hotellia varten osoitetaan 10 000 k-m<sup>2</sup>. Loput kerrosalasta osoitetaan alueella oleville urheilurakennuksille. Alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta yhteensä 69 950 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeus lisääntyy 38 250 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen tehokkuus eli rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin e=0.45.

Tapiolan urheilupuiston aluetta on käsitelty kaupungin luottamuselimissä useaan otteeseen. Kokonaissuunnitelma hyväksyttiin kehittämisen pohjaksi elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 27.6.2016. Espoon

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

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	11/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

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

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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

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 käsitteivät alueelle suunniteltuja toimintoja, alueen liikennettä ja yhteyksiä, pysäköintiä, toiminnan aiheuttamia häiriöitä ympäristöön, hulevesiä, alueen reunan metsien luontoarvoja ja rakentamisen ilmastovaikutuksia. Erytystä 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:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

- Urheilurakennuksille on osoitettu korkeudet pääosin julkisivukorkeuksilla kerroslukujen sijaan.
- VU-alueelle lisätty rakennusala katsomolle.
- Lisätty LP-alue mailapelihallin ja harjoitusjäähallin väliin.
- Lisätty korttelin 12277 rakennusoikeutta 5 000 kerrosneliömetrillä.
- Lisätty mailapelihallin korttelin rakennusoikeutta 5 000 kerrosneliömetrillä ja tarkastettu korttelin rajausta.
- Varmistettu kulkureittien laatutasoa paremmilla merkinnöillä.
- Lisätty Syöttäjänkuja korttelin 12276 ja VU-alueen väliin.
- Tarkastettu aluemarkintöjen rajauksia huomioiden muun muassa Tuohipuistossa olevan kaasuaseman turvaetäisyydet paremmin. Rakentamista ja kenttiä on siirretty suurelta osin etelään tuoden samalla lisää tilaa Tuohipuistoon ja tiivistäen aiemmassa versiossa massiivisia aukiotiloja.
- Poistettu suunnitelmasta Jousenkaaren koulun käyttöön ajateltu hiekkakenttä. Koulun liikunnassa voidaan käyttää alueen muita kenttiä.
- Tarkennettu katupuumerkintöjä toteutettavuuden näkökulmasta.
- Lisätty istutettavia alueita aukioille.
- Mahdollistettu hotellin kortteliin myös palvelujen rakentaminen muun muassa väliaikaisen käytön mahdollistamiseksi, jos hotelli ei heti lähdekään toteutumaan.
- Muutettu stadionkorttelin rajausta viitesuunnitelman muutosten takia: aukion laidalta on poistettu amfimuoto paremman ja toimivamman aukiotilan saamiseksi.
- Tarkennettu kaupunkikuvaa ja rakentamisen tapaa ohjaavia kaavamääräyksiä.
- Tarkennettu AK-kortteleiden järjestelyjä.
- Täsmennetty ja tarkastettu lisärakennusoikeuksia.
- Lisätty määräyksiä energiahuollosta.

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

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

Suunnittelualueen keskeisimmät osat on osoitettu katuaukiona/torina. Merkinnällä sallitaan leikki-, oleskelu- ja lähiliikuntapaikkojen rakentaminen alueelle ja painotetaan alueen muodostumista korkeatasoiseksi, viihtyisäksi ja vehreäksi. Katuaukio-/torimerkinnällä on osoitettu myös osa

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

stadionin korttelista, johon sijoittuvat stadionin tasoon johtavat portaat. Merkinällä ohjataan tasoerojen laadukkaaseen käsittelyyn.

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

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

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

Korttelialueiden pohjoispuolelle sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), jolle sijoitetaan kolme jalkapalloon soveltuvaa ulkokenttää ja lähiliikuntapalveluita. Sinne on osoitettu ohjeellisia puilla ja 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

## Selvitykset ja suunnitelmat

### Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

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

Viitesuunnitelmassa on hahmoteltu alueen keskelle 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 katuä pitkin. Alueen etelälaitaa pitkin järjestetään ajoyhteys Jousenkaaren koululle. Pysäköinti keskitetään pääosin stadionin ja monitoimihallin alle sijoitettuun halliin. Saavutettavuutta parannetaan Honka-hallin, hotellin ja harjoitusjäähallin edustalla sijaitsevilla yleisillä pysäköintialueilla. Pyöräpysäköintipaikkoja on suunniteltu alueen eri osiin runsaasti.

Lähiympäristösuunnitelmassa ulkoalueiden suunnittelua on tarkennettu. Suunnitelmassa alueen reitistöä on linjattu sujuvammaksi. 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 ohjauskeinoin liittyviä tapoja alueen rakentamisen ja käytön ilmastopäästöjen pienentämiseksi. Suunnitelmassa esitetään myös millä keinoin alueesta saataisiin kokonaisuutena hiilineutraali. Suunnitelma on laadittu siten, että siinä huomioidaan kaupungin ohjauskeinot myös

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

asemakaavan jälkeen- esimerkiksi tontinluovutus- tai vuokraehdot, osin energiajärjestelmä, alueen rakentaminen ja rakentamisen ohjaus sekä kaupungin kiinteistöjen hallinta.

### **Hulevesien ja vesihuollon yleissuunnitelmat**

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 12

**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.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 6

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 88

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 27	18.02.2021

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### Liitteet

- 1 Tapiolan jalkapallostadion, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 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
- Tapiolan jalkapallostadion, liikenne, pysäköinti ja esitetyt muutokset - KSL 18.2.2021

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	18.02.2021

5370/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 28

§ 28

**Tapiolan keskus II A, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210102, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia), pöydälle 3.2.2021**

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 puheenjohtaja Oilan kannattamana teki seuraavan asian palauttamisehdotuksen: "Lautakunta palauttaneen asian siten valmisteltavaksi, että suurin sallittu kerrosluku on sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla eli viisi."

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	18.02.2021

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 9 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

## **Selostus**

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

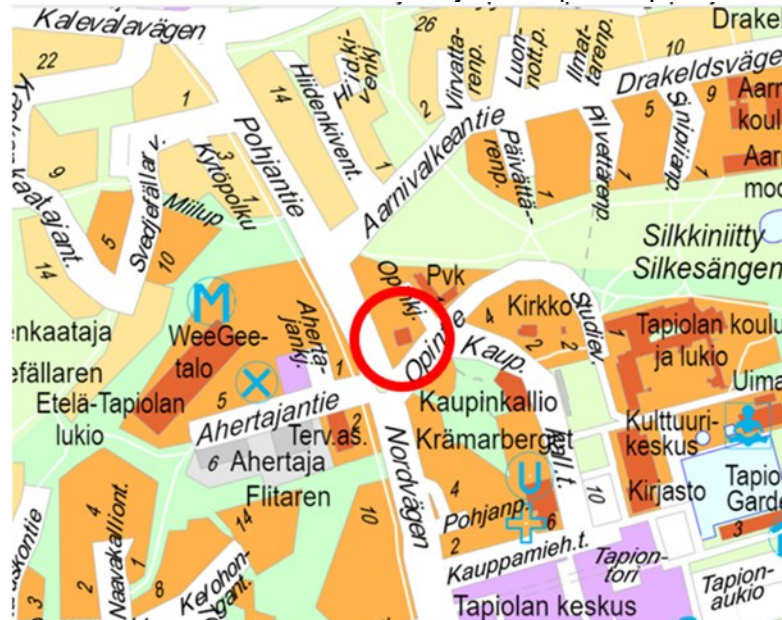
03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 28

18.02.2021

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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	18.02.2021

### **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-alueita 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-alueita 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	24/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	18.02.2021

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 asuinalueita 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 maankäytösopimus. 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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	18.02.2021

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 16

### **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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	18.02.2021

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2020 § 119

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	18.02.2021

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.

## Äänestystiedot

Äänestys-1.rtf (Jaa käsittelyn jatkaminen / Ei palautus / Tyhjä)

## Liitteet

- 3 Tapiolan keskus II A, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 4 Tapiolan keskus II A, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 5 Äänestys-1
- 6 Äänestyslista § 28

## Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

5593/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 29

§ 29

## **Auringonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322029, 22. kaupunginosa Olari, pöydälle 3.2.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hietämäki 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. Mielipiteet 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 Karimäki Louhelaisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että suunnittelun lähtökohtana on pien-, erillis- tai rivitalorakentaminen ja joko nykyinen tonttitehokkuus 0.4 tai naapurikorttelin tonttitehokkuus 0.6. Perustelut: Alentamalla tonttitehokkuutta hieman voidaan varmistua siitä, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Samalla varmistetaan, että tarpeellisia täydennysrakentamishankkeita toteutuu Olarissa tavalla, joka on yhteneväinen laajan asukasmielipiteen kanssa ja vahvistaa alueen identiteettiä ja sopii alueen rakentamistapaan.”

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	29/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun aikana Saramäki Eerolan kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Lautakunta päättää hylätä kaavamuutoshakemuksen pientaloalueelle sopimattomana."

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöksi yksimielisesti hylätä esittelijän päätösehdotuksen.

## 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Auringonkatu - Solgatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7320, käsittää korttelin 22094 tontit 7 ja 8 sekä katualuetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 32209.

### 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

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 joukkoliikennedyhteyksien 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. Mielipiteitä saatiin 19 kappaletta. Lisäksi kolme mielipidettä on jätetty nähtävilläolon jälkeen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään lausuntoa.

Suurin osa mielipiteistä jätettiin osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä naapurustosta. Mielipiteen jättäjistä noin puolet oli yksityisiä henkilöitä ja puolet taloyhtiöitä. Mielipiteet 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	32/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

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 epäjohdonmukaiselta. Adressissa Kuitinmäen pientalo- ja kerrostalokortteleiden selkeyttä ja erillisyyttä pidetään alueen viihtyisyyden syynä. Alueen ilme ja viihtyisyys häviävät, jos pientaloalueen osia aletaan muuttaa kerrostalotonteiksi.

Mielipiteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa seuraavasti: Olarinkadun puoleinen rakennus on madallettu osittain nelikerroksisesta kolmikerroksiseksi. Molempien rakennusten alin kerros uppoaa pohjoispäädystään 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  $(\frac{1}{2})$  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.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	33/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

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 suodattamisesta 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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

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, kannanottoopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikankeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSY, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 17

### **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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	35/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 29	18.02.2021

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:  
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

### Äänestystiedot

Äänestys-1.rtf (Jaa käsittelyn jatkaminen / Ei palautus / Tyhjä)

### Liitteet

- 7 Auringonkatu, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 8 Äänestys-1
- 9 Äänestyslista § 29

### Oheismateriaali

Ei julkaista, Auringonkatu, mielipiteen jättäneiden yhteystiedot  
Auringonkatu, kaavamääräykset  
Auringonkatu, kaavakartta  
Auringonkatu, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

180/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 30

§ 30

**Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti, pöydälle 3.2.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Otranen Patrik  
 Lahti Kaisa  
 Karhula Anja  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihe 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**

Keskusteluna aikana Karimäki Louhelaisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoittelevuutta. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsennellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkyymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota.”

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan Espoonlahden keskuksen keskustavyöhykkeen kaupunkirakennetta täydentävä vihreä asuinrakentamiseen painottuva alue. Alue sijaitsee suurimmaksi osaksi 300 metrin vyöhykkeellä Espoonlahden aluekeskuksesta, tulevasta metroasemasta ja kauppakeskus Lippulaivasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle sijoitetaan kivijalkaliiketiloihin keskeiselle paikalle, Espoonlahdenkadun päätteeksi. Alueen keskeinen osa on merenrannasta aina Sammalvuoreen asti kaava-alueen läpi jatkuva puistoalueiden kokonaisuus. Mainikipuisto 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 Mainikipuiston puistoalue asettuvat myös Espoonlahdenkadun päätteeksi osana tiivistyvän keskustan maisemaa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 21

03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 30

18.02.2021

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:



Maininkipiisto - 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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	39/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

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 kävelyyän 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 kaupunki	Pöytäkirja	40/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

tärkeinä. Päiväkodin ja leikkipaikan rakentamista kannatettiin yhdessä mielipiteessä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen ja viihtyisä, Espoonlahden keskusta 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 ekosysteempipalveluja. 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 länsipäädystä 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 päiväkotikiinteistö kaupungin 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...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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

## 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<sup>2</sup>, joista 440 k-m<sup>2</sup> 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 ratkaisusta. Korttelin autopaikat sijoittuvat suurimmaksi osaksi erilliseen pysäköintilaitokseen (LPA-1), osaksi myös korttelipihaan alla olevaan pysäköintilaitokseen.

Kortteli 34331 muodostuu 16-kerroksisesta ja seitsemänkerroksisesta rakennuksesta. Kerrosala on yhteensä 10 400 k-m<sup>2</sup>, josta 400 k-m<sup>2</sup> on varattu katutasoon sijoittuville liiketiloille. Korttelin kansipihaan 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 korttelipihaan. Korttelipihaan 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

Kortteli 34056 liittyy selvimmin osaksi vanhan Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksen välillä olevan Mainingin alueeseen ja on luonteeltaan muita suunnittelualueen 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 kerrostalotontinjakoina 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 tulvaherkkyiden 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 ratkaisuna.

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

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 liiketilojen 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> liiketilojen kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen 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> liiketilojen kerrosalaa

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	45/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

- 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> liiketilojen 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 liiketiloja 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 päätteellä. 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 päätteellä rakennusten välissä. Tornirakennusten, Espoonlahdenrannan ja Täkkitorin katujulkisivut ja kortteleiden puiston puoleisten julkisivujen kaupunkikuvallinen laadukkuus on huomioitu kaavamerkinnoissa 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	46/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

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

Mainikipuiston tuoma vehreys tiivistyvään urbaaniin rakenteeseen on asemakaavan muutoksessa tärkeä teema. Mainikipuisto 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 Mainikipuisto-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 mitoitusten 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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	47/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

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 maankäyttösopimuksen tekeminen.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote, Hakijat
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	48/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 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 jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	49/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021

#### Liitteet

- 10 Maininkipuisto, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Ei julkaista, Maininkipuisto, mielipiteen jättäjien yhteystiedot
- Maininkipuisto, kaavamääräykset
- Maininkipuisto, kaavakartta
- Maininkipuisto ajantasa-asemakaava
- Maininkipuisto, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31

18.02.2021

5995/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 31

§ 31

**Hepokorvenkallio, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ruokonen Miika

Peltola Katariina

Ollus Christian

Pasanen Markus

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Saramäki 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31

18.02.2021

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.3.2021 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Hepokorvenkallion asemakaava mahdollistaa datakeskuksen ja sen vaatimien toimintojen sijoittamisen Hepokorven alueelle. Datakeskushanke perustuu kaupungin ja Fortumin vuonna 2017 tekemään yhteiseen sitoumukseen Espoon kaukolämmön muuttamisesta hiilineutraaliksi 2020-luvulla sekä kaupungin ja Fortumin tammikuussa 2020 allekirjoittamaan sopimukseen yhteisestä kehittämistyöstä. Hepokorven datakeskushanke on yksi merkittävimmistä hankkeista hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamiseen Espoossa. Digitalisaation lisääntyessä, yhä useampi liiketoiminta perustuu dataan ja datakeskustoiminta on yksi nopeinten kasvavista toimialoista. Datakeskusten tietokoneissa sähkö muuttuu lämmöksi, jota voidaan hyödyntää kaukolämpöverkon kautta rakennusten lämmitykseen. Kaupunkialueella datakeskuksen hukkalämpöjen hyödyntäminen on yksi ekologisimmista tavoista tuottaa kaukolämpöverkkoon hiilineutraalia energiaa.

Asemakaavassa on varattu kaksi T-1 korttelialuetta datakeskuksen toimintoja varten ja se mahdollistaa sähköteholtaan suuren kokoluokan (>100 MW) datakeskuksen sijoittumisen alueelle. Datakeskuksen hukkalämmöllä voidaan tuottaa 80 000 loppukäyttäjän tarvitsema lämmitystarve ja korvata iso osa nyt käytössä olevasta kivihiihikapasiteetista. Kaukolämmön tuottaminen hiilineutraalisti on yksi Espoon tärkeimmistä ilmastoteoista. Hepokorven alueelta kaukolämpöverkkoon liittyminen on helppoa ja kaukolämmön piirissä sijaitsee lähes koko Espoo. Espoon lisäksi kaukolämpöverkkoon kuuluvat myös Kirkkonummi ja Kauniainen. Ilmastotavoitteiden lisäksi datakeskushankkeen tavoitteena on saada merkittävä taloudellinen investointi Espooseen.

Kehä III:n ja Hepokorventien kulmaan on kaavoitettu ET-korttelialue kantaverkon sähköasemalle, jonka kautta johdetaan sähköä datakeskukselle. Datakeskuksen lisäksi sähköasema palvelee kantaverkon sähkönsiirtotarpeita myös laajemmin koko Espooseen. Pääkaupunkiseudun sähkönsyötön varmistamiseksi pitkälle tulevaisuuteen Kehä III:n varrelle on tarvetta uudelle sähköasemalle ja asemakaavatyön aikana yhdessä kantaverkkooyhtiö Fingridin kanssa on päädytty siihen, että Hepokorpi on tälle paras sijoituspaikka. Fingrid on tehnyt tiivistä yhteistyö alueen suunnittelusta yhdessä kaupungin kanssa.

Kehä III:n varrelle on varattu T-2 korttelialue Fortumin lämpöpumppulaitosta varten. Lämpöpumppulaitoksen kautta on tarkoitus johtaa datakeskuksen tuottama hukkalämpö kaukolämpöverkkoon.

Asemakaavassa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot ja ekologisten yhteyksien kannalta merkittävimmät viheryhteydet. Alueelta laaditun Natura-vaikutusten arvion mukaan (Keiron 2020), Hepokorvenkallion asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Lieventämistoimenpiteiden toteuttamisesta on määrätty kaavamääräyksissä. Suunnittelun aikana on myös selvitetty, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöskohteita.

Kaavan rakentamisalueiden alle jää osa EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajin, lahokaviosammaleen elinympäristöalueesta. Viime vuosina erittäin harvinaiseksi luokitellun lajin selvitysmetodit ovat kehittyneet ja sen seurauksena oletetaan, että laji on huomattavasti aiemmin arvioitua yleisempi ja pelkästään Espoon alueella on viime vuosina tehty yli 500 havaintoa lajista. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista.

Ilman poikkeamista lahokaviosammaleen suojelusta, hanketta olisi mahdotonta sovittaa alueelle sen muiden reunaehtojen vuoksi. Jos rakentamisalue pienentyy lahokaviosammaleen suojelun seurauksena, alueelle ei ole enää mahdollista toteuttaa sähkötehoaan 100 MW:n kokoluokan datakeskusta, joka on toimijan vähimmäisvaatimuksena. Espoon Hepokorven hanke on osa isompaa hanketta, johon kuuluu kaksi muuta aluetta pääkaupunkiseudun läheisyydessä ja joita tullaan rakentamaan samanaikaisesti. Ilman Hepokorvenkallion asemakaavaa datakeskuskokonaisuutta ei ole mahdollista toteuttaa.

Yleispoikkeamista on mahdollista käyttää, mikäli ei voida välttää rauhoitettujen kasvien häiritsemistä ilman merkittäviä taloudellisia lisäkustannuksia. Lahokaviosammaleen huomioiminen käytännössä estäisi koko datakeskushankkeen, sillä rakentamisvolyymit eivät tällöin mahtuisi Hepokorvenkallion kaava-alueelle. Hankkeen rakentamatta jättäminen hankaloittaisi merkittävästi hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamista Espoossa ja aiheuttaisi merkittäviä lisäkustannuksia. Arvion mukaan, vaikutus nk. "datalämmön" hyödyntämisestä olisi Espoon ja Kirkkonummen lämmitysjärjestelmässä CO<sub>2</sub>-päästöjen vähenemänä noin 0,43 MtCO<sub>2</sub> per vuosi. Espoon osuus tästä vähenemästä olisi noin 0,39 MtCO<sub>2</sub>. Vertailulukuna tarkastelussa voidaan käyttää Espoon kaupungin päästöjä vuodelta 2019, jotka olivat 1,09 MtCO<sub>2</sub> (Espoon kaupunki, 2020). Tällöin 100 MW:n sähkötehon datakeskus kykenee kompensoimaan Espoon CO<sub>2</sub>-taseesta pois noin 36 %. Mikäli lahokaviosammaleen asettumalle alueelle ei voitaisi rakentaa,

menettäisi kaupunki myös maanmyyntituloja muutamia kymmeniä miljoonia euroja ja lisäksi yritystoiminnan tuomat taloudelliset hyödyt. Iso datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät

Suunnittelun lähtökohdaksi on otettu sekä latuverkoston että ulkoiluyhteyksien säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta. Alueelle on myös suunniteltu uusia ulkoilureittejä ja jalankulun- sekä pyöräilyn yhteyksiä. Asemakaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitu myös tarkasti lähialueen asutus.

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,65 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,72 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s).

Kokonaiskerrosala on 200 410 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 190 078 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman rakennusoikeudesta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 200 410 k-m<sup>2</sup>. Alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja kolme talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 500 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvarauksen 16.9.2019 Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) datakeskushankkeen suunnittelua varten noin 35 ha:n alueelle. Suunnitteluvarausta jatkettiin samoilla ehdoilla 7.9.2020. Suunnitteluvaraus on voimassa vuoden 2021 loppuun asti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepokorvenkallio - Hästkärnsberget, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7301, Katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueet, muodostuu uudet korttelit 65002-65005, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavaa on 14.10.2019 hakenut korttelin Fortum Power & Heat Oy yhdessä kaupungin tonttiyksikön kanssa.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.8.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella Hepokorven ja Tollinmäen välisellä alueella. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Hepokorventie, joka liittyy Kehä III:n liikenneväylään eritasoliittymän kautta. Lännestä suunnittelualue rajautuu etelä-pohjoissuuntaiseen ekologiseen yhteyteen ja Tollinmäen asuinalueeseen. Pohjoisesta alue rajautuu Oittaaan

hihtolatuihin ja virkistysalueeseen ja etelästä Kehä III:n liikennealueeseen. Suunnittelualue on tällä hetkellä lähes kokonaan luonnontilaista metsää tai peltoa.

Pohjoinen osa suunnittelualueesta on viljeltyä peltoaluetta, joka on maaperältään pääosin pehmeää savimaata. Pohjoisemmalla alueella sijaitsee myös yksi asuinrakennus ja muutamia talousrakennuksia.

Eteläinen alue on pääosin vaihtelevaa havumetsää, jossa sijaitsee erikokoisia kalliokumpareita ja notkoja. Alueen läheisyydessä kulkee Oittaaan ulkoilureitit, jotka toimivat talvisin hiihtolatuina. Alueen eteläpuolella sijaitseva Kehä III on vilkkaasti liikennöity moottoriliikennetie, jolla kulkee yli 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen keskivaiheilla sijaitsee Kehä III:n alittava ulkoilureitille rakennettu alikulkutunneli, sekä puustoinen liito-oravayhteys. Alikulkutunnelista ei nykytilanteessa ole reittejä suunnittelualueen suuntaan. Itä-länsisuunnassa aluetta halkovat 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtolinjat.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi kulkee maakuntakaavan mukainen etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Lisäksi alueen läpi kulkee 400 kV:n voimajohtovaraus, joka on toteutunut alueelle.

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuussa 2021, kun kaikki alueen kunnat olisivat kuuluttaneet hallituksen päätöksestä. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin välipäätöksellään 21.1.2021 kielsi valtuuston päätöksen kaavoista tehtyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä kaavassa alue on osoitettu osittain taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja alueeksi, jota ohjaavat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Alueen länsipuolelle on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan mukainen viheryhteystarve ja alueen läpi on osoitettu kantaverkon 400 kV:n voimajohtovaraus.

Maakuntakaavassa todetaan, että taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita

erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita. Maakuntakaavan yleismääräyksissä todetaan, että ilmaston kannalta kestävään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Alueen läpi on suunniteltu uusi katuyhteys. Katuyhteys on suunniteltu Kunnarlantieltä Järvenperän liittymään (Hepokorventie), sekä kulkemaan Kehä III:n ali Kuninkaantielle. Lisäksi alueen läpi kulkevalle voimalinjalle on osoitettu varaus. Alueen länsipuolelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen virkistysyhteystarve Kehä III:n ja Oittaa ulkoilukeskuksen välille. Datakeskuksen toimintoja suunnitellaan yleiskaavan mukaisille teollisuuden ja varastoinnin alueille.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville keväällä 2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-22.10.2020. Tavoitteena on, että yleiskaava saadaan hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 aikana. Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu sekoittuneeksi elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunnitellaan yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan yhteydessä tehdään tarkistuksia Kehä III:n tiealueeseen, jonka takia muutetaan Pellaksenmäen kaavaa (hyväksytty 7.9.2009) ja Pihlajarinne I A kaavamuutosta (hyväksytty 14.9.1993).

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

Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 24.8.-22.9.2020 MRA 30 §:n mukaisesti. Suunnitelmien nähtävilläolon aikana 25.8.2020 järjestettiin asukastilaisuus Espoon valtuustotalolla. Asukastilaisuus lähetettiin myös live-tilaisuutena, jota oli mahdollisuus tarkastella Espoon verkkosivujen kautta. Tilaisuuden tallenne oli katseltavissa hankkeen verkkosivuilla kahden viikon ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 26 mielipidettä, joissa suurimmassa osassa vastustettiin datakeskuksen sijoittamista Hepokorven suunnittelualueelle tai vähintään esitettiin suunnittelualueen ja



rakennusten pienentämistä huomattavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä suunnitelmista.

Saapuneissa mielipiteissä korostettiin alueen tärkeitä luonto- ja virkistysarvoja ja oltiin vahvasti sitä mieltä, että datakeskukselle tulisi esittää vaihtoehtoinen sijoituspaikka. Saapuneissa mielipiteissä oltiin myös huolissaan Bodominjärven ja Matala-järven tilasta ja siitä, että hanke kuormittaa niitä entisestään esimerkiksi hulevesien muodossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin useita mielipiteitä alueen ympäristöyhdistyksiltä, jotka korostivat alueen luontokokonaisuutta. Useiden mielipiteiden mukaan datakeskusalueella on myös merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja se heikentää alueen kulttuurimaisemaa, sekä olemassa olevien asukkaiden näkymiä. Lisäksi lähialueen asukkaat olivat huolissaan hankkeen melu- ja liikenteellisistä haitoista.

## **Asemakaava ja asemakaavan muutos**

### **Korttelialueet**

Asemakaavassa alueelle on esitetty kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1), jotka mahdollistavat datakeskustoimintojen sijoittamisen alueelle. Kaavan mukaisesti korttelialueet voidaan toteuttaa myös muuhun teollisuus- ja varastorakentamiseen. Kortteliin on mahdollistettu myös toimintaa tukevien lepo- ja majoitustilojen rakentaminen. Datakeskustoiminta on tyypillisesti 24/7 toimintaa, jolloin henkilökunnan lepo- ja majoitustiloille on yleensä tarvetta. Pohjoinen korttelialue on kooltaan 167 791 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0.60$  mukaan.

Eteläisempi korttelialue on kooltaan 111 754 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvun  $e=0.80$  mukaan. Eteläisen korttelialueen tehokkuusluku on suurempi sen takia, että alueella ei ole rakentamista rajoittavia tekijöitä, toisin kuin pohjoisella korttelialueella. Osa pohjoisesta korttelialueesta sijoittuu alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueelle (va), jolle ei ole mahdollista sijoittaa rakentamista.

T-1 korttelialueiden rakentamiskorkeus on rajattu kaavassa ylimmän vesikattokorkeuden mukaan. Ylin rakentamiskorkeus mahdollistaa datakeskusrakennusten toteuttamisen kahteen tasoon, mutta ei kuitenkaan heikennä vielä merkittävästi alueen maisemallisia vaikutuksia kulttuurimaisema-alueeseen, olemassa olevan asutuksen tai virkistysalueen suuntaan.

Korttelialueen olemassa oleviin metsäalueisiin rajautuville reunoille on osoitettu 10 metriä leveä alueen osa, jonka avokalliot ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Pohjoisemman korttelialueen pohjoisreunalle on osoitettu 15 metriä leveä alueen osa, jolle on istutettava puista tiheä reunavyöhyke. Reunavyöhykkeen tarkoituksena on pienentää

hankkeen maisemallisia vaikutuksia erityisesti pohjoispuolen pientaloalueen ja Bodominjärven kulttuurimaisema-alueen suuntaan. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on veloitettu liittämään korttelialueet mahdollisimman luonnollisesti viereisiin viheralueisiin.

Datakeskusrakennusten piha-alueista on myös määrätty asemakaavassa. Asemakaavan tavoitteena on, että datakeskusrakennusten väliin syntyy viihtyisiä laajempia pihakokonaisuuksia, jotka rytmittävät suhteellisen kookkaita teollisuusrakennuksia. Kaavassa on mm. veloitettu istuttamaan rakennusten väliin puu- ja pensasryhmiä sekä istuttamaan alueet, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin. Lisäksi pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin, jolla vältetään suurten ja hallitsevien pysäköintikenttien muodostuminen maisemassa.

Kaavassa osoitettu T-2 korttelialue Kehä III:n varrella on suunniteltu ensisijaisesti Fortumin lämpöpumpputyöyksikön käyttöön. Korttelialueen koko on 12 220 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun e=0.60 mukaan. Teollisuus- ja varastorakentamisen lisäksi korttelialue on mahdollista toteuttaa toimistorakentamiseen tai energiahuoltoa palvelevien laitteiden tai rakennusten käyttöön. Jatkosuunnittelun aikana on mahdollista, että alueelle sijoittuvat lämpöpumput sijoittuvat suoraan datakeskusrakennuksiin, jolloin T-2 korttelialue vapautuu muuhun käyttöön. Tässä tapauksessa alueelle toteutetaan todennäköisesti koko alueen keskitetty toimistorakennus. Korttelialueen rakentamiskorkeutta on ohjattu toteutuvan käyttötarkoituksen perusteella. Alueen toteutuessa teollisuusrakentamiseen, on rakentamisen korkeus rajattu ylimmän vesikattokorkeuden mukaan, jolloin teollisuusrakennuksella ei ole merkittäviä maisemallisia tai kaupunkikuvaa heikentäviä vaikutuksia. Jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen, se on mahdollista toteuttaa viisikerroksisena. Alueen toteutuessa toimistorakentamiseen, sen on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua olla teollisuusrakennusta korkeampi, jolloin rakennus jäsentäisi datakeskuksen korttelialueen kaupunkikuvaa.

ET-korttelialue on varattu Fingridin sähköaseman käyttöön. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja alueen rakentamiskorkeutta on ohjattu vesikaton ylimmän korkeusaseman mukaan, joka mahdollistaa alueelle noin 15 metriä korkean rakennuksen. Alueelle sijoittuva sähköasema on ns. kaasukytkinasema, jolloin se saadaan sijoitettua teknisesti pienempään tilaan ja se on myös kaupunkikuvallisesti laadukkaamman näköinen, verrattuna avoimeen kytkinasemaan. Kaavamääräyksissä on veloitettu, että alueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Asemakaavassa on määrätty myös muiden alueelle sijoittuvien rakennusten kaupunkikuvasta. Alueelle sijoittuvien rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, päävärykseltään tummia ja

niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III:n suuntaan suuntautuvien julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuista ja huoliteltuja. Julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Tämä määräys koskee ensisijaisesti Kehä III:n varteen sijoittuvaa lämpöpumppulaitosta.

T-1 ja T-2 korttelialueella rakennusten tulee mittasuhteiltaan muodostaa ympäristöön sopiva kokonaisuus. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisään-vedoin, tai muilla vastaavilla keinoilla. Tarkoituksena on saada muodostettua pienimittakaavaisuutta isoille teollisuusrakennuksille.

T-1 korttelialueilla tulee käyttää korttelialueittain yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Jos korttelialue toteutuu vaiheittain, tulee ensimmäisessä vaiheessa esittää korttelin kokonaissuunnitelma.

### **Viheralueet**

Merkittävä osa asemakaavasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. (VL/s). Koska ympäröivillä virkistysalueilla sijaitsee tärkeitä luontoarvoja sekä ekologisten yhteyksien kannalta keskeisiä kulkureittejä, lähivirkistysalueen määritelmää on tarkennettu koko alueella: ”Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahokaviosammaleen esiintymisaluetta tulee säilyttää. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata.”

Virkistysalueelle on suunniteltu uusia ulkoilureittejä. Kehä III:lta Oittaaan suuntaan on suunniteltu uutta rinnakkaista ulkoilureittiä ja latuyhteyttä (Hepokorvenreitti). Latuyhteys liittyy olemassa oleviin ulkoilureitteihin heti alueen läpi kulkevien voimajohtojen alituksen jälkeen. Ulkoilureitti jatkuu yhtenäisenä reittinä aina Puotismäentien päätyyn asti ja jatkuu sieltä jälleen hiihtoladun rinnakkaisyhteytenä Oittaaan ulkoilualueen suuntaan.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva maakunnallinen ekologinen yhteyskäytävä on osoitettu kokonaisuudessa lähivirkistysalueeksi (VL/s). Kehä III:n ylityspaikalle on lisätty kaavaan merkintä ekologisen yhteyden huomioimisesta (e-2). Alueelle on varattu eritasoyhteys, joka toimii myös ekologisen- ja virkistysyhteytenä. Yhteys voidaan toteuttaa ali- tai ylikulkuna ja se tulee toteuttaa riittävän leveänä.

Suunnittelualueen läpi kulkeva liito-oravien yhteyskäytävä on turvattu asemakaavalla. Datakeskukselle varattujen korttelialueiden väliin on osoitettu noin 120 metriä leveä viherkäytävä (VL/s), jolla puiden kaataminen tulee olla hallittua. Liito-oravayhteyttä varten myös Kehä III:n ja uuden Hepokorvenkaaren kohdalle on esitetty kaavassa eko-1 merkintä, jolla varmistetaan, että teiden rakentamisen ja kunnostamisen aikana ympäröivä puusto tulee ottaa huomioon. Liito-oravayhteys on merkattu voimajohtoalueen osalta eko-2-merkinnällä, joka on muutoin sama eko-1-

merkinnän kanssa, mutta määräyksen viimeisenä virkkeenä todetaan seuraavaa: "Voimalinjan rajoittaessa puuston istuttamista ja/tai säilyttämistä, yhteyttä tulee tukea rakenteellisin keinoin, kuten liito-oravan hyppytolppien avulla.

Lähivirkistysalueella sijaitsevat laho-kaviosammalten esiintymisalueet on merkitty kaavaa s-1 merkinnällä.

Kehä III:n varteen on varattu suojaviheralue (EV), jolle on tarkoitus toteuttaa viivytyspainanteita yleisten alueiden hulevesien viivyttämiseen. Lisäksi alue toimii pääosiltaan alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueena.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Ajoneuvoliikenteen kulku alueelle tulee tapahtumaan nykytilanteen mukaisesti Kehä III:n liikennealueella sijaitsevan Träskändansolmun eritasoliittymistä. Myös Kehä III:n rinnakkaiskatuna toimiva Matalajärventie ja Lippajärveltä tuleva Auroranportti toimivat kulkuyhteyksinä alueelle.

Asemakaavassa nykyiset tiealueet Hepokuja ja Hepokorventie tullaan muuttamaan kaupungin omistamiksi katualueiksi. Kaavan rinnalla tehdyssä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on suunnittelualueelle osoitettu uutta katua lyhyelle osalle Paciuksentietä Hepokorventien - Puotismäentien väliin, sekä noin 700 metrin pituinen uusi Hepokorvenkaari-niminen katuyhteys datakeskuskorttelin ja Kehä III:n väliin. Hepokorvenkaaren länsiosassa sijaitsevan kääntöpaikan jälkeen katualue loppuu ja ajoyhteys jatkuu sisäisenä yhteytenä eteläisemmälle datakeskuskorttelille.

Alueelle toteutettavan Hepokorvenkaaren varteen toteutetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyy itäpäässään Hepokorventien olemassa olevaan jalankulku- ja pyörätiehen. Jalankulku- ja pyöräteiltä tullaan johtamaan yhteydet rakennuksien pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Kaavatyön yhteydessä on kiinnitetty erityistä huomiota olemassa oleviin ulkoilureitteihin ja niiden säilymiseen sekä uusien reittien suunnitteluun.

Kehä III:n mahdollinen kolmas kaista on huomioitu kasvattamalla Kehä III:n pohjoispuolista tiealueen rajaa koko kaava-alueen matkalta. Uusi raja on mitoitettu Kehä III:n nykyisen ajoradan keskilinjasta 30 metrin päähän. Mitoitus on katsottu ELY-keskuksen viranomaisten kanssa riittäväksi tulevaisuuden tilavarauksille.

Suunnittelualueen pysäköinti tapahtuu tontilla maantasossa ja on hajautettu ympäri suunnittelualueetta rakennusmassojen läheisyyteen. Lisäksi Hepokorvenkaaren alkupäässä on yksi isompi pysäköintialue, joka on tarkoitettu pääasiassa vierailijoiden pysäköintiin.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan Paciuksentien ja Puotismäentien välisen liittymän läheisyyteen, jossa pysäköintipaikkoja on noin 10 kappaletta. Yleiselle pysäköinnille on katsottu olevan alueella tarvetta, koska Oittaaan ulkoilu- ja hiihtoreitit ovat lähistöllä ja nykytilanteessa autoja on pysäköity teiden varsiin.

Alueelle nykyisellään kulkeva linja 225(K) Leppävaaran ja Högnäsin välillä tulee myös tulevaisuudessa olemaan alueen joukkoliikenteen päälinja. Helsingin seudun liikenteen (HSL) arvion mukaan Hepokorvenkallion kaavahankkeen sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Högnäsin alueen nykyisen ja tulevan asukasmäärän yhteenlaskettu määrä ei ole niin suuri, että se aiheuttaisi erityisiä paineita joukkoliikennetarjonnan lisäämiselle.

### **Mitoitus**

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,65 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,72 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s).

Kokonaiskerrosala on 200 410 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 190 078 k-m<sup>2</sup>, sähköaseman rakennusoikeusta 3 000 k-m<sup>2</sup> ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 200 410 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Hepokorvenkallion kunnallistekniikan rakentamisesta on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka mukaan alueen infran rakentamiskustannukset ovat 2,6 miljoona euroa (alv 0 %). Maankäytön tulot muodostuvat pääosin kaupungin omistamien maa-alueiden myynnistä hankkeelle, jotka ovat arviolta muutamia kymmeniä miljoonia euroja. Lisäksi alueella on yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tehtävistä maankäyttösopimuksista kertyy tuloja. Alustavan tarkastelun perusteella maanmyynnistä ja maankäyttösopimuksista kertyvillä tuloilla pystytään kattamaan kaupungille hankkeen toteutumisesta aiheutuvat kunnallistekniikan kustannukset. Iso datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä.

Suurinvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät. Hankkeen kaavataloudelliset vaikutukset ovat erittäin positiivisia.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.9.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia, lausuntopyyntö
- DNA, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Fingrid Oyj, lausuntopyyntö

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 11 Ei julkaista, Hepokorvenkallio, mielipiteiden antajien yhteystiedot
- 12 Hepokorvenkallio, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 13 Hepokorvenkallio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31

18.02.2021

Hepokorvenkallio, kaavamääräykset  
Hepokorvenkallio, kaavakartta  
Hepokorvenkallio, ajantasa-asemakaava  
Hepokorvenkallio, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

18.02.2021

5108/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 32

§ 32

## **Karakallion keskusta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131609, 57. kaupunginosa Karakallio**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Karakallion keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131609,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Karakallion keskusta - Karabacka centrum, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7297, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131609,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aluksi puheenjohtaja teki ehdotuksen päätöskohtalisyyksestä: "Kaupungin nettisivulla luvataan asukastilaisuus tästä kaavasta. Lautakunta päättäneen, että asemakaavaehdotuksesta järjestetään asukastilaisuus ja valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan."

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Mika Hentusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että lautakunta oli yksimielisesti kannattanut asukastilaisuuden järjestämistä. Myös ehdotusta



Mika Hentusen valinnaksi tilaisuuden puheenjohtajaksi kannatetaan, joten puheenjohtajaksi tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ehdotuksen asukastilaisuuden järjestämisestä ja valinneen Hentusen sen puheenjohtajaksi.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Karakallion keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131609,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Karakallion keskusta - Karabacka centrum, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7297, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131609,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

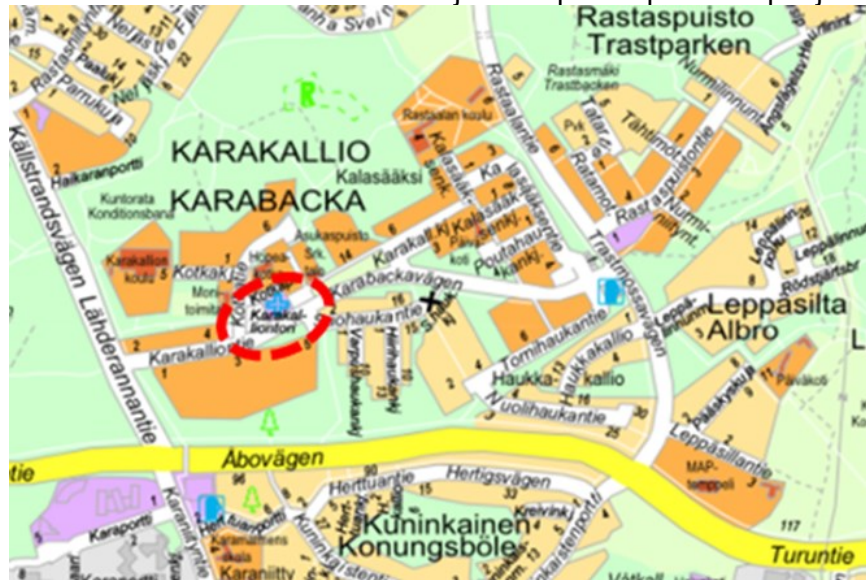
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Mika Hentusen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen ostoskeskuksen ja siihen liittyvien pysäköintialueiden korvaaminen rakennuskokonaisuudella, johon sisältyy uuden asuinrakentamisen ja pysäköintilaitoksen lisäksi kaupunginosan tarpeita palvelevia liiketiloja.

Alue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 13 100 kerrosneliometriä, josta liike-, palvelu- tai toimitiloille on varattu 1 100 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 10 600 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karakallion keskusta - Karabacka centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7297, kortteli 57007, liikenne- ja katualueet, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131609.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 2.9.2015.

### Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Karakallion kaupunginosassa, Karakalliontien varressa. Kaavamuutosalue käsittää Karakallion ostoskeskuksen, siihen liittyviä pysäköintialueita ja osan Karakallion torin alueesta.

Karakallion ostoskeskus on keskeinen osa kaupunginosan toiminnallisuutta. Ulkoasultaan alkuperäiskunnossa olevassa, 1960-luvulla rakennetussa ostoskeskuksessa sijaitsee pääosa kaupunginosan kaupallisista palveluista. Ostoskeskus reunustaa Karakallion toria. Ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat myös Karakallion monitoimitalo Karatalo, Karakallion ala-aste pelikenttineen, asukaspuisto, palvelutalo Hopeakotka sekä seurakuntatalo.

Suunnittelualueen tontit 49-57-7-4 ja 49-57-7-1 omistaa Karakallion Ostoskeskus Oy. Yleiset alueet omistaa Espoon kaupunki.

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

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Sen pohjoispuolelle on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli, liikennetunneli (Kehä II tunnelivaraus) sekä viheryhteystarve. Eteläpuolella kulkeva Turuntie on merkitty seudulliseksi tieksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena merkinnällä C. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Laadittu asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Suunnittelualueella on voimassa 31.5.1968 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaava (alue 131600), 29.8.1995 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaavan muutos (alue 131605) sekä 8.6.2009 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaavan muutos (alue 131608).

Lainvoimaisissa asemakaavoissa kortteli 57007 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta on kortteliin osoitettu yhteensä 2 500 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku pääosassa korttelia on yksi, mutta osassa on sallittu kaksi kerrosta. Kaavat osoittava alueelle lisäksi pysäköinti-, tori- ja katualueita sekä jalankulun ja pyöräilyn alueita.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 14.8.2015. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.10.2015 mennessä.

Nähtävilläolon aikana kirjaamoon saapui kolme mielipidettä lähiseudun asukkailta ja yhdeltä taloyhtiöltä. Lausuntoja ei saapunut. Mielipiteissä toivottiin rakennusten kerroskorkeuden ja massoittelemuksen pysymistä maltillisena ja ympäristöä kunnioittavana. Erityisesti oltiin huolissaan rakentamisen aiheuttamasta varjostushaitasta niin naapuruston alueelle kuin Karakallion torille.

Lautakunnan tavoitteiden mukainen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana 10.9.2015.

Kaavaehdotusta ei ole laadittu minkään osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä olleen vaihtoehdon pohjalta, vaan suunnitelman massoitelu ja tehokkuus ovat muuttuneet merkittävästi luonnosvaiheesta. Saapuneista mielipiteistä on kuitenkin pyritty huomioimaan niitä yleisiä toivomuksia, joita mielipiteiden jättäjillä on Karakallion keskustan kehittämisen suhteen ollut.

### **Asemakaavan muutos**

#### **Yleisperustelu**

Asemakaavan muutoksella toteutetaan laadukasta asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Karakallion ostoskeskuksen kehittäminen eheyttää kaupunginosan keskuksen ympäristökuvaa ja mahdollistaa asumisen esteettömässä ympäristössä lähellä paikallispalveluita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ylläpitää asiakaskuntaa nykyisille ja tuleville palveluille auttaen pitämään kaupunginosan elinvoimaisena.

#### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,65 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 13 100 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 600 kerrosneliometriä.

#### **Asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialue**

Asemakaavan muutoksessa Karakallioon muodostuu tiivis, kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen keskustakortteli, johon sijoittuu asumista, liiketiloja sekä pysäköintitalo. Kokonaisrakennusoikeus on 13 100 kerrosneliometriä, josta vähintään 1 100 kerrosneliometriä on varattu liike-, palvelu- tai toimistotiloille.

Korttelin asuinrakennukset ovat neljä-, kuusi- sekä kahdeksankerroksisia. Rakennusmassat ovat korkeimpia Karakalliontien ja Kotkatien risteyksessä ja madaltuvat torin suuntaan. Rakennukset sijoittuvat korttelin laiduille ja niiden keskelle jää rauhallinen piha-alue asukkaiden käyttöön. Piha-aluea Kotkapolun puolelta rajaa talousrakennus sekä pysäköintilaitos. Piha-alue avautuu Karakalliontielle kahden aukiomaisen korttelinosan kautta.

Liiketilat sijoittuvat asuinrakennusten maantasokerrokseen ja aukeavat Karakalliontien, Kotkatien sekä korttelin itäreunalla Karakallion torin suuntaan. Torin laitaan sijoittuu myös yksikerroksinen päivittäistavarakaupan yksikkö.

Korttelin pysäköinti on ratkaistu pysäköintilaitokseen, jossa on yksi maanalainen ja kolme maanpäällistä kerrosta.

Rakennusmassojen muotokielellä ja julkisivumateriaaleilla on pyritty kiinnittämään uutta rakentamista olemassa olevaan pääosin 60- luvulla rakentuneeseen ympäristöön. Pysäköintilaitos sekä talousrakennus toteutetaan viherkattoisina.

Alueella on toiminut lämpökeskus, joten alueen maaperä saattaa olla pilaantunutta. Pilaantuneisuutta päästään selvittämään kuitenkin vasta, kun olemassa olevat rakennukset on purettu.

### **Torialue**

Kaavamuutoksessa asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue laajenee torin suuntaan ja torialue pienenee noin 630 neliometriä.

### **Liikenne ja yleinen pysäköinti**

Kulkuyhteydet keskustakorttelin ympärillä suunnitellaan siten, että ne mahdollistavat turvallisen ja esteettömän liikkumisen keskustan eri toimintojen välillä. Torilta Karataloa kohden kulkevaa jalankulun- ja pyöräilyn yhteyttä parannetaan kulkuväylää leventämällä. Kotkatien ja Karakalliontien poikki kulkevien jalankulkuyhteyksien jatkuvuutta ja turvallisuutta korostetaan.

Asuin-, liike- ja toimistokorttelin ajoneuvo- ja huoltoliikenne sijoittuu pääasiassa Kotkapolulle, jonka kautta on kulku pysäköintilaitokseen sekä päivittäistavarakaupan huoltolaiturille. Kotkatien ja Karakalliontien puoleisten liiketilojen huoltoa varten Kotkatielle on varattu tilaa huoltotaskulle.

Kortteliin sijoittuvien liiketilojen toimintaedellytysten takaamiseksi yleistä pysäköintiä on pyritty järjestämään katujen varsille. Kotkatien katualueen mitoitusta on tarkistettu siten, että kadunvarsipysäköintiä on mahdollista toteuttaa.

Karakallion tien liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida rakentamisessa. Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella nykyinen liittymäjärjestely Karakalliontien ja Kotkatien välillä kestää liikennemäärien kasvun.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Viitesuunnitelma**

Korttelialueen rakentamista havainnollistaa viitesuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 11.11.2015 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- ELY, lausuntopyyntö
- HSL, lausuntopyyntö
- Vammaisasiainmies, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 101

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Karakallion keskusta asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liike- ja asuinkerrostalokorttelin rakentaminen olemassa olevan kauppakeskuksen tilalle.

## 1.2

Kehitetään ja laajennetaan Karakallion jalankulkukeskustaa ja liiketiloja uudeksi palvelukokonaisuudeksi Karakallion torin ja Monitoimitalon väliselle alueelle hyödyntäen olemassa olevia avopysäköintikenttiä.

## 1.3

Mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille ja niin, että Karakallion tori yhteisöllisyyttä edistävänä paikkana pysyy alueen painopisteenä.

## 1.4

Mahdollistetaan muodostuvaan keskustakortteliin merkittävä määrä uutta asuntorakentamista, jolla varmistetaan kaupallisten palveluiden kysyntää alueella ja mahdollistetaan alueellista, esteetöntä elinkaariasumista.

## 1.5

Kehitetään keskustakorttelista kaupunkikuvassa erottuva kokonaisuus, joka kokoaa ja jäsentää Karakalliontien ja Kotkatien katutiloja.

## 1.6

Keskustakorttelin ajoneuvoliikenne suunnitellaan jalankulkijoiden ja kaupan asiakkaiden turvallisuutta tukevaksi ja varmistetaan palvelutalon liikenteen hallittu erottuminen jalankulkuympäristöstä.

## 1.7

Jalankulkualueet ja keskustakortteli suunnitellaan huomioiden esteettömyyden erikoistaso.

## 1.8

Tutkitaan yleisen pysäköinnin kehittämistä lähialueella.

## 2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

**Käsittely**

Jäsen Lahti ehdotti, että asemakaavan lähtökohdista ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Klar-Nykvist.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko jäsen Lahden ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Markkula totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

## 1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Karakallion keskusta asemakaavoituksen pohjaksi.

### 1.1

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liike- ja asuinkerrostalokorttelin rakentaminen olemassa olevan kauppakeskuksen tilalle.

### 1.2

Kehitetään ja laajennetaan Karakallion jalankulkukeskustaa ja liiketiloja uudeksi palvelukokonaisuudeksi Karakallion torin ja Monitoimitalon väliselle alueelle hyödyntäen olemassa olevia avopysäköintikenttiä.

### 1.3

Mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille ja niin, että Karakallion tori yhteisöllisyyttä edistävänä paikkana pysyy alueen painopisteenä.

### 1.4

Mahdollistetaan muodostuvaan keskustakortteliin merkittävä määrä uutta asuntorakentamista, jolla varmistetaan kaupallisten palveluiden kysyntää alueella ja mahdollistetaan alueellista, esteetöntä elinkaariasumista.

### 1.5

Kehitetään keskustakorttelista kaupunkikuvassa erottuva kokonaisuus, joka kokoaa ja jäsentää Karakalliontien ja Kotkatien katutiloja.

### 1.6

Keskustakorttelin ajoneuvoliikenne suunnitellaan jalankulkijoiden ja kaupan asiakkaiden turvallisuutta tukevaksi ja varmistetaan palvelutalon liikenteen hallittu erottuminen jalankulkuympäristöstä.

### 1.7

Jalankulkualueet ja keskustakortteli suunnitellaan huomioiden esteettömyyden erikoistaso.

### 1.8

Tutkitaan yleisen pysäköinnin kehittämistä lähialueella.

## 2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Harriet Klar-Nykvistin.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

18.02.2021

#### Liitteet

14 Karakallion keskusta, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Karakallion keskusta mielipiteen antajien yhteystiedot

Karakallion keskusta, kaava

Karakallion keskusta, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	74/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

5129/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 33

§ 33

**Kattilalaakso I, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue, (MRA 27 §), 420214, 42. kaupunginosa Saunalahti**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

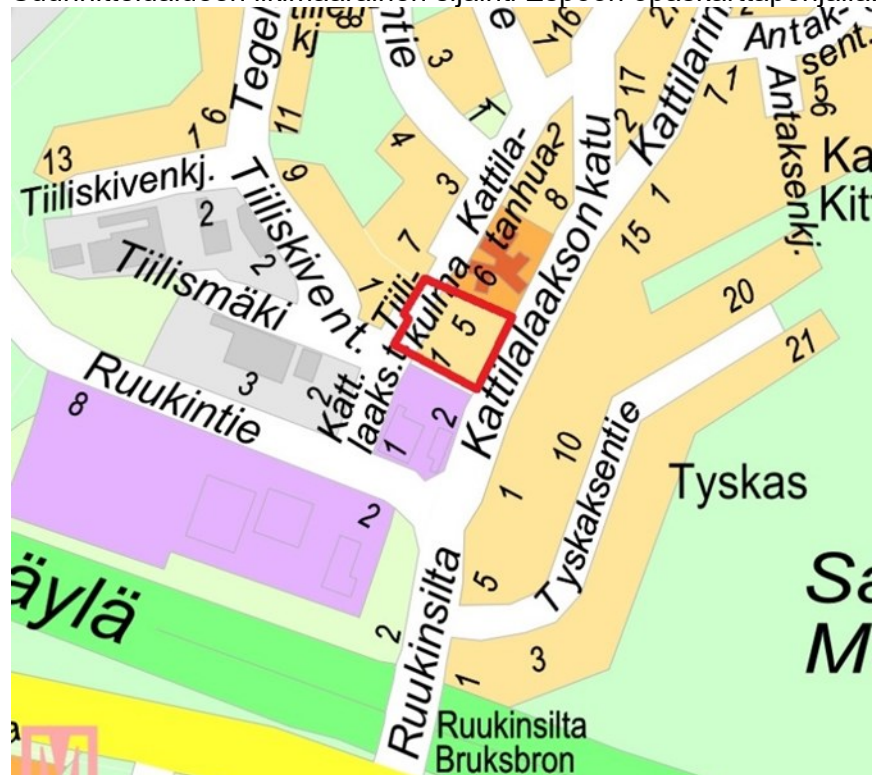
Espoon kaupunki	Pöytäkirja	75/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla kerrostalojen sijoittaminen nykyiselle pääosin rakentamattomalle asuinpienalojen korttelialueelle Kattilalaaksossa Tiilikulman ja Tiiliskivenpolun välisellä alueella. Kaavamuutoksella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta, sekä poistetaan asuntojen enimmäismäärän rajoitus.

Nykyinen rakennuskanta säilytetään rakennusoikeuksineen ja rakentamattomalla alueella (5 285 m<sup>2</sup>) rakennusoikeutta nostetaan 2 879 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen korttelitehokkuus on 0,7. Asemakaavamuutosehdotusta käsiteltiin Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 1.12.2020, jolloin lautakunta päätti palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi 5-kerroksisen talon madaltamiseksi. Kaavaehdotukseen on muutettu aiemmin viisikerroksisen asuinkerrostalon korkeudeksi neljä (IV) ja asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeudeksi 4 464 k-m<sup>2</sup> (aiemmin 4 871 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeuden laskun myötä autopaikkojen tarve vähenee neljällä. Säästynyt tila osoitetaan oleskelu- ja leikkialueeksi.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	76/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, käsittää osan korttelia 42146, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 3.1.2018.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alueella on nykytilassa neljä tonttia, joista yhdellä sijaitsee kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista pientaloa. Muut kolme tonttia ovat rakentamaton osin puustoista niitty-ympäristöä. Tonttien eteläpuolella on kapea puustoinen suojaviheralue, jolla on Tiiliskivenpolku-niminen ulkoilureitti. Heti suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on Kiviruukin teollisuusaluetta. Muilla puolilla suunnittelualueella on pientalovaltaista asuinalueita, itäpuolen pientalotonttien takana on Sammalvuoren laaja metsäinen virkistysalue.

Alue liittyy liikenneverkkoon Tiilikulma nimisen tonttikadun, Kattilalaakson tie nimisen tonttikadun ja Ruukintie nimisen alueellisen kokoojakadun kautta.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Asunto Oy Kattilalaakson omistuksessa. Ympäröivät katu- ja viheralueet sekä pohjoispuolen tontin omistaa Espoon kaupunki.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu asuntoalueeksi. Alueen itä- ja eteläpuolille on osoitettu kehitettävää tiivis- ja matala- asuntoaluetta (A2).

Alueella on vireillä Kiviruukin osayleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet 14.1.2019 ja hyväksynyt sen luonnoksena nähtävillä 4.3.2020. Kaupunginhallitus hyväksyi Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä 11.1.2021.

Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelu alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jonka alueella saa rakentaa ensisijaisesti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	77/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty liito-oravan yhteystarve, joka on alueen ekologista verkostoa ja virkistysverkostoa täydentävä viheryhteys. Lisäksi siihen on merkitty jalankulku- ja pyöräilyreitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavaan tukeutuva ja osayleiskaavan tavoitteita huomioiva.

Alueella on voimassa Kattilalaakso I-III asemakaava (lainvoimainen 12.3.1997), jossa suunnitteluala on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Korttelialueella on osoitettu 4 asuntoa suurimmaksi sallituksi lukumääräksi rakennusalueella ja kerroslukumääräksi on osoitettu kaksi (II). Tontin tehokkuudeksi on osoitettu  $e=0.30$ , joka tarkoittaa rakennusoikeudessa  $2\ 167\ \text{k-m}^2$ . Korttelialueella Tontin itä- ja eteläreuna on osoitettu puilla ja pensailla istutettavan alueen osaksi. Tiiliskivenpolku on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 4.12.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.2.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 64 kappaletta.

Mielipiteitä on annettu laajasti koko Kattilalaakson pientaloalueelta. Hanketta oltiin sekä vastaan että puolesta. Moni vastaan olevaa mielipidettä perusteltiin sillä, että alue on pientaloaluetta ja alueelle ei sovi kerrostaloja. Pelkona oli myös kerrostalorakentamisen ”leviäminen” pientaloalueelle. Hankeen hyviä puolia nähtiin lähellä olevasta metroasemasta ja pitkään tyhjillään olevasta rakennuspaikasta, joka rakentuu. Rakentamista kannatettiin myös siksi, että alueelle saataisiin riittävän laaja väestöpohja, jotta palvelut säilyisivät alueella.

Suunnittelussa huomioitiin ja sovitettiin rakentamista pientalomaiseen alueeseen julkisivuin ja pihajärjestelyin.

### **Asemakaavan muutos**

Alue osoitetaan asemakaavassa asuinkerrostalojen (AK) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi (VL-1). Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitetaan pinta-alaltaan  $1\ 940\ \text{m}^2$  suuruinen tontti, jolla on olemassa olevia rakennuksia. Olemassa olevat rakennukset osoitetaan kaksi kerroksisiksi (II) ja korttelin rakennusoikeus säilyy entisellään 582 kerrosneliössä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	78/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

Erillispientalojen alueella enintään 15 % kaavan merkitystä rakennusoikeudesta voidaan käyttää yksikerroksisiin, erillisiin tai asuinrakennukseen kytkettyihin varasto-, säilytys-, tai autotallitilojen rakentamiseen (var15%). Lisäksi määräyksissä (§) on mahdollistettu enintään 25 % rakennusoikeudesta asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Uuden rakentamisen yhteydessä myös erillispientalojen korttelialueita koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset.

Erillispientalojen korttelialueelle on rakennusoikeutta jäljellä, ja se on tarkoitus käyttää kahden uuden asunnon rakentamiseen tulevaisuudessa. Palvelu-, toimisto- ja työtilamahdollisuus halutaan pitää vaihtoehtoisena ratkaisuna asuntojen rakentamisen ohella.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 5 285 m<sup>2</sup> ja korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 4 464 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle sallitaan enintään neljäkerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Rakennusala on sijoitettu tontin etelä- ja itäreunaan ympäröivä pientaloalue ja tontin maastonmuodot huomioiden.

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma (Optiplan). Suunnitelma käsittää AK-korttelin kortteli- ja pihasuunnitelman sekä koko kaava-alueen koskevan hulevesien hallintasuunnitelman

Viitesuunnitelman mukaan alueelle rakennetaan kaksi neljäkerroksista kerrostaloa. Maantasokerroksissa sijaitsevat muutaman asunnon lisäksi asumiseen tarvittavat aputilat ja pysäköintiä. Pihalla on osoitettu maantasopysäköinti (p) ja tarvittavat pihatoiminnot istutuksineen. Suojatut lähileikki- ja oleskelualueet (le) sijoittuvat rakennusmassojen väliin avautuen etelään sekä pihalle. Suurempi vehreä leikkialue sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Leikki- ja oleskelualueiden riittävä koko (460 m<sup>2</sup>) varmistetaan kaavamääräyksellä. Piha-alueita koskee tarkemmat määräykset (§), joilla varmistetaan, että pihan ilme tulee vehreäksi ja viihtyisäksi. Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa pääosin puilla ja pensaille. Mahdollisista kerrostalotontin jaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Lisäksi kerrostalojen aputiloissa yhteistilamääräyksillä on pyritty määräämään asukkaiden yhteistilat niin, että ne sijoitetaan keskeisesti paikalle, jossa ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille.

Varastotilat ja asukkaiden yhteistilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Lisäksi kerrostalojen jäte- ja kiinteistöhuollon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä väestönsuojatilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	79/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

voi sijoittaa annetun kerrosluvun ylä- tai alapuolelle niin ettei se vai-kuta rakennuksen korkeuteen merkittävästi.

Pysäköinti on sijoitettu osin eteläisen rakennuksen massan alle, osin viherkattoisiin autokatoksiin ja osin kattamattomille pihapaikoille. (§) Maantasopysäköinti ei saa muodostaa laajoja yhtenäisiä kenttiä ja alue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin tai pergoloin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin. Pysäköimispaikat tulee joko toteuttaa pinnoitteiltaan läpäisevinä tai ne tulee kattaa autokatoksin, joihin toteutetaan viherkatto. Jalankulun ja pyöräilyn reittien tulee erottua pintamateriaaleiltaan.

Rakennusten julkisivumateriaali on viitesuunnitelmassa punaisenkirjavaa tiililaattaa ja parvekkeitä muutamaa eri tyyppiä julkisivusta ja suunnasta riippuen. Viitesuunnitelman kattomuoto on korkeahko aumakatto, mikä mahdollistaa tarvittaessa IV-konehuoneen sijoittamisen sen alle. Kattomuotoa toistuu viereisen palvelutalon katossa. Määräyksissä julkisivussa on määrätty käytettävän pääosin punatiiltä materiaalina ja kattomuoto tulee nousta kulmassa räystäslinjan yläpuolelle. Lisäksi ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Viitesuunnitelmassa ulokeparvekkeet työntyvät rakennusalarajojen ulkopuolelle. Rakennusjärjestys ei salli yli 1,2 metrin ylitystä, mutta asemakaavassa yli 1,2 metrin ylitykset mahdollistetaan kaavamääräyksiin. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on huomioitu, että Kattilalaaksonkadun puoleiset parvekkeiden tasot halutaan sijoittaa vähintään kadun tasolle, etteivät ne jää rinteeseen takia kadun tasoon nähden kuoppaan.

Kerrostalo korttelialueen tonttijärjestelyjä on helpotettu erilaisin yhteisjärjestely- ja palomuurimääräyksiin (§). Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi-, melu- ja sulfidisavimääräykset.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. AK-korttelin alueelle on hu-merkinnällä osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, säiliön tai muun rakenteen.

AK-korttelialueen reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueiksi ja tontin eteläreunaan on osoitettu noin seitsemän metrin levyinen puilla ja pensailta istutettava alueen osa, jossa alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä sekä pehmentää korttelin rajautumista lähivirkistysalueeseen.

Suunnittelualueen eteläreunassa on kapea lähivirkistysalue (VL-1), jonka pinta-ala on 1 336 m<sup>2</sup>. Virkistysalueen puusto yhdessä tonttien puuston

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	80/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

kanssa toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Virkistysalueen läpi on osoitettu itä-länsisuunnassa sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavasta ei aiheudu kuluja kaupungille.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 28.12.2017 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 maankäytösopimus

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 159



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	81/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: "Esitän, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi 5- kerroksisen talon madaltamiseksi."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska palautusehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen hyväksytyksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 153

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	82/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Oila Karimäen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 2.12.2020 pidettävään kokoukseen.

### **Liitteet**

15 Kattilalaakso I, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

### **Oheismateriaali**

Ei julkaista, Kattilalaakso I, mielipiteiden yhteystiedot  
Kattilalaakso I, kaavamääräykset  
Kattilalaakso I, kaavakartta  
Kattilalaakso I, ajantasa-asemakaava  
Kattilalaakso I havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

83/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

18.02.2021

5395/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 34

§ 34

**Maarinranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220902, 10. kaupunginosa Otaniemi**

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 on annettu Maarinrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220902,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Maarinranta - Marstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7326, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220902,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

**Päätös**

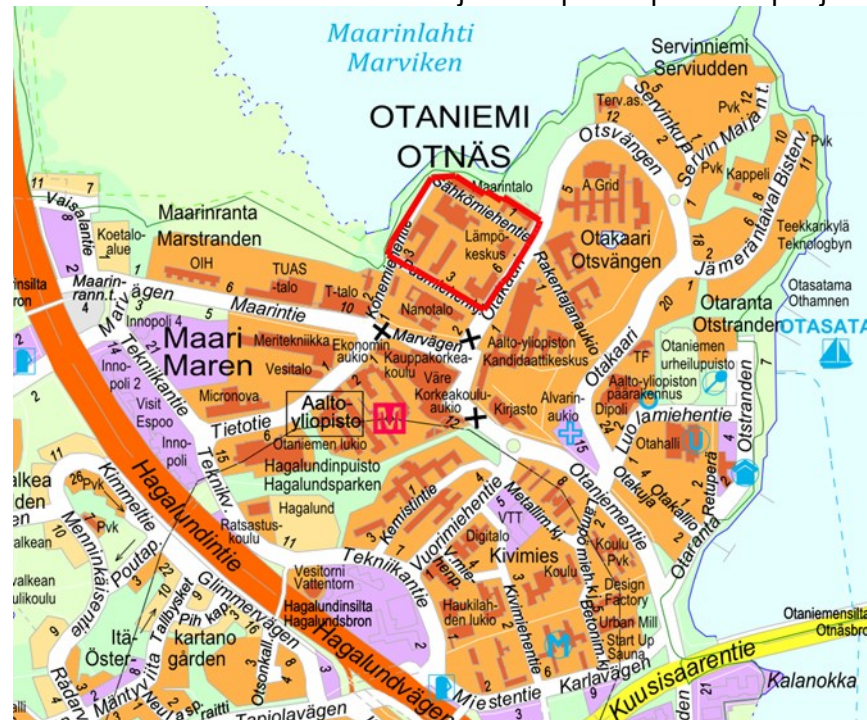
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen sekä alueen selkeyttäminen ja kehittäminen yliopiston tulevia tarpeita varten. Korttelin sisäiset ajoväylät muutetaan katualueiksi ja osa korttelista virkistysalueeksi. Alueella suojellaan Otaniemen lämpövoimalaitos (Otakeari 6) ja TKK:n koneinsinööriosasto (Otakeari 4). Rakennusoikeus pysyy ennallaan. Alueelle tulevaan pysäköintilaitokseen osoitetaan pysäköintipaikkoja myös korttelin ulkopuolelta. Otakaarelta Vedenemorrantaan osoitetaan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maariranta - Marstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7326, käsittää korttelin 10018, muodostuu uusi kortteli 10083, katu- ja virkistysalueet, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220902.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.4.2020.

### Alueen nykytila

Alue on pääosin Koneinsinööriosaston tarpeisiin suunniteltua Konemiehen korttelia. Alueen rakennuksissa on pääosin opetus- ja tutkimustoimintaa, ja ne sisältävät laboratorio-, koehalli-, opetus- ja hallintotiloja. Korttelin

rakennukset ovat 1-5-kerroksisia ja ne ovat Otaniemen kampusalueelle tyypillisiä punatiilisiä rakennuksia. Korttelin rakennukset ovat ilmeiltään pääosin horisontaaleja ja niukasti detaljoituja, ja julkisivujen ikkuna-aukotuksessa vaihtelevat toimistosiipien nauhaikkunat sekä koehallien suuret ikkunapinnat. Alueella sijaitsee myös Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1963 valmistunut lämpövoimalaitos. Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla.

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Espoon Sähkömiehentie 4.

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

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Vireillä oleva, kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on osoitettu siinä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Muutosalue on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungossa alueella on tontin osa, joka toimii osana julkista viheralueverkostoa. Aluetta tulee hoitaa osana merkittävää kulttuuriympäristöä ja se tulee pitää avoimena julkiselle käytölle.

Alueella on voimassa asemakaava 220900 Maarinranta (hyväksytty 5.8.1981). Kortteli 10018 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Alueella olevat Sähkömiehentie ja Konemiehentie eivät ole kaavassa katualueita, vaan ne ovat osa kortteliä 10018, eikä niitä ole osoitettu yleisiksi ajoyhteyksiksi.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66§: mukainen viranomaisneuvottelu 26.11.2019.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.3.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 8.5.2020 mennessä. Mielipiteitä ei saatu. Caruna Espoo Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä antoivat lausunnon.

Caruna Espoon lausunnossa pyydettiin merkitsemään kaavaan varaukset olemassa olevalle muuntamolle ja sähköasemalle.

HSY:n lausunnossa pyydettiin jatkosuunnittelussa huomioimaan Otaniemeä palveleva jakeluvesijohto DN 160 ja jäteveden runkoviemäri DN 400/600 sekä laatimaan alueesta kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa selvitetään tarkemmin asemakaavamuutoksen vaikutukset vesihuollon verkostoon ja varataan riittävät tilavaraukset ja suojaetäisyydet vesihuollon putkille ja laitteille. HSY on kuitenkin jo suunnitellut alueen verkostojen saneerauksen siten, että tarpeelliset johtosiirrot tehdään ja tarkastellut koko Otaniemen vesihuoltoverkoston kapasiteetin ja mitoittanut uudet putket sen mukaisesti, joten kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa ei ole tarpeen laatia.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja alueen selkeyttäminen ja kehittäminen yliopiston tulevia tarpeita varten. Korttelin sisäiset ajoväylät muutetaan katualueiksi ja osa korttelista virkistysalueeksi. Alueelle osoitetaan aukio tapahtumia varten. Otaniemen lämpövoimalaitos (Otakaari 6) ja TKK:n koneinsinööriosasto (Otakaari 4) suojellaan. Rakennusoikeus pysyy ennallaan. Alueelle tulevaan pysäköintilaitokseen osoitetaan pysäköintipaikkoja myös korttelin ulkopuolelta. Otakaarelta Vedenemorrantaan osoitetaan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä.

Korttelialueet osoitetaan opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi YO-1. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Kaava-alueen rakennusoikeus säilyy ennallaan 48 200 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 15 692 k-m<sup>2</sup>. Korttelisuunnitelman mukaan alueelta puretaan Konetekniikka 3 -rakennuksesta (Puumiehenkuja 5) noin 2 150 k-m<sup>2</sup>, Konetekniikka 4 -rakennuksesta (Sähkömiehentie 4) noin 3 400 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksesta Otakaari 8:ssa noin 1 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Kaupunkikuvallinen kokonaisuus ja mittakaava huomioidaan myös osoittamalla Puumiehenkujan varren julkisivuille suurin sallittu korkeus.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: palvelutilat 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 pp/120 k-m<sup>2</sup>, palvelutilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Vähimmäisvaatimusten mukaisista tutkimus- ja toimistotilojen pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.

### **Sitova tonttijako**

Kaavassa ei ole sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Ympäristövaikutusselvitys**

Hankkeen yhteydessä on tehty arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000-alueen suojeluperusteisiin. Lisäksi on arvioitu Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvat yhteisvaikutukset yhdessä muiden meneillään olevien hankkeiden kanssa.

Selvityksen perusteella asemakaavamääräyksillä on rajoitettu rakentamisen aikaista haittaa 1.4.-30.9. välisenä aikana. Muilta osin hankkeen vaikutukset Natura-alueeseen ovat vähäisiä.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupungin hallintaan siirtyy katu- ja puistoaluetta, joiden lunastamisesta sekä ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Kaupunki saa tontin arvonnoususta (käyttötarkoitus sallii 30 % toimisto- ja palvelutiloja) maankäytösopimusmaksuja.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 21.4.2020 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: Hakija
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Museovirasto, lausunto-pyyntö
- Alvar Aalto -säätiö, lausunto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto-pyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausunto-pyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

#### Liitteet

16 Maarinranta, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

Maarinranta, kaavamääräykset  
Maarinranta, kaavakartta  
Maarinranta ajantasa-asemakaava  
Maarinranta, havainnekuva



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	89/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	18.02.2021

5053/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 35

§ 35

## **Kiltapuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 610205, 40. kaupunginosa Espoon keskus**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannatukset on annettu Kiltapuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 610205,

2

hyväksyy 2.9.2020 päivätyn ja 18.2.2021 muutetun Kiltapuisto - Gillesparken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7314, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	90/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	18.02.2021

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

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelialueelle kaavan mukainen ajo yhteys Kiltaraitin kautta, osoittamalla sille koko matkalle tontille ajo sallittu -merkintä (pp/t). Ehdotusvaiheen jälkeen ajoyhteydelle on lisätty pelastuslaitoksen toiveesta merkintä: ”yhteys toimii pelastustienä”. Merkintä toimii muistutuksena alueen jatkosuunnittelussa ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Muilta osin asemakaavan muutos on ehdotusvaiheen mukainen.

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	91/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	18.02.2021

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

### **Aloite ja vireilletulo**

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

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

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.3.2020.

### **Alueen nykytila**

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

Aluetta ympäröivä Kiltapuiston puustoinen puistoalue jatkuu Kiltrautilta aina Espoonväylälle saakka. Aluetta ympäröivät suhteellisen jyrkät maastonmuodot. Korkeuseroa pohjoispuolella sijaitsevan Siltakadun ja suunnittelualueen välillä on noin 20 metriä.

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	92/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	18.02.2021

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

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

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

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

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

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

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

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	93/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	18.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 4.11.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.11.-22.12.2020.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin kolme kannanottoa ja kaksi lausuntoa. Pelastuslaitoksen kannanotossa muistutettiin, että uusi puistoon merkitty ajoyhteys toimii myös viereisen taloyhtiön pelastustienä. Kaavamääräyksiin lisättiin huomautus, että yhteys toimii pelastustienä. Muissa saapuneissa kannanotoissa tai lausunnoissa ei ollut huomauttamista asemakaavan muutokseen.

### **Asemakaavan muutos**

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

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

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

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

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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	94/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	18.02.2021

### **Mitoitus**

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

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

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

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksien laatimista.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

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

### **Perittävät maksut**

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

### **Hyväksyminen**

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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, jota ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	95/117
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 35	18.02.2021

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 147

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

17 Kiltapuisto, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

Kiltapuisto, kaavamääräykset  
Kiltapuisto, kaavakartta  
Kiltapuisto, ajantasa-asemakaava  
Kiltapuisto, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/117

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 36

18.02.2021

5288/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 36

§ 36

## **Matinkartano, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK3002, 23. kaupunginosa Matinkylä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha

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 Matinkartano, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK3002,

2

hyväksyy 7.12.2020 päivätyn Matinkartano - Mattgård vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7344, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue VK3002,

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan tontilla olevan asemakaavan rajausta niin, että se vastaa tontin rajoja. Tällöin asemakaavan rajauksesta johtuva rakennuskielto päättyy.

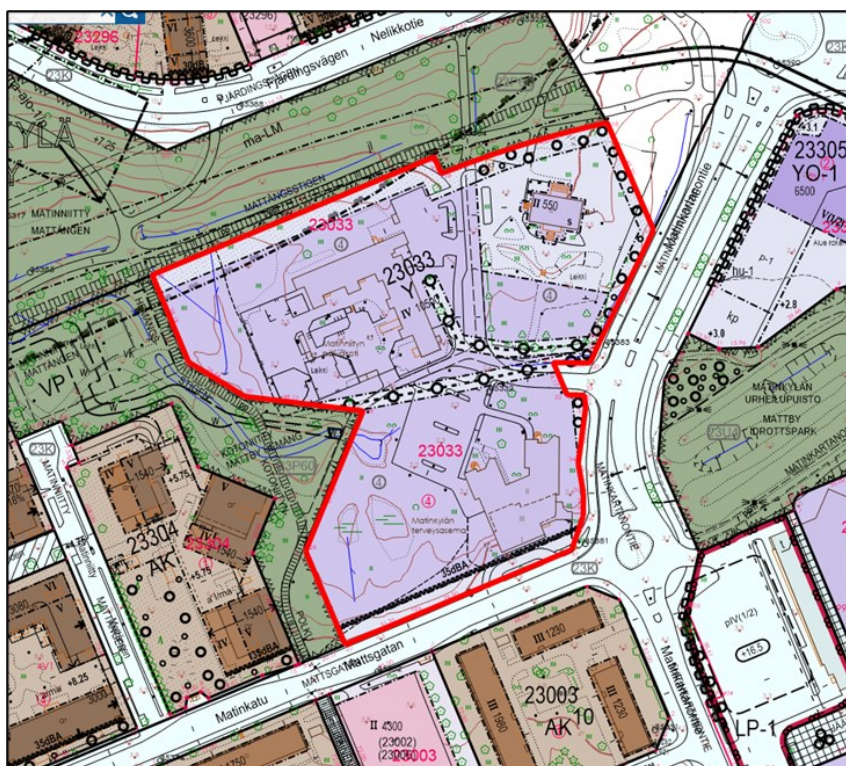
Kiinteistö 49-23-33-4 kuuluu voimassa olevaan asemakaavaan Matinkylän keskus, 310306 (hyv. 12.12.2005). Pieni osa tontista Matinkartanontien ja Matinkadun risteysalueen tuntumassa liitettiin katualueeseen, joka on





### Voimassa oleva asemakaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava Matinkylän keskus Ia (alue 310306, lainvoimainen 1.2.2006). Kortteli 23033 on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelin isommalla rakennusalueella on enimmäiskerrosluku IV ja rakennusoikeus 10 500 k-m<sup>2</sup>. Tonttia ympäröi pohjoisessa ja lännessä puistoalueet sekä idässä ja etelässä katualueet



### Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 7.12.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.1.-25.1.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa.

Saapuneissa lausunnoissa todettiin, ettei asemakaavamuutoksella ole vaikutuksia sähköjakeluun sekä vesi- ja viemäriverkostoon.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella muutetaan asemakaava-alueen rajaa siten, että se vastaa tontin rajaa. Tällöin rajojen ristiriidasta johtuva asemakaava-alueen rakennuskielto päättyy ja tontilla olevia toimintoja on mahdollista kehittää.

Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva Matinkylän keskus 310306 -asemakaava määräyksineen jää voimaan.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 30.9.2020 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

18 Matinkartano, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

Matinkartano, kaavamääräykset

Matinkartano, kaavakartta

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	100/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

5125/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 37

§ 37

## **Perkkaanniitty, asemakaavan hyväksyminen, alue 118400, 51. kaupunginosa Leppävaara**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Perkkaanniityn asemakaavaehdotuksesta, alue 118400,

2

hyväksyy 2.12.2020 päivätyn Perkkaanniitty - Bergansängen asemakaavan, piirustusnumero 7322, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 118400,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 1 400 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	101/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

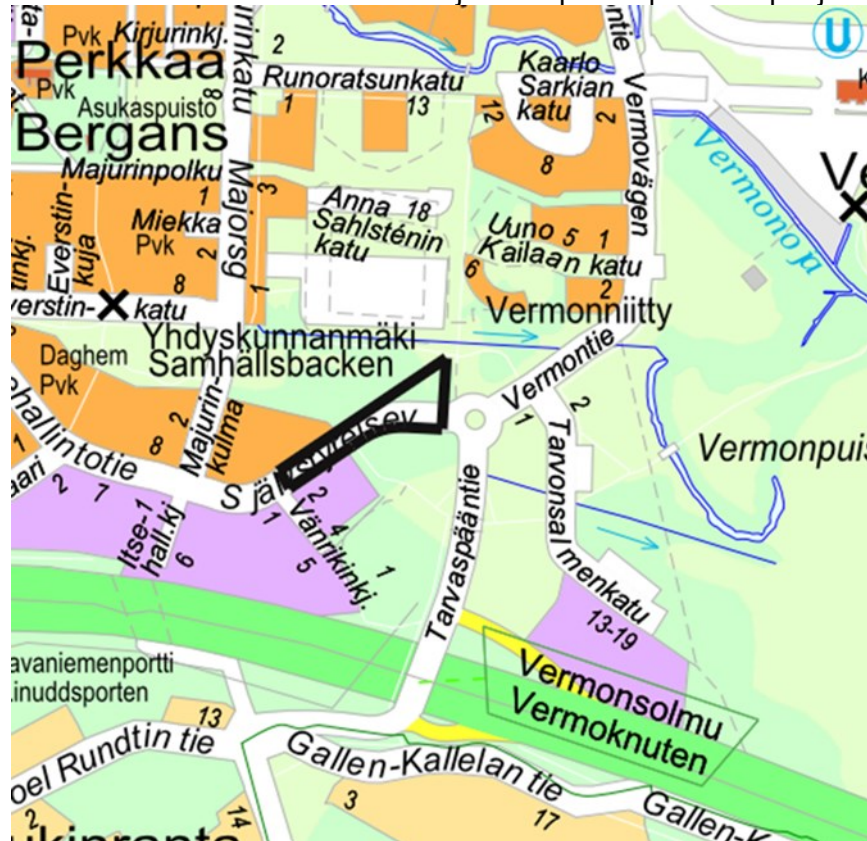
## Selostus

Tavoitteena on asemakaavoittaa ja laajentaa Perkaanniityn lähivirkistysaluetta sekä osa Itsehallintotien katualuetta ja todeta olemassa olevat katujärjestelyt.

Lähivirkistysalue koululiikuntaan soveltuvine kenttineen on tarkoitus olla valmis 2022 Perkaan koulun aloittaessa. Uusien kenttien vuoksi poistuville viljelypalstoille saadaan korvaavat paikat tämän kaavan alueelle sekä vähän pohjoisempana sijaitsevalle Meriniitylle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 2.12.2020.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Perkaanniitty - Bergansängen, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7322, käsittää katu- ja virkistysalueita, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 118400.

**Aloite ja vireilletulo**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	102/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskukselta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 2.9.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.8.2020.

### **Alueen nykytila**

Pääosan kaavoitettavasta alueesta omistaa Espoon kaupunki. Kapean suikaleen tulevaa Itsehallintotien katualuetta omistaa Helsingin kaupunki.

Suunnittelualue liittyy Perkkaan kaupunkirakenteeseen. Alueen lounais- ja itäpuolella sijaitsee Itsehallintotien ja Turunväylän välinen työpaikka-alue. Tämän toimistokeskittymän länsiosat on pääosin rakennettu. Itäpuolella on rakentamaton toimistorakennustontti. Koillissuunnassa on asemakaavaton alue, jolle on kuitenkin alustavia suunnitelmia asuin- ja toimistorakentamiseksi. Pohjoispuolella on viime vuosina voimakkaasti rakentunut ja edelleen rakentumassa Vermontien alue.

### **Maankäyttö**

Kaava-alue on ollut mukana Vermonsolmun kaavassa vuonna 2010 hyväksymiskäsittelyyn asti, mutta osa kaavasta ei lainvoimaistunut kaavaan liittyvän valituksen vuoksi. Tämä suunnitteilla oleva alue on siis nykyisin asemakaavaton ja tavoitteena on kaavoittaa osa Perkkaanniityn lähivirkistysalueeksi ja osa Itsehallintotietä katualueeksi. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

Kaava-alue rajautuu luoteissuunnassa asemakaavassa jo olemassa olevaan osaan Perkkaanniityn lähivirkistysaluetta. Alueella kulkee avouoma, jonne johtuu hulevesiä lähialueelta ja joka johtaa kohti Iso Huopalahtea. Kaupunkitekniikan keskus on aloittanut Perkkaanniityn virkistysalueen puistosuunnittelun. Lähivirkistysalueeksi nyt kaavoitettava osa on puustoista aluetta ja sisältyy puistosuunnitelmaan.

Alueen Itsehallintotien katuosa on jo aiemmin rakennettu. Itsehallintotie on kokoojakatu, jolla on yksi ajorata molempiin ajosuuntiin sekä yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmin puolin.

Perkkaanniityn puistoalueen eteläpuolella, opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten tontilla on hiljattain valmistunut Perkkaanpuiston

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	103/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

tilapäinen päiväkotit. Itsehallintotien varressa eteläpuolella sijaitsee vuosituhannen alussa valmistunut nelikerroksinen toimistorakennus. Kaava-alueen eteläpuolella on myös alle hehtaarin kokoinen metsäsaareke, joka on osin kaavoittamaton ja osin lähivirkistysaluetta. Itäpäästä kaava-alue rajoittuu Anna Sahlsténin kadun, Itsehallintotien, Tarvaspääntien ja Vermontien liikenneympyrän tuntumaan.

Kaava-alueen eteläpuolelle on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 päättänyt suunnitteluvaramuksesta SRV Rakennus Oy:lle ja HOK Elannolle päivittäistavarakaupan, polttonesteenjakeluaseman, autopesulan ja mahdollisen pysäköinnin suunnittelua varten.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan 2021 esitetään tämän kaava-alueen etelä- ja itäpuolelle aloitettavaksi kaavoitustyö uutta asuinrakentamista, päivittäistavarakauppaa ja huoltoasemaa varten. Vuoden 2021 kaupunkisuunnittelun työohjelmasta päätettäneen joulukuun 2020 kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa.

### **Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue sijoittuu Itsehallintotien itäosaan. Itsehallintotie on alueellinen kokoojakatu, joka yhdistyy Vänrikinympyrän kiertoliittymässä alueellisiin kokoojakatuihin Vermontiehen sekä Tarvaspääntiehen. Tarvaspääntieltä on suuntaisliittymä Turunväylälle Helsingin suuntaan sekä yhteys Ruukinrannan kokoojakadulle. Vermontie puolestaan yhdistyy pohjoisessa Perkkäantiehen ja edelleen Turuntiehen. Itsehallintotien länsipäässä on yhteys Kehä I:lle sekä Säterinkadulle.

Itsehallintotien liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 3 200 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, eikä liikenne-ennusteen mukaan ole odotettavissa merkittävää kasvua liikennemäärään. Sen sijaan Vermontiellä nykyliikennemäärä (v. 2019) oli noin 3 200 ajon/vrk ja ennusteen mukaan vuonna 2050 liikennemäärä on noin 5 000 ajon/vrk. Samoin Tarvaspääntiellä liikennemäärän ennustetaan kasvavan nykyisestä (v. 2019) noin 3 500 ajon/vrk vuoteen 2050 mennessä noin 6 000 ajon/vrk.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Perkkaan alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Itsehallintotiellä on ajoradan molemmilla puolilla yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Vermontiellä ja Tarvaspääntiellä on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen baanayhteys, joka yhdistyy Turun-väylän eteläpuoliseen pyöräilyn baanaan sekä Ruukinrannan ja Kehä I:n varren baanaan.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	104/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Suunnittelualueella on itäinen osa Itsehallintotiestä, jolla on yksi ajorata suuntaansa sekä yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmilla reunoilla.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Tarvaspääntien pysäkipari sijaitsee suunnittelualueella Itsehallintotien itäpäässä. Pysäkeiltä liikennöi linja 502 Leppävaara - Merihaka. Viereisiltä Majurinkulman pysäkeiltä liikennöi lisäksi linjat 113 Leppävaara - Tapiola (M), 113N Leppävaara - Kamppi ja 202 Helmipöllönmäki - Nuijala.

### **Luonnonolosuhteet**

Maaperä on suunnittelualueella savea ja rakennettavuusluokitus on pääosin erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö ja osin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö.

Suunnittelualueella sijaitsee sekä päällystettyä katua että luonnonmukaista kasvullista aluetta. Kasvullista aluetta sijaitsee pohjoisosassa. Kasvillisuus on melko tavanomaista eikä alueella sijaitse erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella sijaitsee avouoma, joka toimii tulvareittinä ja hulevesiverkoston osana. Avouomaan purkautuu katuvesiä etelästä Itsehallintotien hulevesiputkesta. Uoma alittaa pohjoisessa Anna Sahlsténin kadun rummuilla ja yhtyy lännestä ja pohjoisesta tulevien uomien kanssa. Uoma tulee säilyttää avoimena.

### **Suojelukohteet**

Ympäristösuunnittelu Environ luontolausunnon (6.10.2020) perusteella Perkaanniityn alueella ei ole todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka olisi otettava huomioon kaavoituksessa.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueen keskellä oleva Itsehallintotie aiheuttaa tieliikenteen melua. Vuoden 2017 liikennemäärillä lähes koko suunnittelualueella ylittyi päiväaikaan keskiäänitaso 55 dB. Katualueella tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut tulee rakentaa min. +3.0 (N 2000) korkeuteen tulvariskin takia.

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

#### **Maakuntakaava**



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	105/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

#### Voimassa olevat:

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.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maa-kuntakaavan alueen kunnissa.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

#### Vireillä oleva:

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

#### **Yleiskaava**

##### Espoon eteläosien yleiskaava

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

Nyt laadittu asemakaava on Espoon eteläosien yleiskaavassa varattu uudeksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi ja uudeksi liikenneverkon yksiajorataiseksi päätieksi, pääkaduksi tai alueelliseksi kokoojakaduksi. Alueen läheisyydessä on voimajohto- ja kaasujohtolinjaukset. Nyt

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	106/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

laadittava asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden mukainen.

### **Asemakaava**

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen rajautuu lainvoimaisiin asemakaavoihin 114200 Perkkää III (26.3.1997), 114204 Perkkää III (13.8.2003) ja 116901 Vermontie (2.11.2016), joissa lähiympäristöön on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS), liike-, toimisto- ja työtilarakennusten korttelialueeksi (K-1) sekä katualueeksi.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 2.12.2020. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.12.2020-25.1.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme lausuntoa ja yhtään muistutusta asiaan ei jätetty.

Lausunnossaan HSY ilmoitti alueella sijaitsee useita vesihuoltoputkia ja esitti, että kaavoituksen yhteydessä tulee huomioida riittävät tilavaraukset ja suojaetäisyydet vesihuollon putkille ja laitteille.

Vesijohdot sekä hulevesi- ja jätevesiviemärit sijaitsevat Perkkäänniityn kaavan katualueella, Itsehallintotiellä. Maanalaista johtoa varten tarkoitettua merkintää ei osoiteta yleisille alueille (katu- ja puistoalue) Espoon asemakaavoissa sovitun mukaisesti. Yleisille alueille johdot sijoitetaan kaupungin kanssa tehtävien sopimusten perusteella. Lausunto on lähetetty tiedoksi kaupunkitekniikan keskuksen huomioitavaksi tämän alueen jatkosuunnittelussa.

Telia Finland Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavaan.

Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, ettei heillä ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheen lausuntoomme. Pyydämme saada tieto, kun kaava on hyväksytty.

Osallistumis- ja arviointivaiheen vastineessa Caruna Espoo Oy:lle todettiin, johtolinjausten varoalueineen jäävän tämän kaava-alueen ulkopuolelle.

### **Asemakaava**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	107/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

Tavoitteena on asemakaavoittaa ja laajentaa Perkkaanniityn lähivirkistysaluetta sekä Itsehallintotien katualutta ja todeta olemassa olevat katujärjestelyt. Näin Perkkaanniityn puiston rakentaminen suunnitelman mukaisesti mahdollistuu sekä osalle katua saadaan asemakaava. Suunnitelmassa on huomioitu mahdolliset luontoarvot, joita on selvitetty luontolausunnoilla. Mahdolliset luonnonmukaisina säilyvät alueet sovitetaan yhteen puiston toimintojen kanssa. Suunnittelussa huomioidaan lisäksi tulvariski ja hulevesien hallinta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 8 300 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa ei osoiteta rakennusoikeutta. Rakennusoikeus siten ei siis muutu.

### **Virkistysalueet**

VL, lähivirkistysalue on kaavassa noin 2 100 m<sup>2</sup>. Kaava laajentaa Perkkaanniityn lähivirkistysaluetta itäsuunnassa. Kaavakarttaan osoitetaan lähivirkistysalueelle olemassa olevan avouoman kohdalle sijainniltaan ohjeellinen vesialue. Se on myös huomioitu alustavassa puistosuunnitelmassa avoimena säilytettäväksi ja on hulevesien johtamisen kannalta tärkeä. Alueelle osoitetaan myös sijainniltaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

### **Katualue**

Itsehallintotien katualueen pinta-ala tässä kaavassa on noin 6 200 m<sup>2</sup>. Kaavaan osoitetaan katualueelle määräys tulvariskin vuoksi: ”Ylin tulvakorko alueella on + 2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut tulee rakentaa min +3.0 (N 2000) korkeuteen tulvariskin takia”.

### **Liikenne**

#### **Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavalla kaavoitetaan aiemmin kaavoittamaton Itsehallintotien itäosan katualue, jonka mukainen katu on jo rakennettu. Itsehallintotien itäpää liittyy Vermonsolmun asemakaavaan ja sen taustalla olleeseen Vermonsolmun tiesuunnitelmaan, joiden pohjalta katualue on rakennettu. Asemakaavoituksen yhteydessä Itsehallintotien mitoituksia on tarkistettu. Ajoneuvoliikenteen järjestelyt pysyvät ennallaan.

#### **Jalankulku ja pyöräily**

Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt pysyvät ennallaan. Liitteenä olevassa katukartassa esitetään kuitenkin nykytilasta poiketen tavoitellut neljä metriä

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	108/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

leveät jalankulku- ja pyörätiet, jotka ovat puoli metriä toteutuneita väyliä leveämmät.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Itsehallintotieltä mahdollistetaan ajoneuvoliittymän ottaminen Perkkanniityn lähivirkistysalueelle. Alustavassa puistosuunnitelmassa on esitetty joitakin yleisen pysäköinnin paikkoja puistoalueelle, joita varten ja huoltoajoa varten tarvitaan uusi ajoneuvoliittymä Itsehallintotieltä.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset säilyvät ennallaan. Katualueen mitoituksia tarkastettaessa on huomioitu pysäkkialueiden mitoitukset. Katualueen rajauksessa on huomioitu tarve toteutuneita syvemmillä matkustajien odotustiloille, jotka mahdollistavat pysäkkikatoksen sijoittamisen pysäkeille. Tämän seurauksena katualueen raja laajenee osalta matkaa enimmillään noin kaksi metriä eteläpuolisen määrään puolelle.

### **Palvelut**

Valmistuessaan puisto tarjoaa virkistäytymistä alueen asukkaille ja koululaisille.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueella ylittyy päiväaikainen ulko-oleskelualueiden keskiäänitaso 55 dB vuoden 2019 liikennemäärillä. Huomioiden kuitenkin kaavamutoksen mukaiset käyttötarkoitukset ja melun voimakkuus, ei melu edellytä toimenpiteitä. Tieliikenteen melu kantautuu katualueelta puiston puolelle. Alustavan puistosuunnitelman mukaan ohjeavot ylittävälle alueelle on suunniteltu istutettavaa aluetta, pysäköintiä ja osa viljelypalstoista. Puistoalueen laajuus ja liikennemelun voimakkuus huomioiden melutilanne ei vaadi toimenpiteitä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Puiston, paikoitusalueiden, viljelypalstojen ja hulevesien viivytyksen rakentamisesta sekä mahdollisista kunnallistekniikan siirroista

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	109/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

aiheutuu kustannuksia. Kaavoitettavan lähivirkistysalueen osuus on kaupunkitekniikan keskuksen mukaan on arviolta 200 000 - 300 000 euroa. Koko Perkkaanniityn virkistysalueen toteutuminen kenttineen on arviolta yli miljoona euroa.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut asemakaavan 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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: [skk.laskutus@espoo.fi](mailto:skk.laskutus@espoo.fi)
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 161

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Perkkaanniityn osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 118400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.12.2020 päivätyn Perkkaanniitty - Bergansängen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7322, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 118400,

3

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	110/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 37	18.02.2021

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

19 Perkkaanniitty, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

Perkkaanniitty, kaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	111/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	18.02.2021

5130/00.01.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 38

§ 38

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2020**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä tilinpäätöksen ennakkotiedon vuodelta 2020.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Tilinpäätöksen ennakkotieto laaditaan 31.12.2020 tilanteesta ja asia käsitellään kaupunginhallituksessa 8.2.2021. Konsernitilinpäätös käsitellään kaupunginhallituksessa 29.3.2020 ja valtuustossa 17.5.2021.

Valtuuston hyväksymä talousarvio ja taloussuunnitelma sitoo kaupungin toimialoja, toimielimiä ja tulosyksiköitä. Espoo-tarinan tavoitteisiin perustuvat vuoden 2020 tulostavoitteet, talousarviokirjaan sisältyvät määrärahat, tuloarviot, nettositovien yksiköiden toimintakatteet sekä erityisperustelut ovat valtuustoon nähden sitovia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso on 43 Kaupunkisuunnittelulautakunta.

Tilinpäätöksen ennakkotiedon yhteydessä käsitellään tulostavoitteiden toteutumista koskevat tiedot ja annetaan selvitys määrärahojen ja tuloarvioiden poikkeamista ja niiden syistä. Palvelutuotteiden osalta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

112/11  
7

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 38

18.02.2021

arvioidaan suoritemäärien keskeisten poikkeamien syitä sekä tuottavuustavoitteen toteutumista.

### **Kaupunkisuunnittelukeskuksen vuoden 2020 tavoitteiden toteutuminen**

#### **Tuloskortti**

Taloussuunnitelma 2019 - 2021 perustuu Espoo-tarinaan ja toteuttaa valtuustokaudelle asetettuja tavoitteita sekä talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU 2) linjauksia tulostavoitteiden asettamista ja käyttösuunnitelman tekemiselle.

Kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit. Tulostavoitteet ovat sitovia ja niiden toteutuminen käsitellään lautakunnassa seurannan yhteydessä. Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulostavoitteiden arvioidaan toteutuneen talousarvion mukaisesti.

Espoon kaavoitusohjelma 2018 - 2021 sekä kaupunkisuunnittelun työohjelma 2020 ovat keskeinen osa lautakunnan toimintasuunnitelmaa. Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2020 on hyväksytty lautakunnassa 11.12.2019.

Valtuustokaudella kaupunkisuunnittelukeskuksen keskeisenä tavoitteena on toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymää kaavoitusohjelmaa ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää konkreettista, kohdetasoista työsuunnitelmaa. Työohjelman kohteet ovat kohdentuneet pääasiassa MAL-sopimuksen mukaisesti MAL 2019 -suunnitelmassa määritellyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille. Vuonna 2020 hyväksyttiin uutta asumisen kerrosalaa 386 800 k-m<sup>2</sup>.

Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa syyskuussa 2017 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.



**Palvelutuotteet**

Asemakaavoitettu kerrosneliöala oli 24 % arvioitua suurempi. KSK-lupien määrä ylitti talousarvion määrän 16 %. Yleissuunnittelun ja asiantuntijapalvelun kustannukset jäivät vain prosentin talousarviosta. Suoritteiden kasvusta huolimatta kustannukset eivät ylittyneet ja siksi raportoitiin asemakaavoituksen hinnan lasku 18 % ja KSK-lupien hinnan lasku 20 %.

	Suoritteet		Muutos %	Talousarvio		Muutos %
	Talousarvio	Toteuma		Talousarvio	Toteuma	
Asemakaava (€/m <sup>2</sup> )	312 500	386 847	24	17,4	14,3	-18
KSK-luvat (k€/kpl)	128	148	16	8,46	6,75	-20
Yleissuunnittelu ja asiantuntijapalvelut (k€)	1	1		4 292	4 219	-1

**Käyttötalouden toteutuminen**

(Tuhatta euroa)	Käyttö-	Toteutuma		Muutos %	
	suunnitelma	2019	2020	Käytös.	Edel. vuosi
Myyntituotot	15	117	118		
Maksutuotot	535	569	554		
Tuet ja avustukset		4	3		
Muut tuotot		7			
<b>Toimintatulo yht.</b>	<b>550</b>	<b>697</b>	<b>675</b>	<b>23</b>	<b>-3</b>
Henkilöstökulut	7 647	7 408	7 560		
Palvelujen ostot	2 204	2 019	2 284		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	78	99	62		
Vuokrat	851	822	839		
Muut kulut	23	10	7		
<b>Toimintameno yht.</b>	<b>10 803</b>	<b>10 357</b>	<b>10 752</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Toimintakate</b>	<b>-10 253</b>	<b>-9 660</b>	<b>-10 078</b>		

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	114/11 7
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	18.02.2021

Toimintatulot ylittivät käyttösuunnitelman ennakoarvion. Toimintamenot olivat hyvin käyttösuunnitelman mukaiset ja toimintakatteen ero käyttösuunnitelmaan oli 176 tuhatta euroa positiivinen.

### **Henkilöstö**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen keskimääräinen henkilöstö oli 126 vuonna 2020. Joulukuussa oli 119 vakituista ja 6 määräaikaista, kun talousarvioesityksessä henkilöstömäärä oli 125.

### Oheismateriaali

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit 2020

Kaupunkisuunnittelukeskus kirjanpidon raportti 2020

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31,  
§ 32, § 33, § 34, § 38**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 35, § 36, § 37**

### **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.