

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 96

§ 96

## **Rusthollinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440714, 31. kaupunginosa Kaitaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Pasi  
Asanti Jenny  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Donner poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Nevanlinna 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  
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 9.6.2021 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

#### **Alueen nykytila**

Kaavamuutosalue on Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Rusthollarinkatu sekä Länsiväylän varren liike- ja työpaikkarakentaminen. Idässä kaava-alue rajautuu Hyljeluodontiehen (tuleva Finnoonkartanonkatu) ja lännessä Luoteisrinne katuun. Etelässä suunnittelualueetta rajaa asemakaavan mukainen Matroonankatu, jota ei ole toteutettu.

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista. Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja joitakin metsäisiä avokallioita lukuunottamatta.

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista.

Suunnittelualueen koko on noin 5 ha.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Finnoo I:n tavoitteet ja periaatteet 31.10.2012 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi Finnoo I valmisteluaineiston nähtävillä 5.11.2012. Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana pidettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 4.12.2012.

Metrokeskusalueen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi haettiin kumppaneita syksyllä 2012.

Finnoo I -valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen asemakaava-alue on jaettu seuraaviin asemakaavoihin: 441500 Finnoon keskus, 442400 Finnoonkallio, 442500 Matroonankatu, 442700 Finnoonkallio II (erotettu hyväksymisvaiheesta alueesta 442400 Finnoonkallio), 440713 Luoteisrinne ja 440714 Rusthollinrinne.

Rusthollinrinteen alueen asemakaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9. - 8.10.2019.

Kaavahankkeesta järjestettiin myös asukastilaisuus 17.9.2019. Osallistujat nostivat esille mm. että:

- työpaikkoja tulisi olla enemmän kuin nyt suunniteltu ja myös monipuolisesti eri alojen työpaikkoja
- vaihtoehdoissa olleesta puistoalueesta tiedusteltiin, kuinka laajaa aluetta se on tarkoitettu palvelemaan
- toivottiin myös, että puistoon tulee toiminnallisuutta
- pysäköintilaitosten määrästä kyseltiin, samoin kuin pysäköintirakennusten maanpäällisestä korkeudesta ja niiden tulevista toiminnoista pysäköinnin lisäksi

- tiedusteltiin myös kaava-alueen saattoreiteistä ja lyhytaikaisesta pysäköinnistä katujen varteen
- pohdittiin myös, millaisia energiaratkaisuja kaava-alueelle on suunnitteilla aurinkoenergia ja maalämpö nähtiin hyvinä selvitettävänä energiavaihtoehtoina
- lisäksi keskusteltiin rakennusten sijoittumisesta, varjostuksista ja niiden avautumissuunnista eli kuinka valoisia asunnoista on tulossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen vaihtoehtoista (3 kpl) jätettiin kolme mielipidettä. Näiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden perusteella aluesuunnittelua on kehitetty eteenpäin.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaavahankkeesta teetettiin seuraavat selvitykset:

- Energiaselvitys (Granlund Oy, 16.4.2021)
- Rusthollinrinne-, Matroonankatu ja Luoteisrinne -asemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Pysäköintiselvitys (Kaisa Laiho / JKMM arkkitehdit Oy, Markus Mikkola / Haahtela-yhtiöt, Arvi Mäkitalo / JKMM arkkitehdit Oy, Pekka Vehniäinen / Bonava Suomi Oy, 4.5.2021)
- Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)
- Korkean rakentamisen maisemavaikutusten arviointi (23.2.2021, AFRY Oy)
- Liikennemeluselvitys (Promethor, 12.3.2021)
- Tuuliselvitys (Ilmatieteen laitos, 9.3.2021)
- Selvitys linnustovaikutuksista (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)

### **Yleiskuvaus**

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavassa on esitetty säilytettäväksi kaksi metsäistä avokallioaluetta.

### **Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto Finnoon tulevan metroaseman läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena oli noin 1800-2 000 uutta asukasta eli noin 90 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulisi noin 25 000 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella.

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja (noin 800 k-m<sup>2</sup>). Alueelle varataan tilaa päiväkodille (noin 1 000 k-m<sup>2</sup>).

Alueen sydämen muodostaa julkinen, toiminnallinen puisto- ja aukiokokonaisuus, joka liittyy muutosalueen ympärillä oleviin virkistysalueisiin sekä Finnoon metrokeskuksen yhteyksiin. Puistoalue palvelee eri ikäisiä asukkaita koko Finnoon alueella.

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti tavoitteena on kaupunkimainen omaleimainen ympäristö. Rakennuskannassa tavoitellaan monipuolisuutta ja innovatiivisuutta.

Läheinen metroaseman ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 ha.

Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia. Kaavan kokonaiskerrosala on 118 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen tehokkuusluvuksi (e) muodostuu noin 3,5.

Asuinkerrosala (noin 90 000 k-m<sup>2</sup>) on kokonaan lisäystä. Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1 800 - 2 000 uutta asukasta.

### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)**

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat. Asukkailla on myös mahdollisuus oleskeluun ulkotiloissa asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen yleisten kattopihojen avulla. Lisäksi kortteleihin on osoitettu viherkattoja.

Kaavamääräyksillä on ohjattu puiston ja pihatilojen muodostamaan, maisemallisesti yhtenäiseen kokonaisuuteen, huomioiden kuitenkin piha-alueiden tarpeen muodostaa yksityisempää miljööttä. Kortteleiden polveileva julkisivuvyöhyke mahdollistaa pienten aukoiden luomisen kortteleiden katujen puoleisille osille. Pienet aukiot tuovat tilallista vaihtelua katutilaan ja mahdollistavat pienten puuryhmien istuttamisen.

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään hulevesiä sekä viherkatoilla että piha-alueilla. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu kortteleiden hulevesien tulvareitit. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja sieltä poistuvien hulevesien määrän ennakoidaan vähenevän hulevesimääräyksen edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteisvaikutuksesta.

### **Maakuntakaava**

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. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan pienin muutoksin 30.10.2014. Muutokset eivät koskeneet Espoota.

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava koskee Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamo. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.

Jätevedenpuhdistamo on poistettu Finnoon alueelta ja sijoitettu Blominmäkeen.

Maakuntakaavassa alue on merkitty tiivistyväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi on osoitettu raideliikenteen varaus. Lisäksi on osoitettu rannan ja Finnoonlaakson viheryhteydet. Energiahuollon alue on maakuntakaavassa.

Vireillä oleva:

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuuli- voima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Finnoonlaakso on tässä vaihemaakuntakaavassa osoitettu yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun.

Vireillä oleva:

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. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli julkisesti nähtävillä vuonna 2017.

Asemakaavan muutoshanke on maakuntakaavan mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

## **Yleiskaava**

Voimassa olevat:

Finnoo osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Finnoon osayleiskaava (8.8.2018)

Osayleiskaavassa alue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi (AC).

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Finnoon osayleiskaavan mukainen.

## **Asemakaavatilanne**

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

- Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, kaava-alue 940100. Maanalainen asemakaava metroa varten (hyv. 10.6.2013).
- Ali-Suomenojan teollisuusalue -asemakaava (lainvoimainen 4.1.1982), jonka mukaan suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueiksi (TLV).

## **Liikenne**

Asemakaavamuutoksella täydennetään suunnittelualan katuverkkoa. Nykyinen Luoteisrinteen ja Rusthollarinkadun liittymä poistuu ja suunnittelualuetta palvelemaan osoitetaan uusi tonttikatu Malleniuksenkatu, joka liittyy Luoteisrinteeseen. Muutos mahdollistaa Rusthollarinkadun toimivuuden parantamisen kaistajärjestelyjä muuttamalla. Malleniuksenkatuun liittyy päättyvä tonttikatu Malleniuksenkuja, joka palvelee keskitetyn pysäköintilaitoksen liikennettä. Luoteisrinteen, Matroonankadun ja Finnoonkartanonkadun (nykyinen Hyljeludontie) katualueen mitoitusta tarkistetaan vastaamaan asuinalueen tonttikadun suunnitteluperiaatteita. Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat katujen varsilla sekä Matroonanpuistoon suunniteltuja ulkoilureittejä pitkin.

Kortteleiden pysäköinti sijoitetaan LPA-1 -korttelin keskitettyyn pysäköintilaitokseen, KTY-1 -korttelin kellariin sijoitettavaan pysäköintilaitokseen sekä korttelin 31160 pihakannen alle sijoitettavaan

pysäköintihalliin. Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- toimistot: 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>
- laboratoriotilat: 1 ap/225 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodot: 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen vähimmäismäärään annetaan lievennyksiä, jos kaava-alueelle toteutetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa tai opiskelija-asuntoja. Lisäksi autopaikkojen vähimmäismäärästä on mahdollista saada rakennuslupavaiheessa lievennyksiä, jos osoitetaan pysäköintipaikkojen tehostaminen nimeämättömyyden, eri toimintojen välisen vuoroittaiskäytön tai muiden toimenpiteiden avulla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa määrätään pyöräpaikkojen toteuttamisesta.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu alueen tonttikaduille pysäköintitaskuihin yhteensä noin 54 autopaikkaa. Lisäksi LPA-alueen piha-alueelle on määrätty toteutettavaksi vähintään 30 autopaikkaa yleiseen käyttöön. Kokonaisuutena alueella ei täyty yleisen pysäköinnin laskentaohje 1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup>. Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa kuitenkin lyhytaikaisen vieras- ja asiointipysäköinnin tarvittaessa myös pysäköintilaitoksissa.

Suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Viikkaimmin liikennöidyn Rusthollarinkadun länsiosan varteen on sijoitettu toimintoja, jotka eivät ole herkkiä melulle ja ilmanlaadulle. Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat Matroonanpuistoa sekä kortteleiden piha-alueita tehokkaasti melulta. Pohjoisimpien asuinrakennusten julkisivuille sekä parvekkeille ja kattopihoille on annettu melumääräyksiä. Asuminen ja päiväkotit sijaitsevat riittävän etäällä vilkasliikenteisistä väylistä, jotta ilmanlaadun suositukset täyttyvät.

### **Virkistysalue**

Korttelialueiden keskelle syntyy uusi Matroonanpuisto. Julkiseen puistoon on suunniteltu aktiivisempaa aluetta leikki- ja liikuntatoimintoihin, kun puiston reunavyöhyke muodostuu rehevämmästä kasvillisuudesta. Puiston luoteisosaan on osoitettu säilytettävä avokallio puustoineen. Puiston pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Matroonanpuistoon on osoitettu sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet kaikista pääilmansuunnista. Pohjoisessa Malleniuksenaukio ja etelässä Matroonanaukio toimivat vehreinä ja kutsuvina ulkotiloina katutilan ja puiston välillä. Aukioiden reunoille on osoitettu liiketilaa, jonka tavoitteena on osaltaan aktivoida ja elävöittää aukioita.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskelle aiheuttaa verrattain vähäisiä kunnallistekniikan kustannuksia.

Vastaavasti asuinrakennusoikeuden lisääntyminen 90 000 km<sup>2</sup>:llä tuo maankäyttösopimustuloja Espoon kaupungille.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Korttelisuunnitelma**

Alueelle on laadittu alue- ja korttelisuunnitelmat.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet