



Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.06.2021

## Kokoustiedot

Aika 09.06.2021 klo 17:30 - 19:50

Paikka Teams

## Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	poissa 17:45-18:13 § 107
	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	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Slotte Ann-Christine	varajäsen	paikalla 17:45-18:13 § 107
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Nikulin Tuuli	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Helin Iida	nuorisovaltuuston varaedustaja	
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	paikalla 17:30-19:20
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	paikalla 17:30-19:20
	Otranen Patrik	arkkitehti	paikalla 17:30-18:15
	Karhula Anja	maisema-arkkitehti	paikalla 17:30-18:15

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Risto Nevanlinna  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.6.2021.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 105		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 106		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 107	1, 2	Rusthollinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440714, 31. kaupunginosa Kaitaa, pöydälle 26.5.2021	7
§ 108		Espoonlahden urheilupuisto, kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu, pöydälle 26.5.2021	17
§ 109		Kokouksessa kuultavat selostukset, pöydälle 26.5.2021	22
§ 110		Metsätonttu, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu	24
§ 111		Sammalvuori, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoitukseen, 42. kaupunginosa Saunalahti	31
§ 112	3, 4	Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, 31. kaupunginosa Kaitaa (Kh-Kv-asia)	40
§ 113	5, 6	Anna Sahlsténin katu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 116902, 51. kaupunginosa Leppävaara	63
§ 114	7, 8	Nedre Gloms, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630901, 64. kaupunginosa Karvasmäki	73
§ 115	9	Jerikonpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 442401, 51. kaupunginosa Kaitaa	83
§ 116	10, 11	Hepmortinrinne, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 520802, 43. kaupunginosa Vanttila	90
§ 117	12	Karjasilta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 431502, 30. kaupunginosa Nöykkiö	98
§ 118		Päätökset ja kirjelmät	104
§ 119		Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	110
§ 120		Viranhaltijoiden päätökset	112

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 105

09.06.2021

§ 105

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.6.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 106

09.06.2021

§ 106

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Risto Nevanlinna.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021

5963/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 107

§ 107

**Rusthollinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440714, 31. kaupunginosa Kaitaa, pöydälle 26.5.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Pasi  
Mäkelä Salla  
Asanti Jenny  
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 ja paikalle saapui varajäsen Slotte asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lintunen Saramäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelua kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin. Perustelut: Kaava-alue sijaitsee osayleiskaavan A/C-merkityn alueen pohjoisosassa, ja kaavaehdotuksen mitoituksessa tulee paremmin huomioida tämä sijaintilähtökohta suhteessa muihin lähempänä keskustatoimintojen ja metrokeskuksen aluetta sijaitseviin alueisiin kaava-alueen mitoitusta ja kerroskorkeuksia maltillisesti keventäen. Kaava-alueen jatkovalmistelussa

tulee myös paremmin huomioida osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysverkkoon liittyvä alueellinen yhteystarve sekä suhde viereiseen julkisten palveluiden ja hallinnon alueeseen esim. avaamalla kaava-alueen kaupunginosapuistoa enemmän etelä- ja itäsuuntaisesti massoittelua tarkistamalla kaupunginosapuiston laajemman käytön varmistamiseksi.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3, EI ääniä 9 ja tyhjää äänesti 1. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi Lintusen palautusehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelua kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin.

## Selostus

### Alueen nykytila

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

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

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialueita. 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 nähtäville 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 Luoteisirinne 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 vaihtoehdoista (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 Finnöön tulevan metroaseman läheisyyteen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021

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 Finnnon metrokeskuksen yhteyksiin. Puistoalue palvelee eri ikäisiä asukkaita koko Finnnon 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 jätevedenpuhdistamoa. 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 suunnittelualueen katuverkkoa. Nykyinen Luoteisrinteen ja Rusthollarinkadun liittymä poistuu ja suunnittelualueella 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 Hyljeluodontie) 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. Vilkkaimmin 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021

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

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. 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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 96

### **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,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	09.06.2021

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.

### **Liitteet**

- 1 Rusthollinrinne, lausunto, mielipiteet ja vastineet
- 2 Äänestystulosraportti §107

### **Oheismateriaali**

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 98	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 108	09.06.2021

7938/10.03.01/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 108

§ 108

## **Espoonlahden urheilupuisto, kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu, pöydälle 26.5.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hokkanen Mervi  
Hanttu Marno  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi 31.12.2019 päivätyn Espoonlahden urheilupuiston kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu -raportin.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi 31.12.2019 päivätyn Espoonlahden urheilupuiston kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu -raportin.

### **Selostus**

Espoonlahden urheilupuiston kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu asettaa tavoitetilan urheilupuiston kokonaisuudelle ja sen eriluonteisille osa-alueille. Periaatteiden ja tarkastelun avulla pyritään mahdollistamaan asukkaille monipuolinen liikunnan ja vapaa-ajan alue tiivistyvän Espoonlahden sydämessä.

Espoonlahden urheilupuiston kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu on laadittu kaupunkisuunnittelukeskuksen omana työnä vuoden 2019 aikana. Työ on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen, liikuntapalveluiden, sivistystoimen, kaupunkitekniikan keskuksen, tilapalveluiden, tonttiyksikön ja esikunnan kanssa.

Espoonlahden urheilupuiston halutaan vastaavan sen käyttäjien tarpeisiin. Käyttäjälähtöisen suunnittelun mahdollistamiseksi laadittiin vuorovaikutuksessa alueen käyttäjien, asukkaiden, seurojen ja yritysten kanssa Käyttäjävisio kevään 2019 aikana. Käyttäjävisio toimii



urheilupuiston kehittämisen taustatietona myös jatkossa ja sitä on hyödynnetty tässä työssä tavoitteissa ja osa-alueiden profiloinnissa.

[Käyttäjävisio](#)

Kehittämisperiaatteilla ja kokonaistarkastelulla ei ole oikeusvaikutuksia, vaan se toimii maankäytön suunnittelun ja alueen yleis- ja toteutussuunnittelun tavoitteiden määrittäjänä ja tausta-aineistona.

### **Työn tavoitteet ja rajaus**

Espoonlahden urheilupuiston kehittämisperiaatteiden ja kokonaistarkastelun tavoitteena on katsoa alueen kehittämistä kokonaisuutena ja sitoa yhteen alueen useat kehittämiskohteet. Tavoitteina ovat monipuolinen, toiminnallinen liikunta- ja vapaa-ajanympäristö, helppo ja turvallinen liikkuminen alueella ja alueelle sekä eri tunnelmaiset paikat.

Työn tavoitteena on osaltaan varmistaa, Espoo liikkuu 2030 -vision toteuttaminen alueella. Valtuusto on asettanut tavoitteen, että Espoo on Suomen liikkuvin kaupunki. Tähän tavoitteeseen vastaavassa visiossa on Espoonlahden urheilupuisto profiloitu kilpauinnin ja juniorijalkapalloilun keskuksiksi.

Toisen strategisen taustan ja tavoitteet alueelle asettaa Espoonlahden virkistysvisio 2050 (2018), joka pyrkii varmistamaan riittävän liikuntapalveluiden tason tiivistyvässä kaupunginosassa.

Työssä Espoonlahden urheilupuistona on käsitelty koko laaksoalue pohjoisesta, Espoonlahdentieltä, etelään Soukanrantaan asti, kuten Espoonlahden virkistysvisiossa (2018) on tunnistettu.

Työssä käsitellään urheilupuiston kehittämistä aina vuoteen 2050 asti. Tarkemmat näkemykset ja tarpeet kehittämiselle ovat lähivuosina, mutta niiden rinnalla on haluttu profiloida aluetta ja löytää kehittämispotentiaalia myös pitkällä tähtäimellä.

### **Espoonlahden kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu**

Espoonlahden urheilupuiston kehittämisessä tavoitellaan kokonaisvaltaisen hyvinvoinnin keskittymää alueen asukkaille ja käyttäjille niin tavoitteellisen urheilun kuin kuntoilun parissa. Alueen kehittämisessä luodaan mahdollisuudet sekä fyysisen että henkisen hyvinvoinnin huomioimiselle. Näitä ovat mm. liikunta ja kehonhuolto, luonnon palauttava voima sekä terveellinen ravinto. Kehittämisperiaatteissa ja kokonaistarkastelussa on pyritty löytämään näille hyvinvoinnin eri osa-alueille paikka Espoonlahden urheilupuistossa.

Toimintojen ja osa-alueiden sijoittumisessa on huomioitu urheilupuiston nykytila. Nykyinen konsepti, jossa rakentaminen sijoittuu avoimen laakson rinteille, on kokonaistarkastelun pohjalla edelleen. Urheilupuiston avoimessa laaksossa sijaitsee kentät ja toimintapisteet, reunarinteille sijoitetaan liikuntatilat metsäkumpareiden väliin. Toinen tärkeä periaate on kolmen osa-alueen kokonaisuudet: pohjoisosan, Pallopuiston, urheilun keskittymä, Soukanpohjan kulttuurimaiseman ja vapaa-ajan olemisen alue sekä Soukanrannan merellinen ympäristö. Erilaisilla osa-alueilla vastataan alueen käyttäjien erilaisiin tarpeisiin ja tavoitteisiin.

Kehittämisperiaatteita on työssä käsitelty toiminnallisten, liikenteellisten, maisemallisten ja kaupunkirakenteellisten sekä kestävän kehityksen tavoitteiden näkökulmasta.

### **Pallopuisto-seura- ja kilpaurheilu**

Urheilupuiston pohjoisosa profiloituu jatkossakin seura- ja kilpaurheilun alueena. Tälle alueelle keskittyy liikuntatila ja -kenttärakentaminen. Potentiaalia uusille monitoimi- liikuntarakennuksille on löydetty Espoonlahdentien varrelta. Seura- ja kilpaurheilun rinnalla alueella kehitetään pieniä pelikenttiä ja leikkipaikkoja. Pääreittien korostamiselle ja aukioilla pyritään parantamaan alueella orientoitumista ja mahdollistamaan pienimuotoiset tapahtumat.

### **Soukanpohja - vapaamuotoinen liikkuminen ja oleskelu**

Vapaamuotoinen liikkuminen ja erityisesti oleskelu on osoitettu ensisijaisesti urheilupuiston keskiosiin ja Soukanpohjan kartanon ympäristöön. Soukanpohjan kartanon yhteydessä toimiva Espoonlahden ratsastuskoulu on saadun palautteen perusteella urheilupuiston käyttäjille yksi tärkeimmistä toiminnoista alueella. Soukanpohjan kartanon pitkä historia luo kiinnostavan perustan ratsastus- ja pieneläintilan kehittämiseksi sekä perinteisestä kulttuurista ponnistavalle viljely- ja käsityötoiminnalle sekä tapahtumatilojen mahdollistamiseksi.

### **Soukanranta- merellinen ulkoilu ja liikunta**

Soukanranta, Klobben, sai kerätyssä palautteessa paljon kehittämistoiveita. Klobbenia kehitetään jatkossa vesiliikunnan, ranta-aktiiviteettien ja oleskelun näkökulmista. Venesatama ja saaristoveneyhteys säilytetään alueella. Soukanlahden ympäristössä huomioidaan myös luontotarkkailun kehittäminen. Sandvikinniemen purjelautailijoiden tukipiste säilytetään alueella. Kokonaistarkastelussa esitetään niemeä sekä Santalahdenpuistoa kehitettävän jatkossa vesiliikunnan tukikohtana.

### **Liikkuminen ja saavutettavuus**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 98	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 108	09.06.2021

Jalankulku ja pyöräily ovat pääliikkumismuodot urheilupuiston alueella. Pyörille ja kaupunkipyörille järjestetään pysäköintipaikat lähellä toimintoja. Urheilupuiston pääreitistö kulkee keskeisten toimintojen kautta ja alueen opastusta kehitetään. Merkityt rengasreitit alueen sisällä palvelevat kuntoilijoita, hiihtäjiä, luontotarkkailijoita ja ratsastajia.

Ajoneuvosaatto ja pysäköintialueet järjestetään keskitetysti urheilupuiston ulkokehälle. Pitkällä tähtäimellä pysäköintiä kehitetään laitospysäköinniksi ja vuorottaiskäyttöä hyödynnetään vahvasti jatkossakin.

### **Jatkotoimenpiteet**

Espoonlahden urheilupuisto palvelee käyttäjäpalautteen perusteella tälläkin hetkellä monipuolisesti asukkaitaan, mutta alueelle kohdistui myös paljon toiveita ja odotuksia. Alue on selvästi tärkeä osa espoonlahtelaisten vapaa-ajanviettoa ja aluetta käytetään myös kaupunginosarajojen yli. Saadun palautteen ja käydyn keskustelun pohjalta on muodostettavissa lyhyen tähtäimen kehittämishankkeita, mutta myös pidemmän aikavälin tavoitteita. Kaikki hankkeet eivät vielä ole konkretisoituneet ja työn aikana tunnistettiin paljon osa-alueita, joiden kehittämisessä nähdään potentiaalia. Osa hankkeista on mahdollista toteuttaa useamman kumppanin toimesta.

Alueen kehittäminen jatkuu hankekohtaisilla asemakaavamuutoksilla sekä yleis- ja toteutussuunnitelmilla.

Espoonlahden urheilupuistolla on hieno mahdollisuus kehittyä entisestään monipuolisemmaksi hyvinvoinnin alueeksi. Avainasemassa tässä on yhteinen tekeminen ja mahdollisuuksiin tarttuminen.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.2.2020 § 18

**Päätösehdotus** Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

merkitsee tiedoksi 31.12.2019 päivätyn Espoonlahden urheilupuiston kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu -raportin.

### **Käsittely**

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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 98	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 108	09.06.2021

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan  
19.2.2020 pidettävään kokoukseen.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 98

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi 31.12.2019 päivätyn Espoonlahden urheilupuiston  
kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu -raportin.

## Käsittely

Keskustelun aikana Hentunen Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian  
jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan  
9.6.2021 pidettävään kokoukseen.

## Oheismateriaali

Espoonlahden urheilupuisto, kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu  
Espoonlahden urheilupuisto, käyttäjävisio  
Liikunta- ja nuorisolautakunnan lausunto

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 103	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 109	09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 109

§ 109

## **Kokouksessa kuultavat selostukset, pöydälle 26.5.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Keränen Ossi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen: Veneiden talvisäilytyksen tilannekatsaus.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi kokouksessa annetun selostuksen.

### **Selostus**

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.5.2021 §103

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen: Veneiden talvisäilytyksen tilannekatsaus.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Lintusen 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 103	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 109	09.06.2021

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 9.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 110

09.06.2021

890/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 110

§ 110

## **Metsätonttu, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Hanttu Marno  
Asanti Jenny  
Laukkanen Mikko  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Metsätontun asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkikuva ja mitoitus

Metsätontunkujan asemakaava-alueesta kehitetään Urheilupuiston metroaseman välittömään läheisyyteen rakentuva purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen. Kortteli sovittaa yhteen Jousenpuiston ja Tontunmäen mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihettuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Alue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Korttelirakenteeseen toteutetaan kivijalkaliiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla, kuten Koivu-Mankkaantien varteen. Liiketilojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun selvittämiseksi laaditaan kaupallinen selvitys. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet.

1.2

Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuutta ja vehreyttä tuetaan monipuolisin keinoin ja viheryhteyksien muodostumiseen sekä säilymiseen kiinnitetään huomiota suunnittelussa. Hulevesien hallinnan edellytyksiä alueella parannetaan. Alueelle suunnitellaan toimivat luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, joilla varmistetaan, ettei Gräsanojan tulvaherkkyys lisääny.

Kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota aluetta rajaavien ojien ja uomien hulevesien hallintaan. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina ratkaisuin myös kortteleiden sisäpihoilla. Kansiratkaisujen ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Pihoille istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta.

### 1.3

#### Ilmastoviisaus

Alue toteutetaan ilmastoviisaasti. Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä selvitetään ilmastovaikutukset sekä merkittävät ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteet. Energiantuotanto suunnitellaan vähähiiliseksi ja korttelin toteutuksessa huomioidaan tavoitteet vähähiilisyydestä. Purkamisesta syntyvien purkumateriaalien uusiokäyttöä tutkitaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin, tulviin, kuumuuteen ja kuivuuteen sopeutumiseen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää käytettäviä ilmasto- ja energiaratkaisuja myös suunnittelualueen ulkopuolella.

Tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin vastataan tilojen muuntojoustavuudella, mukaan lukien pysäköintijärjestelyjen osalta. Läheistä Urheilupuiston metroasemaa ja sen liityntäliikennettä hyödynnetään kestävän liikkumisen tavoitteiden toteuttamiseksi.

### 1.4

#### Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne suunnitellaan tukeutumaan sujuviin kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen, jota tuetaan uusilla liikkumisen palveluilla. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet. Alueen liikkumISRatkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja tarjotaan monipuolisia liikkumisen vaihtoehtoja.

Pysäköinti järjestetään korttelissa keskitetysti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Pysäköintiratkaisulta edellytetään muuntojoustavuutta ja monipuolista toimintojen yhdistämistä. Laitoksiin toteutetaan esimerkiksi korttelin yhteistiloja, liikuntapaikkoja sekä energiantuotannon tiloja.

### 1.5



### Uudet asumisen ja työnteon konseptit

Muuntojoustavilla yhteistiloilla mahdollistetaan monipuoliset harrastetilat erilaisiin tarpeisiin. Työnteon muutoksen ja monipaikkaistumisen tuomiin arjen haasteisiin vastataan soveltuvin tiloin ja palveluin. Korttelissa pilotoidaan asukkaiden yhteisöllisyyttä parantavia ja eriytymistä vähentäviä jakamistalouden palvelualustoja ja -konsepteja.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Metsätontunkujan asemakaava-alueesta purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue Urheilupuiston metroaseman välittämässä läheisyydessä. Tarkoitus on lisätä merkittävästi alueen asuntorakentamista, sekä lisätä alueen liike- ja palvelutilan määrää. Alueelle luodaan tasokas toiminnallinen kokonaisuus täydentämään olemassa olevaa metroasemaa ympäröivää keskusta.

Alueen rakennukset ovat tulleet peruskorjausikään. Aloite purkavan uudisrakentamisen mahdollistamaan asemakaavan muutokseen on tullut suunnittelualueen maanomistajilta, kaikilta neljältä asunto-osakeyhtiöltä.

Asukasvuorovaikutustilaisuus järjestettiin 23.4.2021, jossa kuultiin useita asiantuntijapuheenvuoroja. Keskustelussa rakennettiin yhteistä ymmärrystä aiheesta avoimesti kuunnellen ja keskustellen. Tilaisuudessa oli paikalla myös hankkeen arkkitehtikonsultti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit. Pienryhmissä keskusteltiin, millaisia ajatuksia osallistujilla on alueen viherympäristöstä, liikkumisesta, energiataloudesta, kaupunkikuvasta ja palveluista. Keskustelussa painotettiin erityisesti seuraavia aiheita:

- mikä alueella on hyvää, tärkeää ja mitä puutteita on?
- mitä olisi kehitettävää?
- mitä ajattelet kaavahankkeen energialähteistä ja liikkumisen palveluista?
- mitä näkökulmia tulisi erityisesti huomioida hiilitietoisuuden/vähähiilisyiden kannalta?

Keskusteluissa tuotiin esille, että alue nähdään osana Tontunmäkeä ja sitä visioitiin eräänlaisena porttina tai käyntikorttina alueelle. Alueen kehittämisessä toivottiin vuorovaikutteisuutta ja ennakkoluulottomien ratkaisujen soveltamista. Suunnitteleamalla alue ja rakennusten tilat muuntojoustaviksi toivottiin voitavan vastata tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin. Alueen vihreää ja ilmastoviisasta toteutusta pidettiin tärkeänä. Liikkumiseen alueella ja alueen läpi toivottiin kiinnitettävän erityistä

huomiota. Yhteisöllisyyden edistäminen suunnittelun keinoin nostettiin myös esiin.

Uuden kerrosalan määräksi tavoitellaan noin 60 000 k-m<sup>2</sup>. Olemassa oleva rakennusoikeus on yhteensä noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeuden lisäys asemakaavamuutoksessa on noin 48 000 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentaminen sovitetaan säilytettävän rakentamisen kanssa ja ympäristön arvojen suhteen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla.



Alue sijaitsee Tapiolan ja Niittykummun rajalla. Se rajautuu itälaidaltaan Koivu-Mankkaan tiehen, pohjoislaidaltaan Tontunmäentiehen, länsilaidaltaan Haltijatontuntien varressa oleviin viereisiin pientaloihin ja etelälaidaltaan Merituulentien viereiseen Haltijatontunpuistoon. Kaavamerkinnältään alue on (AK), asuntokerrostalojen korttelialuetta.

Alueella on nykyään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja.

### Aloite

Kaavoitushanke on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tontunmäessä Urheilupuiston metroaseman läheisyydessä. Kaava-alueen koko on noin 4 ha. Suunnittelualueen

rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1975-1985. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Alue on vihreä ja puistomainen, jonka rakennukset ovat kaksikerroksisia betonielementtirakennuksia. Alueen rakentamistehokkuus on noin 0,3. Julkisivumateriaalina on pääasiassa maalattu betoni. Pysäköinti on järjestetty alueen laidoille. Etelässä alue rajautuu Haltijatontunpuistoon. Tontunmäen pientaloalueen nykyinen rakennuskanta on rakentunut pääasiassa 1960-1970-luvuilla, joskin paikoin vanhempi osuus on korvautunut 2000-luvun uudisrakentamisella.

Länsimetron valmistumisen myötä Koivu-Mankkaantien itäpuolelle on valmistunut merkittävä määrä uutta asuntotuotantoa ja paikoin kivijalkaliiketilaa Urheilupuiston metroaseman ympäristöön. Tähän mennessä toteutunut rakentaminen on 6-8-kerroksista, joskin rakenteilla on myös yli kymmenkerroksisia asuinkerrostaloja.

Metroaseman pohjoispuolella sijaitsee Tapiolan urheilupuisto -merkittävä urheilun, vapaa-ajan ja liikunnan keskittymä, jossa sijaitsevat mm. Esport Center ja Esport Arena. Tapiolan urheilupuistoa on tarkoitus kehittää lähivuosina entistä monipuolisemmaksi urheilun ja asumisen paikaksi.

### **Maanomistus**

Alueelle sijoittuu kuusi tonttia, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen.

Asemakaavan muutosalueen poikki kulkee merkintä liikennetunneli, tässä tapauksessa Länsimetron maanalainen raide.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia ja tukevat osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

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

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa metroasema on osoitettu Merituulentien varteen, mutta asema on rakennettu Koivu-Mankkaan tien varteen, metroaseman saavutettavuuden kannalta parempaan sijaintiin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat Espoon eteläosien yleiskaavan mukaisia ja tukevat osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoima 1973), 211800 Tontunmäki (lainvoima 1971), 212102 Koivumankkaa (lainvoima 1983) ja 211201 Jousenpuisto (lainvoima 2014). Lisäksi alueella on maanalainen asemakaava 920300 Jousenpuiston - Matinkylän metrotunneli (lainvoima 2010).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu asumiseen (AK), pysäköintiin (LPA, AP ja LP) sekä istutettavaksi puistoksi (PI). Pysäköintialueet ovat taloyhtiöiden omistuksessa ja käytössä. Asemakaavoissa on määrätty myös mm. viemärien linjauksista, jätevesiviemärien padotuskorkeuksista, rakennusten kerrosluvuista ja rakennusoikeuksista. Rakennusalat ovat koko kaava-alueella sitovia. Puistoon on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä, jota ei ole toteutettu.

Maanalaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu metrotunnelia varten varattua tilaa suojavaöhykkeineen (ma-LM).

### **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa kaupunkimainen korkealaatuinen kortteli, joka liittyy osaksi Jousenpuiston metrokeskuksen aluetta. Kortteli toteutetaan ympäröivään alueeseen sopivalla mittakaavalla. Korttelirakenteeseen toteutetaan palvelu- ja liiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla. Palveluita voidaan limittää osaksi monimuotoista keskitettyä pysäköintiratkaisua.

Koivu-Mankkaan tien katutaso sekä viereisen metrokeskuksen aukio ovat kaupunkikuvallisesti keskeisiä paikkoja alueen toiminnallisuuden muodostumisessa. Kiinnostavat ja vaihtelevat katutilat yhdessä kivijalan toimintojen kanssa luovat hyvää jalankulkijan sekä pyöräilijän ympäristöä. Sijainti erinomaisten joukkoliikenteen yhteyksien äärellä ja uudet liikkumisen palvelut mahdollistavat toimivan vaihtoehdon yksityisautoilulle ja autonomistukselle.

Asuinkortteliin muodostuu laaja, kaupunkimainen ja vihreä sisäpiha, joka palvelee koko korttelialuetta. Hulevesirakenteet toteutetaan

kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina. Kansiratkaisuja ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maavaraisina. Alueelle istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta, jolla tuetaan luonnon monimuotoisuutta.

Korttelin ilmastoviisas toteutuminen taataan selvittämällä merkittävät ilmastovaikutukset ja -toimenpiteet suunnittelun ja rakentamisen kaikissa vaiheissa.

### **Muut suunnitelmat ja selvitykset**

Asemakaavoituksen tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Niittykummun liito-oravaselvitys (luonnos loppukesä 2021)
- Haltijatontunpuisto, yleissuunnitelmaluonnos, Ramboll, 2021
- Nässelkärrinajan valuma-aluemalli, Ramboll, 2021

Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- tarvittavat luontoselvitykset
- liikennemeluselvitykset
- tarvittavat tuulisuusselvitykset
- varjostustarkastelut
- hulevesien hallintasuunnitelmat
- kunnallisteknisen yleissuunnitelman päivitys (tarvittaessa)
- kaupallinen tarkastelu

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksen hakijalle on ilmoitettu, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

### **Hyväksyminen**

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 111

09.06.2021

8160/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 111

§ 111

## **Sammalvuori, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoitukseen, 42. kaupunginosa Saunalahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pesonen Janika  
Hokkanen Mervi  
Hanttu Marno  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Sammalvuoren alueen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Luonto- ja virkistysalueiden tavoitteet

Asemakaavan keskeinen tavoite on virkistysarvojen, luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien yhteensovittaminen ja turvaaminen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

Tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa alueen saavutettavuutta. Lisäksi alueella tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista.

1.2

Asuminen ja rakentamisen tavoitteet

Mahdollistetaan alueen länsireunan pientaloalueen ympäristöön sopeutuva tiivistäminen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai

townhouse rakentamisen mahdollisuuksia.

Nöytkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi.

Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista.

Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän.

#### 1.3

##### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on hyödyntää suunnittelussa olemassa olevaa tieverkkoa ja parantaa sitä tarvittaessa. Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tulevien metroasemien suuntaan muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Lisäksi varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa.

#### 1.4.

##### Osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavoitteet

Alue asemakaavoitetaan vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

## Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen Kemppe-Virtasen 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 kokoukseen.

**Selostus**

Sammalvuoren suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden ja Kivenlahden metroasemien vaikutusalueella. Suunnittelualue rajautuu eteläosassa Länsiväylään, idässä Nöykkiönkatuun ja pohjoisessa Kattilavuorentiehen, Kattilavuorenkujaan sekä Antaksentiehen. Lännessä aluetta rajaa Ruukinsilta, Ruukintie, Kattilalaaksonkatu ja Kattilarinne.

Sammalvuoren suunnittelualue kaavoitetaan kahtena erillisenä asemakaavana: Sammalvuori 422100 ja Sammalvuoren lumiasema 422000. Tavoitteet laaditaan koko suunnittelualueelle ja ne kattavat molemmat asemakaavoitettavat alueet. Suunnittelualue on ennestään asemakaavoittamaton, lukuun ottamatta Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalaista kaavaa.

Sammalvuoren asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista. Lisäksi alueen itälaitaan Nöykkiönkadun varteen tutkitaan asuinrakentamisen mahdollisuuksia. Nykyinen metsäalue on tarkoitus pitää yhtenäisenä ja luonnonmukaisena. Lisäksi tavoitteena on tutkia työpaikka-alueen toteuttamismahdollisuuksia yleiskaavan mukaisesti sekä yleiskaavan PY-alueella julkisten palveluiden toimintojen toteuttamista. Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumenvastaanotto paikan toteuttaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 60 ha, josta Sammalvuoren asemakaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha ja Sammalvuoren lumiaseman asemakaava-alueen noin 5 ha.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite

Aloite kaavan laadinnasta on tullut Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 11.12.2019 § 190. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2020.

### Asemakaavaan liittyvät päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.1.2021 § 4 kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2021 ja päätti samalla aikaistaa Sammalvuoren asemakaavan 422100 tavoitteiden käsittelyä kevätkaudelle 2021. Lisäksi lautakunta muutti asemakaavan kuvauksen seuraavaksi: ”Sammalvuori asemakaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista, kuitenkin siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan.”

### Alueen nykytila

Suunnittelualueesta pääosa on luonnontilaista virkistyskäytössä olevaa metsää, missä tuoret kangasmetsät vuorottelevat kallioalueiden kanssa. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunoilla, Tyskaksentien, Antaksenkujan ja Kattilavuorentien reunoilla on väljätkösti toteutunutta pientalovaltaista asutusta. Tyskaksentien ja Antaksenkujan välinen alue on pääasiassa rakentamatonta. Alueen pientalot ovat rakentuneet tasaisesti eri vuosikymmeninä. Vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta ja uusimmat

2010-luvulta. Pientaloalueella on nykytilanteessa rakentamista noin 12 000 k-m<sup>2</sup> ja alueella asuu noin 150 asukasta.

Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 60 ha, josta Sammalvuoren asemakaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha ja Sammalvuoren lumiaseman asemakaava-alueen noin 5 ha. Sammalvuoren asemakaava-alueen maanomistajina ovat Asuntosäätiö, Espoon kaupunki sekä 55 pienkiinteistöä. Sammalvuoren lumiaseman kaava-alueen maanomistajana on Asuntosäätiö.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen halki on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve.

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.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuudessa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Sammalvuorelle on osoitettu raskaan raideliikenteen varikko.

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.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (vahvistunut 29.1.2010) suunnittelualue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi (V). Alueen länsilaita on kehitettävää tiivis ja matala -asuntoaluetta (A2). Länsiväylän varteen on osoitettu uusia työpaikka-alueita (TP) ja koilliskulmaan uusi julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY). Lisäksi alueen poikki on osoitettu virkistysyhteys. Kaakkoiskulmaan on osoitettu jätevesipuhdistamon toimintojen vaihtoehtoinen sijainti (et). Jäteveden puhdistamo on toteutunut toisaalla, joten kyseinen kaavamerkintä ei enää ajankohtainen.

Suunnittelualue rajautuu parhaillaan laadittavaan Kiviruukin osayleiskaava-alueeseen.

### **Asemakaavatilanne**

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueella on osin voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

Alueelle on valmisteltu aiemmin asemakaavaa, mutta kaavahanke keskeytettiin muuttuneiden kehittämisenäkymien vuoksi. Keskeytetyn Sammalvuoren asemakaavan (421800) valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.9 - 9.10.2012.

### **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

Sammalvuoren tavoitteet on laadittu kaupunkisuunnittelun työohjelman, alueen lähtötietojen sekä maanomistajien ja asukkaiden näkemyksien pohjalta.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman 2021 mukaan Sammalvuori asemakaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista, kuitenkin siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan. Sammalvuoren lumiaseman asemakaavassa tutkitaan lumenvastaanottoaikan sijoittamista hyvien liikenneyhteyksien varten.

Alueen maanomistajille lähetettiin tiedotekirje Sammalvuoren suunnittelutilanteesta ja pyydettiin vastaamaan verkkokyselyyn. Kirjeitä lähetettiin yhteensä 110 maanomistajalle ja vastauksia saatiin 60 kappaletta. Vastaukset saatiin 56 % kiinteistöistä, pinta-alallisesti vastaukset kattoivat suurimman osan suunnittelualueesta.

Rakentamisen tavoitteiden osalta vastaajien näkemykset jakaantuivat. Lähes puolet vastaajista kannattavat nykyisen pientaloalueen kehittämistä ja puolet olivat eri mieltä. Pientaloalueen laajentamista puolestaan kannatti reilu 30 % ja vajaa 70 % oli sitä vastaan. Lisäksi yli 70 % ei kannattanut kerrostalojen rakentamista alueelle. Työpaikkojen lisäämistä Länsiväylän varten kannatti noin 40 % ja vastusti noin 60 %.

Alueen suurin maanomistaja, Asuntosäätiö, tavoittelee nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävää ja laajentavaa asuinrakentamista maa-alueensa reunavyöhykkeille.

Virkistykseen ja viheralueiden osalta suurin osa vastaajista (yli 80 %) oli sitä, mieltä, että viheralueiden laajuus tulee säilyttää nykyisellään. Yli 70 % oli myös sitä mieltä, että viheralueiden reunoja ei tule muuttaa maltillisesti rakentamiselle. Virkistystoimintojen kehittämistä (esim. kuntoilupisteet, koirametsät, frisbeegolf) kannatti lähes 60 % ja hieman yli 40 % oli eri mieltä asiasta. Kyselyn tarkemmat tulokset ovat oheismateriaalina.

### **Luonto- ja virkistysalueet**

Sammalvuoren alue muodostaa tärkeän virkistyksellisen ja ekologisen kokonaisuuden eteläisen Espoon tiiviin kaupunkirakenteen keskellä.

Laajana virkistysalueena Sammalvuori palvelee niin lähialueen asukkaita kuin koko eteläistä Espootakin. Alueella on todettu myös lukuisia luontoarvoja ja Sammalvuoren virkistysalue toimii myös osana paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä, joka ulottuu mereltä Hannusmetsän kautta Sammalvuoreen ja kohti Keskuspuistoa. Virkistysarvojen, ekologisten yhteyksien sekä luontoarvojen yhteensovittaminen ja turvaaminen on alueen suunnittelussa keskeinen tavoite.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori jatkossakin pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena. Tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa sen saavutettavuutta. Lisäksi alueelle tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista, kuten esimerkiksi metsäistä koirapuistoa, lähiliikuntapalveluja ja kuntoportaita. Virkistyspalvelujen kehittäminen sovitetaan yhteen alueen luontoarvojen suojelun kanssa.

Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan ja asemakaavalla turvataan Sammalvuoren alueen luontoarvot. Sammalvuoren alue on kokonaisuutena todettu ekologisesti arvokkaaksi, mutta erityisen tarkasti suunnittelussa huomioidaan ja yhteensovitetaan liito-oravien elin- ja ydinalueet sekä reitit, lahojaviosammalesiintymät ja -elinympäristöt, lepakkoalueet ja -yhteydet sekä suojeltu noro ja sen lähiympäristö. Luontoarvoja tarkastellaan myös alueen virkistyspalvelujen kehittämisen näkökulmasta ja osaltaan virkistysalueiden suunnittelulla varmistetaan luonnonympäristön säilyminen, mm. kulunohjauksella.

### **Asuminen ja rakentaminen**

Suunnittelualueen länsireunassa on olemassa olevaa pientaloasutusta Tyskaksentien varressa sekä Antaksentien ja Kattilavuorenkadun eteläpuolella. Alue on rakentunut väljästi ja alueen tehokkuus on noin  $e=0.1$ . Yksittäisten kiinteistöjen tehokkuudet vaihtelevat 0.0 - 0.2. välillä. Suunnittelualueella ympäröivien asemakaavojen mukaisten pientaloalueiden aluetehokkuus vaihtelee 0.15 - 0.3 välillä.

Tavoitteena on tiivistää alueen länsireunan nykyistä pientaloasutusta. Tiivistämistä tutkitaan yleiskaavan asuntoalueilla. Asemakaavoituksen yhteydessä rakentamisen tehokkuudeksi tutkitaan vähintään suunnittelualueella ympäröiviä alueita vastaavaa tehokkuutta. Suunnittelun tavoitteena on kaupunkimainen pientaloalue vehreässä ympäristössä. Alueella on erityisesti rakentamattomilla kiinteistöillä runsaasti luontoarvoja. Asuinrakentamista kehitetään luontoarvojen asettamat reunaehdot huomioiden.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse rakentamisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on luoda tulevan Kiviruukin alueen korkean rakentamisen ja Sammalvuoren pientaloalueen

väliin matala mutta tiivis asumisen vyöhyke. Esimerkkiä asuinrakentamisen typologiaan haetaan mm. Säterinmetsän alueelta Leppävaarasta sekä Kartanonkosken alueelta Vantaalta. Mahdollisen pienkerrostaloalueen toteuttamisen edellytykset selvitetään kaavaprosessin aikana. Lisäksi alueen itälaitaan Nöykkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Mahdollisen uuden asuinrakentamisen myötä kehitetään vihreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa Sammalvuoren alueen nykyistä identiteettiä ja arvoja kunnioittaen.

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi.

Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista. Alue on tunnistettu Metrokäytävän elinkeinoselvityksessä 2020 elinkeinon painopistealueeksi. Selvityksessä painotettiin, että Länsiväylän varrella olevat työpaikkatontit eivät muuttuisivat asumiseen vaan pysyisivät toimitiloina. Tavoiteltavaa on, että alueelle toteutuisi tehokasta työpaikkarakentamista tai palveluita, esimerkiksi liikuntahalleja.

Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän. Sammalvuoren alue on liikenteellisesti toimiva lumen vastaanottoa sijaitsemiselle. Lumen kuljetusreitti voidaan järjestää metrovarikon yhteydessä rakennetun Tyskaksenkaaren kautta. Alue palvelee laajasti Espoonlahden ja Kivenlahden kaupunkialueita ja on Länsiväylän varressa hyvin saavutettavissa. Lumenvastaanottoa kaupunkialueiden lähellä tukee ilmastotavoitteita lumen kuljetusmatkojen lyhentyessä ja mahdollisen koneellisen sulatuksen poistumisen myötä.

## **Liikenne**

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tuleville metroasemille muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Suunnittelussa hyödynnetään nykyistä tieverkkoa. Nykyistä tieverkkoa parannetaan ja paikoin tiestön leventäminen on tarpeen. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Asemakaavoituksessa varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella.

Nykytilanteessa alueelle kantautuu liikennemelua Länsiväylältä. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa. Asemakaavassa tulee määräyksin varmistaa, että melutason ohjearvot eivät ylitä asuintiloissa, piha- ja oleskelualueilla.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Tavoitteena on asemakaavoittaa alue vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Osalliset otetaan mukaan suunnitteluun kaavahankkeen alusta asti. Kaavaprosessin aikana varmistetaan viestinnän jatkuvuus koko hankkeen ajan. Viestinnän tavoitteena on parantaa kaavaratkaisun perustelujen ymmärrettävyyttä. Viestinnällä pyritään kertomaan asukkaille ja maanomistajille osallistumisen vaikuttavuudesta. Osallisten palautetta otetaan vastaan niin järjestettävissä tilaisuuksissa kuin kaavoitusprosessin kuulemisten myötä. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen toteuttamisen varmistamiseksi ja tueksi laaditaan viestintäsuunnitelma.

### **Selvitykset**

Tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Sammalvuori - luontoselvitykset 2011, Ympäristötutkimus Yrjölä (koko alue)
- Espoon Kiviruukin osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Faunatica (alueen länsiosa)
- Kivenlahden Kiviruukin alueen liito-oravaselvitys 2018, Enviro (alueen länsiosa)
- Espoon Sammalvuoren itäosan luontoselvitykset vuonna 2019 (alueen itäosa)
- Espoonlahti-Kivenlahti kaavarunko 2020
- Lumiaseman selvitykset, 2017

Lisäksi tulevan asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavia lisäselvityksiä ja suunnitelmia tarpeen mukaan.

### **Oheismateriaali**

Sammalvuori, Maanomistaja kyselyn tulokset 9.6.2021

Sammalvuori, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoitukseen, esittelyaineisto 9.6.2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

09.06.2021

5260/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 112

§ 112

## **Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, 31. kaupunginosa Kaitaa (Kh-Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hannusrannan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuotosten ehdotuksesta, alue 441416,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.5.2020 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441416,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:m mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulkujen loppuosan 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 2 000 euroa, eli yhteensä 14 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevan pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi. Alueen ominaispiirteenä on tehokkaan kaupunkimaisen rakentamisen ja luonnonläheisyyden luonteva yhdistäminen. Alueen suunnittelussa on huomioitu Hannusjärven suojelun ja Bondaksensuon erityiskysymykset, huomioimalla hulevesien hallinta kokonaisvaltaisesti ja jättämällä Hannusjärven rantavyöhyke sekä Bondaksensuon alue rakentamisen ulkopuolelle. Lähivirkistys- ja puistoalueet sekä Hannusjärvi luovat alueelle ainutlaatuisen identiteetin ja oivalliset virkistysmahdollisuudet. Hannusjärven rantapuisto toimii virkistyksen lisäksi ekologisena yhteytenä ja liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena latvusyhteytenä. Alueen suunnittelussa on kehitetty ja luotu edellytyksiä jalankulun ja polkupyöräilyn kehittämiseksi tulevaisuudessa. Rakennusten kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja palveluita Kaitaantien ja Hannusrannan aukion varrella, tukien Kaitaan metroaseman ympäristön palveluiden ja paikalliskeskuksen muodostumista.

Asemakaava-alueen nykyinen kerrosala on 4 254 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa kerrosala kasvaa 69 896 k-m<sup>2</sup>:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 74 150 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 71 600 k-m<sup>2</sup>.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hannusranta - Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7278, käsittää korttelit 31086, 31088 ja muodostuvan uuden korttelin 31157 sekä katu- ja puistoaluetta, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416.

Hannusjärven tilan ja myös sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on laadittu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma Kaupunkitekniikan keskuksen ja Kaupunkisuunnittelukeskuksen yhteisenä tilaustyönä (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmaa hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa ja siinä suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja viety myös sitovina kaavamääräyksiin. Selvityksen laadinnan ohjauksessa on ollut mukana kaupungin sisäinen laaja ohjausryhmä ja myös Hannusjärven suojelu ry, joka on tehnyt talkootyönä järven kunnossapitoa 1990-luvulta alkaen. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Hannusjärven nykyisen tilan säilyttämiseksi tai parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet; sekä näiden arvioidut kustannukset, aikataulut ja vastuutahot. Varsinaisen Hannusjärven lisäksi työssä on arvioitu kaavoituksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia ympäröiviin virkistysalueisiin sekä esitetty myös niiden osalta toteutettavaksi suositeltuja toimenpiteitä.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 9.5.2017 hakenut Pohjola-rakennus Uusimaa Oy, alueen maanomistajien myöntämällä valtakirjalla. Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 27.9.2017.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.12.2018.

### **Alueen nykytila**

Hannusrannan asemakaavan muutosalue Hannusranta-kadun varrella on nykyisin pääasiassa rakennettua pientaloaluetta. Hannusranta-kadun länsipuolella rakentaminen on tehokkaampaa kuin rannan puolella, jossa tontit ovat väljempiä ja jatkuvat suureksi osaksi metsäisinä Hannusjärven rantaan saakka. Alueen pohjoisosan kosteikkoalue ja järvenranta ovat osa laajempaa Hannusmetsän metsäistä luonnonmukaisen kaltaista virkistysaluetta.

### **Maanomistus**

Alueen maanomistus kortteleiden 31086 ja 31088 osalta yksityisessä omistuksessa. Nykyiset katu- ja puistoalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Asemakaavan muutos vastaa Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin. Kaava edistää toimivien yhdyskuntien ja kestävästä liikkumisesta toteutumista ja luo edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Asemakaavan muutos vastaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteeseen ja varmistaa luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisen.

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

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston

toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Vireillä olevassa Uusimaa 2050-kaavassa Hannusrannan kaava-alue kuuluu koko Länsimetron linjauksen ympäristön kattavaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Alueella on voimassa Kaitaa-livisniemi osayleiskaava (840300), joka sai lainvoiman keväällä 2019. Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kehitettävä asuntoalue (A2) -merkinnällä:

Alueen kehittäminen kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi tutkitaan asemakaavalla. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa työskentely- ja palvelutiloja sekä pieniä liiketiloja.

Osayleiskaavassa on lisäksi huomioitu virkistys- ja liito-oravan yhteysreitit. Asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat: Alueella on voimassa kaksi maanpäällistä asemakaavaa:

- Hannusjärvi (441400), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO2), korttelin 31088 sekä virkistys- ja katualueita. Asemakaavan kerrosala on 3 254 k-m<sup>2</sup>.
- Hannusjärvi (441410), joka on tullut lainvoimaiseksi 14.2.1996. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO). Asuinrakentamisen kerrosala on 1 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavaehdotuksen nähtävillä olo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 21.9.-20.10.2020. Nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 24 muistutusta, joissa oli kirjattuna myös useiden henkilöiden antamia yhteisiä muistutuksia. Muistutuksia saatiin kattavasti kaava-alueen sisältä ja naapurustosta sekä laajemmin Espoonlahden suuralueelta. Lausuntoja saatiin 10, joiden sisällöt on huomioitu asemakaavamerkinnoissä ja selostuksessa.

Useassa muistutuksessa kaavaratkaisua ja kaupunkimaista tehokasta rakentamista metroaseman välittömässä läheisyydessä pidettiin hyvänä. Rantapuiston jättäminen luonnontilaiseksi vyöhykkeeksi Hannusjärven ja asuinalueen välillä, alueen luontoarvojen huomioimista ja jalankulun ja polkupyöräilyn edistämistä pidettiin useassa muistutuksessa hyvänä. Hannusjärven valuma-alueen hulevesien hallinnan tärkeys ja rakentamisen vaikutuksista järven tilaan tuotiin esille useassa muistutuksessa.

Yksittäisissä muistutuksissa mainittiin mm. toive vaiheittaisesta rakentamisesta, rakentamisen haittavaikutuksista alueen ulkopuolelle jääville pienkiinteistöille sekä vaikutuksesta Hannusjärven maisemaan.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen tarkistuksia merkintöihin ja määräyksiin liittyen puisto- ja virkistysalueisiin, suojelualueisiin, ekologiin yhteyksiin, tulvariskiiin, pohjaveteen ja hulevesimääräyksiin. Rakentamisaikaiset järjestelyt ja puuston suojausvelvoitteet on lisätty kaavamääräyksiin. Pysäköintilaitoksen palomääräystä on tarkistettu. Päiväkodin kerrosalaa on kasvatettu 1 000 k-m<sup>2</sup>:iin ja sille on osoitettu oma piha-alue korttelissa 31157.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Hannusjärven rantavyöhyke muutetaan puistoksi. Rantapuisto toimii myös ekologisena yhteysalueena ja osana alueen hulevesien hallinnan kokonaisuutta.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 7,8 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 74 150 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 4 254 k-m<sup>2</sup>:stä 69 896 k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 71 600 k-m<sup>2</sup>, kivijalkakerroksen liiketiloja 1 400 k-m<sup>2</sup> ja varaus 1 000 k-m<sup>2</sup> kivijalkapäiväkodille. Liiketiloista 1 000 k-m<sup>2</sup> on määrätty ja 400 k-m<sup>2</sup> on toteutuksen mahdollistavaa. Tämä mahdollistaa varmistamaan alueen palveluiden monipuolisuuden ja supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan toteuttamisen. Kaitaantien varteen, VP-1-alueelle on jätetty varaus pienelle kahvila- ja ravintolatoiminnan mahdollistavalle rakennukselle (150 k-m<sup>2</sup>). Kaava-alueen liiketilojen kerrosalan mitoitus vastaa hyvin Länsimetron jatkeelta laaditun kaupallisen selvityksen (Espoon kaupunki, Ramboll, 2017) tavoitteita. Lisäksi alueelle on mahdollistettu 1 000 k-m<sup>2</sup> päiväkodille varattavaa kerrosalaa. Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä ek = 1,5...2,6. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin ea=0.95.

### **Korttelialueet**

#### **AK- ja AP- korttelialueet**

Hannusrannan asemakaava-alue jakautuu kahteen suurkortteliin Hannusranta-kadun molemmin puolin. Hannusranta-kadun länsipuoliset AK-korttelialueet muodostavat kaupunkimaisesta tehokkuudesta huolimatta luontevan Hannusjärven rantapuistoon rajautuvan luonnonläheisen asuinkorttelin. Rakennusten kerrosaluku vaihtelee 2-8-kerroksen välillä siten, että matalimmat 2-kerroksiset osat sijoittuvat lähimmäksi Hannusjärveä ja Hannusmetsä-katua. Alueen reunoilla rakennusten kerrosaluku porrastuu 2-4-6 kerroksen välillä siten, että

kerrosluvut kasvavat korttelin sisäosiin mentäessä. Alueelle sijoittuu kivijalkapäiväkodin varaus sekä Kaitaantien puoleiseen osaan kivijalkapalveluita, jotka tukevat Kaitaan metroaseman ympäristön kehittymistä toimivaksi paikalliskeskukseksi.

Hannusranta-kadun itäpuolinen AK- korttelialue muodostaa noin puolet tulevasta suurkorttelista, jonka itäisen osan kaavoitusta (Seurakuntayhtymän maanomistus) ei ole vielä aloitettu. Korttelin eteläisin, Kaitaantien puoleinen osa on tehokkainta ja sinne sijoittuu myös suurin osa asemakaava-alueen kivijalkapalveluista sekä varaus supermarket-kokoluokan päivittäistavaran kaupalle.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit.

#### **LPA-korttelialueet**

Hannusranta-kadun molemmin puolin sijoittuu aluepysäköintilaitokset, joihin sijoitetaan kaava-alueen kaikki tarvittavat asukasautopaikat. Rakennukset sijoittuvat osaksi asuinkortteleita ja niiden yhteyteen on mahdollista järjestää myös polkupyöräpysäköintiä ja asukkaiden yhteistiloja.

LPA-korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit.

#### **VP-1-alue**

Hannusjärven itä- ja pohjoisrannalle sijoittuu laaja puistovyöhyke, joka toimii sekä asukkaiden virkistysalueena, että paikallisesti tärkeänä ekologisena yhteytenä ja liito-oravan latvusyhteytenä livisniemenkallion ja Hannusmetsän ydinalueiden välillä. Lisäksi puistoalueen korttelialueiden puoleisiin reunoihin voidaan toteuttaa osana alueellista hulevesien hallintaa hulevesikosteikot. Puistoaluetta kehitetään luonnonmukaisena luontoarvot huomioiden. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021).

#### **VL/s-alue**

Hannusjärven pohjois- ja koillisrannalle sijoittuu laaja lähivirkistysalue, jolle sijoittuu Bondaksensuon kosteikko ja joka toimii osana asukkaiden virkistysaluekokonaisuutta, että on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä. Bondaksensuon alue toimii myös osaltaan osana Hannusrannan alueellista hulevesienhallintaa. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää

suotuisana. Alueen kaakkoiskulman puoleiseen reunaan voidaan toteuttaa hulevesikosteikko. Bondaksensuonojan uoma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja sen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys. Lähivirkistysaluetta kehitetään luonnonmukaisena luontoarvot huomioiden. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021).

### **Liikenne ja pysäköinti**

Hannusranta on alueen ainoa ajoneuvoliikenteen katu ja se säilyy pääosin nykyisellä paikallaan. Asukaspysäköinti sijoittuu kahteen laitokseen kadun molemmin puolin. Kadun varrella on runsaasti yleistä pysäköintiä, joka palvelee alueella vierailuvia, palveluiden käyttäjiä ja Hannusmetsän ulkoilijoita. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät ja itäreunalla pyörätie, joka jatkuu pohjoiseen Järvisillan kautta Nöykkiöön. Alueen pohjoisosassa oleva Hannusmetsä -katu muutetaan jalankulku- ja pyörätieksi. Nykyisille kiinteistöille sallitaan tonteille ajo. Lisäksi alueen sisälle muodostetaan korttelin sisäisiä jalankulkuyhteyksiä, joilla pyritään monipuolistamaan luontevia yhteyksiä luontoon sekä metroasemalle ja palveluihin.

Hannusranta-kadulle varataan kivijalkaliikkeitä palveleva huoltotasku. Mikäli alueelle rakentuu suurempi päivittäistavarakauppa, hoidetaan sen huoltoliikenne pihakannen alaisena järjestelyinä korttelissa.

Autopaikkoja on rakennettava:

- 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
- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> julkisten palveluiden kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Asemakaava mahdollistaa yhteiskäyttöautojärjestelmän käyttämisen alueella. Autopaikkojen lukumäärästä voidaan vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautoa kohden ja vähennys voi olla enintään 10 % asemakaavan mukaisesta kokonaisautopaikkatarpeesta.

Lisäksi alueelle toteutetaan yleistä kadunvarsipysäköintiä 1 yap/1 500 k-m<sup>2</sup> asumisen kerrosalaa, joka tarkoittaa 52 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**

Alueelle ei sijoitu kaupungin omia julkisia palveluita mutta asemakaava mahdollistaa lähtökohtaisesti yksityiselle palveluntuottajalle soveltuvan keskisuuren kivijalkapäiväkodin sijoittumisen alueelle täydentämään alueen kasvavaa päiväkotitarvetta.

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

Asemakaavan muutos Kaitaantien pohjoispuolella täydentää Kaitaan metroaseman lähiympäristön kaupunkirakennetta metroaseman 300 metrin ydinvyöhykkeellä.

Määräyksissä rakennusten julkisivuja ja alueen kaupunkikuvaa on edellytetty korkealuokkaiseksi. Alueen tärkeimpiä kaupunkikuvallisia kohokohtia ja kaupunkikuvan kannalta haasteellisia paikkoja, kuten liittymistä Kaitaantielle ja pysäköintilaitosten julkisivuja, on sisällytetty kaavamääräyksiin. Kaitaantien puoleisen 12-kerroksisen rakennuksen yhteydessä julkisivumääräystä on tarkennettu siten, että rakennuksesta tavoitellaan maamerkkimäistä keskipistettä, jolla voidaan tukea koko metrokeskuksen ympäristön näkyvyyttä. Alueen julkisivuissa on pyrkimys luonnonläheiseen väri- ja materiaalimaailmaan. Mittakaavan vaihtelua on haettu myös määräämällä viereisten tonttien/rakennusalojen rakennuksissa keskinäistä variointia ja julkisivujäsentelyn erilaista käsittelyä. Alueen massoitteellista ominaispiirrettä tavoitellaan käyttämällä yhtenäistä kattomuotoa (harjakatto). Lähimpänä Kaitaantietä rakennusten peruserrosluku on kahdeksan. Pohjoisosassa rakennusten korkeudet ovat matalampia. Paikka paikoin matalammat rakennusosat rytmittävät korkeampia. Rakentamisen mittakaava ja kerrosluvut pienenevät sekä Hannusjärven suuntaan, että pohjoiseen mentäessä.

Kaitaantien puolella kahdeksankerroksiset rakennusmassat täydentävät Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alueen massoitteellisuutta ja tekevät kadun molemmista puolista yhtenäiset, vahvastaen ja eheyttäen Kaitaan metrokeskuksen kaupunkirakenteen muodostumista. Kaitaantien ja Hannusranta-kadun eteläpäähän, enimmillään noin 150 metrin etäisyydelle metroasemasta sijoittuu runsaasti kivijalkaliiketiloihin. Alueelle mahdollistetaan myös supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittuminen.

Hannusranta-kadun varrelle sijoittuu kolme aukiomaista kaupunkitilaa: Hannusrannanaukio on Kaitaantien varrella oleva väljä aukiotila, jonka ympärille sijoittuvat alueen kivijalkapalvelut. Hannusranta-kadun keskelle sijoittuu shared space-tyyppinen aukiotila (Raitsu), jossa kadun suuntaiset

jalankulku- ja pyörätiet risteävät korttelirakenteeseen sijoittuvat Hannusjärven rantaan johtavat raitit. Alueen pohjoisosassa, Hannusmetsäkadun yhteydessä on kaupunkitila, jossa rakennettu keskustavyöhyke vaihettuu vähitellen Hannusmetsään.

Hannusjärvelle johtava Hannusjärvenkuja on yleistä aluetta ja toteutetaan puistomaisena. Hannusjärvenpuistossa yhteys kulkee korttelin 31086 ulkoreunaa ja hulevesikosteikkoa myötäillen. Tavoitteena on säilyttää ja kehittää nykyistä kosteapohjaista rantametsää luonnonmukaisena ja toteuttaa puistovyöhykkeelle sijoittuva virkistysyhteys luontopolkumaisena. Korttelissa 31088 on edellytetty yhtenäisen jalankulkuyhteyden toteuttaminen korttelin itäreunalla.

### **Luontoarvot ja kulttuurimaisema**

Asemakaava-alueella on luontoympäristön suojelukohteita. Järven ja uusien asuinkortteleiden väliin jää leveä, pääasiassa luonnonmukaisena kehitettävä Hannusjärven itäreunan puistovyöhyke (VP-1). Alueen kautta kulkee alueellinen liito-oravan latvusyhteys (eko-1) Hannusmetsän ja livisniemenkallion ydinalueiden välillä. Alue toimii muutenkin osana paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä. Alueellisen hulevesienhallinnan kannalta tärkeät hulevesikosteikot (hu-1) on sijoitettu siten, että liito-oravien latvusyhteys säilyy. Rakentaminen jää järveltä katsoessa pääasiassa rantapuiston ja sen puuston taakse, niin että rakennukset eivät juurikaan erotu alueen suurmaisemassa. Puistoaluetta kehitetään luonnonmukaisena ja luontoarvot on huomioitu sitä koskevissa määräyksissä.

Asemakaavassa Bondaksensuon metsä- ja kosteikkoalue on merkitty VL/s-merkinnällä, joka sisältää alueen luonnon monimuotoisuutta ja kosteikkoa säilyttävän määräyksen. Tämä korvaa aikaisemman kaavavaiheen erillisen luo-1-merkinnän. VL/s-alue toimii osana asukkaiden virkistyskokonaisuutta, mutta on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä. Bondaksensuon alue toimii myös osaltaan osana Hannusrannan alueellista hulevesienhallinnan kokonaisuutta. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää suotuisana. Alueen kaakkoiskulman puoleiseen reunaan voidaan toteuttaa hulevesikosteikko. Bondaksensuonojan uoma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (s-1) ja sen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys (eko-1). Lähivirkistysaluetta kehitetään luonnonmukaisena ja luontoarvot on huomioitu sitä koskevissa määräyksissä.

Hannusjärven tilan ja sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi myös kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Kaupunkitekniikan keskuksen toimesta tilattu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja



käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja tärkeimpiä kaavallisia asioita on viety myös kaavamääräyksiin. Suunnitelmaa käytetään myös alueen jatkosuunnittelussa.

### **Hannusjärven suojelu**

Hannusjärvi on pieni ja rehevä järvi, jonka valuma-alue on suhteellisen pieni. Hannusrannan asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Hannusjärven valuma-alueelle. Hannusjärven perustilaselvityksen (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2020) mukaan järven ulkoinen ravinne- ja kiintoainekuormitus ylittää järven sietokyvyn. Kunnallisteknisen suunnittelun ja korttelisuunnittelun yhteydessä on laadittu kaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma (AFRY/Pöyry).

Hannusjärven tilan ja sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi myös kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on lisäksi Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Kaupunkitekniikan keskuksen toimesta teetetty Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä edellyttämällä ja ne toteuttamalla pystytään vähentämään merkittävästi Hannusjärveen saapuvan kiintoaine- ja ravinnekuormituksen määrää. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa todetaan, että siinä suositeltujen toimenpiteiden toteutuessa kaavan mukainen rakentaminen ja sen myötä lisääntyvä kuormitus eivät vaaranna missään rakentamisen vaiheessa Hannusjärven tilaa. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa tullaan hyödyntämään myös alueen jatkosuunnittelussa.

Hoito- ja käyttösuunnitelman tietoja on hyödynnetty kaavaprosessin aikana ja tärkeimpiä suositeltuja toimenpiteitä on viety myös sitovina kaavamääräyksiin, siltä osin kuin suositukset ovat kaavassa määrättäviä asioita. Kaava-alueen hulevesien hallinnasta on määrätty huomattavasti perustasoa kattavammin Hannusjärven suojelun tähden. Hulevesien hallinnan päätavoitteina ovat maksimivirtaamien hillitseminen ja hulevesien laadullinen käsittely. Hulevesien hallintarakenteiden tulee olla toiminnassa jo rakentamisen aikana ja hulevesien hallinta- ja viivytysveloitteet koskevat myös rakentamisaikaisia hulevesiä.

### **Kortteleiden yhteisjärjestelyt**

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja nostopaikat sekä hulevesien hallinta- ja viivytysratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä.

### **Melu**

Alueelle kohdistuu jonkin verran Kaitaantien liikennemelua. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys vuoden 2040 liikennemäärillä. Meluarvot Kaitaantien puoleisilla asuinrakennusten julkisivuilla vaihtelevat enimmillään 61 - 64 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

### **Ilmanlaatu**

Ilmanlaadun osalta asumisen minimietäisyys seitsemän metriä täyttyy kaikkien asuinrakennusten osalta. Ilmanlaatu on huomioitu kaavassa niillä julkisivuilla, joilla on kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Näihin ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta. Päiväkotivaraus sijoittuu ilmanlaadun suositusalueen sisäpuolelle riittävän etäällä Kaitaantiestä.

### **Tuulisuus**

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty Kaitaantien varren 12-kerroksisen rakennuksen osalta. Alue ei ole Kaitaantien liikennemelun ja ilmanlaadun kannalta otollista pidempiaikaiselle oleskelulle, mutta tarkastelulla on varmistettu alueen riittävä mukavuusluokka, koska alueille sijoittuu liike- ja myymälätiloja ja mahdollista lyhyempiaikaista oleskelua. Laadukkaan jalankulkuympäristön varmistamiseksi rakennuksen ulokkeen ja arkadina alaiset jalankulkuilat parantavat tilannetta. Tarvittaessa rakennusten läheisyydessä tuulisuuteen voidaan varautua esimerkiksi katoksin.

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty Hannusjärven perustilaselvitys (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2020), Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2021) sekä kattava kunnallistekninen yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma (Espoon kaupunki, Åfry/Pöyry, 2020). Asemakaavan rinnalle laaditaan korttelisuunnitelma (Inaro, 2021).

### **Toteutus ja vaiheistus**

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Ennen alueen rakentamista tulee alueen hulevesien hallinta- ja suodatusrakenteet olla rakennettuja.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Sopimustarve**

Kaavamuutos edellyttää maankäyttö sopimuksen tekemistä.

### Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### Jatkokäsittely

- Hakijat, ote ilman liitteitä
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia, lausuntopyyntö
- DNA Oyj, lausuntopyyntö
- SITO/Kaupunginmuseo
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2018 § 212

### Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

1.1

Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita voidaan jättää rakentamatta.

1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

### 1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

### 1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan kokonaisuudessa keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

## 2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asekaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kestävän kehityksen kysymyksiä liittyen ilmastonmuutoksen torjuntaan hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa vahvalla ja kestäväällä tavalla. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

### 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille.

### 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

### 2.5

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

09.06.2021

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

### **Käsittely**

Lintunen puheenjohtajan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 28.11.2018 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.11.2018 § 220

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

1.1  
Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita voidaan jättää rakentamatta.

1.2  
Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

1.3  
Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan kokonaisuudessa keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

## 2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asemakaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kestävän kehityksen kysymyksiä liittyen ilmastonmuutoksen torjuntaan hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa vahvalla ja kestäväällä tavalla. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

### 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille.

### 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

### 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

## Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Asia palautetaan valmisteluun siten, että Hannusrannan asemakaavoituksen tavoitteissa ja lähtökohdissa otetaan paremmin huomioon Kaitaa-livisniemi osayleiskaava ja sen laatimisen lähtökohdat.”  
Perustelut: Esittelijän ehdotus perustuu hyvin tehokkaaseen ja kaupunkimaiseen rakentamiseen lähtökohtiin. Hannusrannan kokonaistarkastelualueella Kaitaa-livisniemi osayleiskaava ohjaa kuitenkin Kaitaantien pohjoispuolista tehokkaampaa rakentamista pääosin A1-c ja

A1-alueille, joille ehdotettu Hannusrannan asemakaavoituksen alue ei ulotu. Kaitaa-liivisniemi osayleiskaavassa Hannusrannan alue on A2-merkitty kehitettävä asuntoalue. A2-alueet tukeutuvat laajalti olemassa olevaan pientaloasutukseen ja luonnonläheisyyteen, mikä tulee huomioida myös asemakaavoituksen tavoitteissa ja lähtökohdissa. Lautakunta kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa selvittämään myös alueen asukkaiden näkemyksiä asemakaavoituksen lähtökohdiksi osayleiskaavan pohjalta.

Partanen Karhun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Muutos 1. Kohdassa 1.1. oleva ilmaus "voidaan jättää" muutetaan muotoon "jätetään".

Muutos 2. Kohdan 1.2. loppuun lisätään lause: "Bondaksenkallion (Bondasberget) lakialueet jätetään virkistysalueiksi."

Muutos 3. Kohta 1.4. muutetaan muotoon: "Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa maanalaisena. Mahdolliset pysäköintirakennukset sovitetaan osaksi kaupunkikuvaa ja maisemaa siten, etteivät hallitse liikaa kaupunkitilaa. Pysäköintirakennusten alimmaisina kerroksina elävöitetään ja aukotetaan sekä kadunvarteen rajautuvien pysäköintirakennuksiin tutkitaan toteutettavaksi myös liike- ja palvelutiloja umpinaisen katujulkisivun välttämiseksi. Pysäköintilaitosten kattokerrokset ovat osa kerrostaloasunnoista avautuvaa näkymää ja siksi ne tulee suunnitella osana muuta julkisivumaailmaa. Kattoja voidaan hyödyntää asukkaiden yhteisinä oleskelutiloina sekä hulevesien käsittelyssä. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö." Perustelu: Pysäköintilaitokset eivät saa olla liian hallitseva osa uutta aluetta. Hannusjärven suojelun näkökulmasta hulevesien hallinta alueella on erityisen tärkeää.

Muutos 4. Kohta 2.1 muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kaava-alue suunnitellaan hiilivapaaksi. Alueen kiinteistöjen energiajärjestelmät suunnitellaan toteuttamaan kestävä kehityksen periaatteita, hyödyntäen uusiutuvan ja paikallisen energian, kuten maalämmön, käyttöä. Lisäksi aurinkopaneeleita käytetään energian tuottamiseen sekä kiinteistöjen sähkötarpeeseen. Rakennusten massoittelulla luodaan hyvät pienilmasto-olosuhteet, jolla ehkäistään rakennusten ylikuumenemista ja minimoidaan viilennystarvetta. Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä läheisimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terrassoida

korkeammiksi pois päin järveä mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.”

Perustelu: Energiakirjauslisäykset on poimittu selostustekstistä ja olisi selkeämpää, jos ne olisivat suoraan tavoitteissa. Kerrosalaan ei ole hyvä lukittautua tässä vaiheessa vaan mieluummin määritellä sanallisesti, että minkälaista ympäristöä alueelle halutaan.

Muutos 5. Kohta 2.3 muutetaan muotoon: ”Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman (mainittu Kaitaalivisniemi osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa 2.6.2016).”

Perustelu: Tavoite rantavyöhykkeestä puistona kannattaa nostaa selostusosasta myös tavoitteisiin.

Muutos 6. Lisätään uusi kohta: ”Lautakunnalle tuodaan rakennusten massoittelusta useita eri vaihtoehtoja.”

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Partanen, Oila, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Kemppi-Virtanen; Nevanlinna, Saramäki ja Kopra. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Donner ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatettu muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen ehdotetut muutokset.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tehdyillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti,  
Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1. hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

### 1.1



Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita jätetään rakentamatta.

#### 1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen. Bondaksenkallion (Bondasberget) lakialueet jätetään virkistysalueiksi.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

#### 1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

#### 1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa maanalaisena. Mahdolliset pysäköintirakennukset sovitetaan osaksi kaupunkikuvaa ja maisemaa siten, etteivät hallitse liikaa kaupunkitilaa. Pysäköintirakennusten alimmaisista kerroksista elävöitetään ja aukotetaan sekä kadunvarteen rajautuvien pysäköintirakennuksiin tutkitaan toteutettavaksi myös liike- ja palvelutiloja umpinaisen katujulkisivun välttämiseksi. Pysäköintilaitosten kattokerrokset ovat osa kerrostaloasunnoista avautuvaa näkymää ja siksi ne tulee suunnitella osana muuta julkisivumaailmaa. Kattoja voidaan hyödyntää asukkaiden yhteisinä oleskelutiloina sekä hulevesien käsittelyssä. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

#### 2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asekaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kaava-alue suunnitellaan hiilivapaaksi. Alueen kiinteistöjen energiasuunnitelmat suunnitellaan toteuttamaan kestävä kehityksen periaatteita, hyödyntäen uusiutuvan ja paikallisen

energian, kuten maalämmön, käyttöä. Lisäksi aurinkopaneeleita käytetään energian tuottamiseen sekä kiinteistöjen sähköntarpeeseen. Rakennusten massoittelulla luodaan hyvät pienilmasto-olosuhteet, jolla ehkäistään rakennusten ylikuumenemista ja minimoidaan viilennystarvetta. Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä läheisimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terassoida korkeammiksi pois päin järveä mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

## 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

## 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman (mainittu Kaitaa- livisniemi osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa 2.6.2016).

## 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

## 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

## 3

Lautakunnalle tuodaan rakennusten massoittelusta useita eri vaihtoehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2020 § 80

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

09.06.2021

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.5.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Louhelaisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 85

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.5.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Louhelainen Karimäen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavasti: "1. Massoittelua muutetaan siten, että kaavaehdotuksen pohjoisimpia rakennusmassoja siirretään etäämmäksi Bondaksensuosta. Samalla tutkitaan mahdollisuus hieman laskea kerros(korkeuksia)lukua.

Perustelut: Kaavamääräyksissä tähdennetään Bondaksensuon merkitystä alueen hulevesien hallinnassa. Kuitenkin lähimmät rakennusmassat on kaavaehdotuksessa sijoitettu Bondaksensuon välittömään läheisyyteen, mikä suurella todennäköisyydellä voi aiheuttaa välittömiä haittoja mm. suoluonnon vesitalouteen, ja siten vaikeuttaa alueen hulevesien hallintaa, sekä välillisiä haittoja lisäämällä maaston kulumista. Tästä syystä näitä rakennusmassoja on siirrettävä etäämmäksi Bondaksensuosta.

2. Lisätään uusi päätöskohta, jolla välitetään kaupunkitekniikan keskukselle sekä tekniselle lautakunnalle kaupunkisuunnittelulautakunnan tahto, että Hannusjärven pitkäaikaiseen kunnostukseen osoitetaan riittävä rahoitus.

Perustelut: Hannusjärven ympäristössä tapahtuva tuleva rakentaminen aiheuttaa väistämättä negatiivisia vaikutuksia järven tilaan, joka on entuudestaan heikko.

3. Lisätään uusi päätöskohta: Lautakunnalle tuodaan selvitys Hannusjärven ympäristön virkistysalueista ja kaavoituksen ja rakentamisen vaikutuksista niihin sekä mahdollisista suojelualueista. Tässä työssä huomioidaan myös Bondaksensuo.

Perustelut: Luontoselvitysten perusteella Hannusjärven ympäristöstä Hannusmetsästä on paikannettu merkittäviä luontoarvoja. Näiden turvaaminen suojelumerkinnöin on ensisijaisen tärkeää alueella tapahtuvan kaavoittamisen johtaessa rakentamisen tiivistymiseen ja luontoalueiden menettämiseen. Kaavoitustyöllä ja rakentamisella on myös vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön, ja näistä olisi tärkeää saada kokonaiskäsitys.”

Keskustelun palautuksesta: päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä, koska palautusehdotusta on myös vastustettu. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen ja Donner. EI äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Louhelainen, Siivola, Saramäki ja Karhu. Lintunen äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää ja puheenjohtajan äänen ratkaistessa, päättäneen palauttaa asian valmisteluun palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

1. Massoittelua muutetaan siten, että kaavaehdotuksen pohjoisimpia rakennusmassoja siirretään etäämmäksi Bondaksensuosta. Samalla tutkitaan mahdollisuus hieman laskea kerroskorkeuksia.

2. Lisätään uusi päätöskohta, jolla välitetään kaupunkitekniikan keskukselle sekä tekniselle lautakunnalle kaupunkisuunnittelulautakunnan tahto, että Hannusjärven pitkäaikaiseen kunnostukseen osoitetaan riittävä rahoitus.

3. Lisätään uusi päätöskohta: Lautakunnalle tuodaan selvitys Hannusjärven ympäristön virkistysalueista ja kaavoituksen ja rakentamisen vaikutuksista niihin sekä mahdollisista suojelualueista. Tässä työssä huomioidaan myös Bondaksensuo.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.09.2020 § 111

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

- 3 Hannusranta, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 4 Hannusranta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

Ei julkaista, Hannusranta, muistuttajien yhteystiedot  
Hannusranta, kaavamääräykset  
Hannusranta, kaavakartta  
Hannusranta, ajantasa-asebakaava  
Hannusranta, havainnekuva  
Hannusranta, näkymäkuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

09.06.2021

6386/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 113

§ 113

## **Anna Sahlsténin katu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 116902, 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. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Anna Sahlsténin kadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 116902,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7372, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

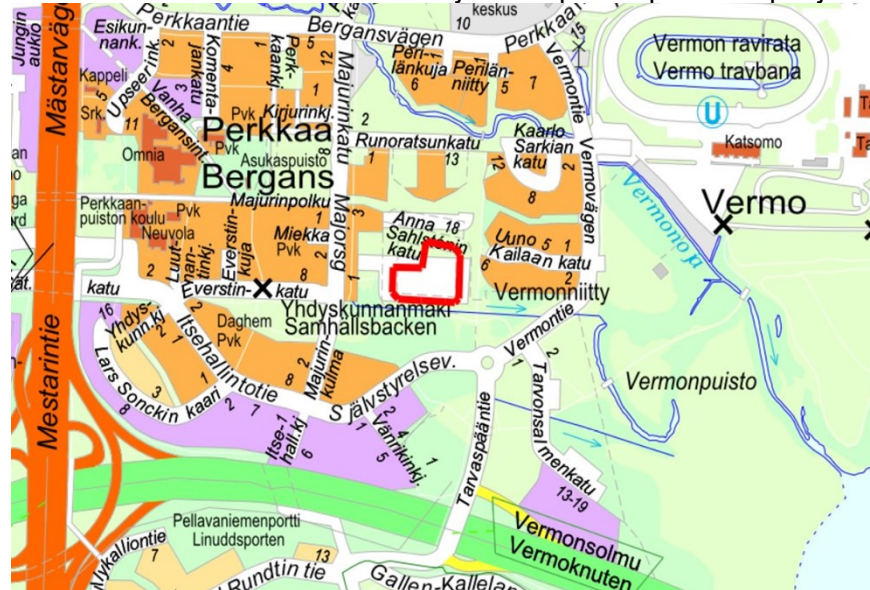
Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Perkkään Vermonniityssä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 51348 asuinkerrostalojen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa tonttien joustavamman ja toisistaan riippumattoman toteutuksen. Kahden erillisen

rakennusalan kaavaratkaisu muutetaan viiden erillisen asuinrakennusalan korttelikokonaisuudeksi. Uusien kerrostalomassojen kerrosluvut ovat kuusi ja kahdeksan. Alueen rakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan. Asuinrakentamisen edellyttämät autopaikat on ensisijaisesti sijoitettu korttelin LPA alueelle rakennettavaan pysäköintitaloon ja loput maantasoon tonteille.

Alue on nykyisin rakentamaton ja suurilta osin hulevesien vallassa. Aluetta ympäröi lännessä ja pohjoisessa rakenteilla olevat asuinkorttelit, sekä idässä ja etelässä lähivirkistysalueet.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7372, käsittää osan korttelia 51348, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen kiinteistöjen omistajilta: Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 5, c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen Oy, Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 7A c/o Sato-Rakennuttajat Oy, Asunto Oy Anna Sahlsténin katu 7B ja Asunto Oy Anna Sahlsténinkatu 11B c/o SRV Yhtiöt Oyj, sekä Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 11B c/o SATO Oyj.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 7.1.2021.

### Alueen nykytila

### Maankäyttö

Kaavamuutosalue ja saman korttelin keskitetyn aluepysäköinnin tontti ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan (116900 Vermontie, lainvoimainen 27.1.2016) mukaan ja on siis rakentamaton.

Kaava-alueen ympäristön maankäyttö perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Aluetta ympäröi lännessä ja pohjoisessa rakenteilla olevat asuinkorttelit, sekä idässä ja etelässä lähivirkistysalueet. Pohjoispuolella sijaitseva kortteli toimii toistaiseksi pysäköintikenttänä länsipuolisen, osittain rakennetun korttelin asukkaille. Itäpuoleiselle lähivirkistysalueelle, Meriniitylle on laadittu puistosuunnitelma ja alue on rakentumassa. Eteläpuolen lähivirkistysalueelle, Perkkaanniitylle on laadinnassa puistosuunnitelma, jonka mukaisesti alue valmistuu koululiikuntaan soveltuvine kenttineen uuden Perkkaan koulun aloitettaessa syksyllä 2022. Molemmille lähivirkistysalueille on tulossa viljelypalstoja.

### **Liikenne**

Kaava-alue ei sisällä katualueita. Kaava-alue liittyy liikenneverkkoon Anna Sahlsténin kadun kautta. Anna Sahlsténin katu on tonttikatu, joka yhdistyy alueen kaakkoispuolella olevan kiertoliittymän kautta alueellisiin kokoojakatuihin itään Vermontielle, etelään Tarvaspääntielle ja länteen Itsehallintotielle.

Alueella on hyvät kävely ja pyöräily-yhteydet. Lähimmille linja-autopysäkeille on matkaa noin 200 m. Leppävaaran juna-asema ja linja-autotermiinaali sekä Mäkkylän seisake sijaitsevat reilun kilometrin etäisyydellä.

Pysäköinti on osoitettu pääosin korttelin 51348 kolmannelle tontille 1 (jota kaavamuutos ei koske) keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueelle (LPA). Pysäköintiä on osoitettu osin myös toteutettavaksi maanvaraisesti tonteilla 2 ja 4 (AK).

### **Luonnonolosuhteet**

Suunnittelualue on entistä peltoaluetta. Nykyisin tontti on rakentamaton, mutta osin rakennustyömaan muokkaamaa. Sen pohjoisosaan sijoittuu edelleen kapea lehtipuita sisältävä puustoinen saareke. Tontin ympärille on rakennettu katualueet, jotka ovat tontin maanpintaa korkeammalla. Katujen rakentamisen vuoksi tontille on patoutunut runsaasti vettä.

Lähiympäristön kasvillisuus on rakentamattomilla tonteilla ja puistoalueilla matalaa niittykasvillisuutta, pensaikkoa tai lehtipuumetsikköä. Valtaosa suunnittelualueen pohjoispuolisesta ympäristöstä on rakennettua ympäristöä istutettuine piha-alueineen. Osa lähialueesta on rakennustyömaata.



Suunnittelualue ja sen ympäristö on alavaa ja tasaista. Alue ja sen ympäristö on tulvariskialtista. Maaston korkeudet vaihtelevat tulvakoron +3,0 m ylä- ja alapuolella. Puistoalueet toimivat alueen tulvareitteinä ja ne sijoittuvat tulvakoron alapuolelle. Katualueet, pelastustiet ja rakennukset sekä pääosin rakennetut tontit sijoittuvat tulvakoron yläpuolelle.

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

### **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. 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.

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.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen tiivistettävälle alueeksi.

### **Yleiskaava**

#### **Espoon eteläosien yleiskaava**

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

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kaupunkimaiselle asuntoalueelle (A1, uusi alue). Alue sijaitsee kaupunkimaisen asuntoalueen keskellä, jota lännessä rajaa nykyinen asuntoalue ja pohjoisessa kehitettävä asuntoalue. Idässä aluetta rajaa Vermontie, jonka toisella puolella on virkistysaluetta, sekä julkistenpalvelujen ja hallinnon alue. Etelässä alueen läpi kulkee virkistysyhteys ja alue rajautuu Itsehallintotiehen, jonka toisella puolella on uusi työpaikka-alue.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Vermontie 116900 (lainvoimainen 27.1.2016). Suunnittelualueella on käyttötarkoitusmerkintä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Kaavassa on merkitty kaksi erillistä rakennusala ja niille rakennusoikeus lukuina 8 780, 5 550 ja 2 500 eli yhteensä 16 830. Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat kuudesta (VI) kahdeksaan (VIII). Korttelialueelle on osoitettu myös pysäköintialueet sekä istutettavaa aluetta.

Autopaikkomääräys alueella on yksi autopaikka/85 k-m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa asuntoa kohden. Polkupyörämääräys on yksi polkupyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup>. Pyörät on sijoitettava lukittuun ja katettuun tilaan. Lisäksi pihalle, lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää paikkoja polkupyörille. Lisärakennusoikeutta 15 % kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta varastoille, yhteistiloille, talotekniikan tiloille sekä porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävälle osalle, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Materiaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6 metriä katutasan yläpuolella. Polkupyörävarastojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. Korttelia, korttelin osaa tai aluetta ei saa aidata. Oleskelu- ja leikkipihat sekä istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Pysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää istutuksin.

Rakennusten ilmanottoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle ja eri puolelle kuin liikenneväylät. Kaavassa on määräys parvekkeiden rakentamatta jättämisestä ja lasituksesta liikennemeluvuoksi. Jos julkisivuun kohdistuva päivääjan

melutaso on välillä 55 - 65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso ylittää 65 dB, parvekkeita ei saa rakentaa kyseiselle julkisivulle.

Mikäli tiloja rakennetaan nykyisen maanpinnan alapuolelle, tulee rakenteet tehdä vesitiiviinä tulvakorko huomioiden ja kohteista tulee laatia erilliset pohjaveden hallintasuunnitelmat.

Hulevesistä on määräyksiä. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min +3.0 (N2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille. Viherkaton osalta viivytysohjauksivaade pienenee kolmanneksen.

Korttelialueille tulee laatia tonttikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Tonttien jätehuoltotilat, väestönsuojat, maanalaiset pysäköintitilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle. Muuntamoiden sijoittamisesta alueelle on määräys: Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa pysäköintirakennuksiin tai talousrakennusten yhteyteen tai asuinrakennuksiin niin, että niihin on helppopääsyinen sisäänkäynti suoraan ulkoa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.12.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 9.2.2021 mennessä. Määräaikaan mennessä jätettiin kuusi mielipidettä ja saatiin yksi kannanotto ja yksi lausunto.

Mielipiteiden mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty viitesuunnitelma toteutuessaan vähentäisi voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaupunkikuvan monipuolisuutta. Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu kaksi osainen kaareva rakennusmassa, mutta esitettyssä viitesuunnitelmassa alueelle oli esitetty useampaa tavanomaisempaa kerrostaloa. Esitetyn viitesuunnitelman mukainen

massoittelu pienentäisi piha-alueiden kokoa ja heikentäisi sen laatua. Voimassa olevassa kaavassa asuinkortteliin tulisi yksi yhtenäinen piha korttelin keskelle ja pienet pihat korttelin laidoille rakennus massojen ulkopuolelle. Esitetyssä viitesuunnitelmassa pihat muodostettaisiin kerrostalojen väleihin aukeamaan länsi-itäsuunnassa ympäristöön.

Mielipiteet on huomioitu jatkosuunnittelussa. Uudessa viitesuunnitelmassa on pyritty myötäilemään voimassa olevan kaavan mukaista kaarevaa massoittelua. Useamman rakennusmassan vaihtoehdolla hankkeet pystytään toteuttamaan toisistaan riippumatta ja kaartuva rakennuslinja voidaan toteuttaa kustannustehokkaammin ilman kaarevia muotoja. Uudessa viitesuunnitelmassa rakennusmassojen väliin muodostuu yksi yhtenäinen ja suuri piha-alue useamman pienemmän sijaan. Korttelin keskellä oleva piha-alue on rakennusmassojen rajaamana suojassa melulta.

Lausunnossaan kaupunginmuseo ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja ettei heitä ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Caruna Espoo Oy ilmoitti kaava-alueen lähellä kulkevista voimajohdoista ja lähellä sijaitsevasta puistomuuntamosta. Tarvittavat johtojen ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimista ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Suunniteltu asemakaavan muutosehdotus perustuu maanomistajien yhdessä teettämään maankäytön suunnitelmaan. Alustavan suunnitelman mukaan kaavanmuutosalueelle on sijoitettu neljä enintään kahdeksan kerroksista asuinkerrostaloa ja yksi enintään kuusi kerroksinen asuinkerrostalo. Uusien kerrostalojen rakennusmassat mukailevat voimassa olevan asemakaavan kaarevaa massoittelua. Erilliset rakennusmassat on asemoitu tontin laidoille kaarevaan muotoon ja muodostavat korttelin keskelle yhden yhtenäisen sisäpihan. Pihavarastot ja jätehuoneet on sijoitettu katoksiin rakennusten väleihin korttelin etelälaitaan suojaamaan sisäpihaa etelästä kantautuvalta melulta. Alueen korttelialueet korotetaan katujen mukaisesti tulvakorkeuden yläpuolelle ja kortteliin toteutetaan hulevesien viivytykseen ja puhdistukseen suunniteltu sadepuutarha.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11 370 m<sup>2</sup>, joka asemakaavassa osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan 16 830 k-m<sup>2</sup>.

### **Korttelialue (AK)**

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinrakennusten korttelialueena (AK). Alueen enimmäiskerrosluvut vaihtelevat kuudesta (VI) kahdeksaan (VIII). Rakennusaloja kortteliin on osoitettu viisi ja niiden rakennusoikeusluvut ovat 2 780, 2 780, 2 500, 4 380 ja 4 390. Asuinrakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä siis 16 830 k-m<sup>2</sup>. Julkisivujen tulee muodostaa materiaalein ja värein hallittu harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6 metriä katutasan yläpuolella.

Oleskelu- ja leikkialueet sijoitetaan aurinkoisiin ilmansuuntiin melulta suojattuihin paikkoihin. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Rakennusten pihat tulee olla ilmeeltään vehreät ja yhtenäiset tonttijaosta riippumatta. Pihat aukeavat samaan suuntaan muodostaen yhtenäisen alueen. Rakentamattomia tontinosia voidaan käyttää istutuksiin ja hulevesien viivytämiseen.

Kaavassa on osoitettu korttelin keskelle merkinnät oleskelu- ja leikkipihalle sekä alue hulevesien käsittelylle ja viivytämiseksi.

Hulevesiä hallitaan ensisijaisesti korttelialueella. Tätä koskee velvoite viivyttaa 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> tiivistä pintaa kohden. Tavoitteena on ohjata ja hyödyntää sadevesiä pihojen vehreytykseen tiiviissä korttelirakenteessa.

Mahdolliset aurinkopaneelit ja aurinkosuojat tulee integroida rakennusten julkisivu- ja kattoarkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Pysäköinti perustuu pääosin korttelin pysäköintitaloon (LPA). Loput pysäköinnistä on maantasoisina avopaikkoina tonteilla. Maanvaraiset pysäköintipaikat rajataan istutuksin.

Tulvavaaran vuoksi tällä asemakaava-alueella varmistetaan rakenteiden pysyminen kuivina ja alueelta pelastautuminen. Asemakaavassa on annettu tämän vuoksi määräys, että uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita sekä kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään +3.0 (N 2000) korkeuteen tulvariskin vuoksi. Tulvariskikorko on +2.8 ja aaltoiluvara 0.2 m.

## **Liikenne**

### Ajoneuvoliikenne

Rakennusoikeuden ja alueen käyttötarkoituksen säilyessä ennallaan kaavamuutos ei vaikuta liikennemääriin tai liikenteen toimivuuteen. Alue on saavutettavissa hyvin kaikilla liikennemuodoilla.

### Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutos ei vaikuta ympäristön jalankulku ja pyöräily-yhteyksiin. Yhteydet ovat hyvät kaikkiin suuntiin, Leppävaaran palveluihin ja Mäkkylän seisakkeelle.

#### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksessa ei muodostu sisäistä liikennettä asuinkerrostalojen korttelialueelle lukuun ottamatta sen laidassa sijaitsevaa maanvaraista pysäköintiä ja harvoin tarvittaessa tapahtuvaa huolto- ja ensihoitoyksikön liikennöintiä piha-alueen puolelle.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 ap /145 k-m<sup>2</sup>.

Jos kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä ja vuorottaispysäköintinä aluepysäköintiin varatulla korttelialueella LPA (ALUE) sijaitsevilla pysäköintilaitoksissa tai kortteleiden pysäköintilaitoksissa vähintään 600 autopaikan kokonaisuutena, autopaikkoja on rakennettava niiden kiinteistöjen osalta vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

#### Joukkoliikenne

Kaavamuutos ei vaikuta joukkoliikenteeseen. Joukkoliikenteestä on selostettu aiemmassa kohdassa alueen nykytila.

#### Esteettömyys

Esteettömät yhteydet piha- ja katualueiden välillä, sekä porraskäytävistä on huomioitu kaavamääräyksessä. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille.

#### Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 8.1.2021 ja 4.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- ELY 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
- Vammaisasiainmies, lausunto-pyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulemiskirjeet

### Liitteet

- 5 Anna Sahlsténin katu, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 6 Anna Sahlsténin katu, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

Ei julkaista, Anna Sahlsténin katu, mielipiteen jättäjien yhteystiedot  
Anna Sahlsténin katu, kaavamääräykset  
Anna Sahlsténin katu, kaavakartta  
Anna Sahlsténin katu, ajantasa-asemakaava  
Anna Sahlsténin katu, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

09.06.2021

7024/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 114

§ 114

**Nedre Gloms, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630901, 64. kaupunginosa Karvasmäki**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Nedre Glomsin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 630901,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Nedre Gloms - Nedre Gloms asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7357, 64. kaupunginosassa Karvasmäki

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden ravintolan toteutuminen lisäämällä pysäköintipaikkoja suunnittelualueelle. Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu uusi autopaikkojen korttelialue (LPA). Pysäköintipaikat tulevat palvelemaan pääosin korttelia 64032 ja



mahdollistavat sen käyttötarkoituksen mukaisen toteutumisen. LPA-alueen pysäköintipaikkoja on mahdollisuus osoittaa myös Motonetin käyttöön.

Asemakaavan muutoksella nostetaan myös korttelin 64032 rakennusoikeutta 200 k m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden nostolla mahdollistetaan ravintolatoiminnan vaatimien tilojen toteutuminen korttelialueelle. Alueelle sijoittuvan ravintolayrittäjän tavoitteena on kunnostaa alueen suojelurakennukset uuteen käyttöön ja niihin on tavoitteena saada mm. käsityöläis- ja keramiikkapajatoimintaa sekä sesonkimyymälä. Suojelurakennusten kunnostaminen veloitetaan alueelle laadittavassa tontinvuokrasopimuksessa.

Motonetin korttelialueella 64033 järjestellään alueen rakennusoikeuksia niin, että alueelle on mahdollisuus toteuttaa uusi rengasvarasto. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei nouse, mutta alueelle sijoitetaan uusi rakennusala rengasvaraston rakentamista varten ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Rengasvarasto sijoittuu korttelin maanalaisen tilojen yhteyteen, jolloin kellarikerrosta on osittain mahdollisuus hyödyntää uuden varaston käyttöön.

Liikennejärjestelyjen osalta Nedre Glomsin katualue osoitetaan asemakaavan muutoksella sen toteutuneeseen paikkaan. Alueelle aikanaan laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa liittymä oli suunniteltu hieman pohjoisen suuntaan. Katujärjestelyjen muutoksen seurauksena molempien korttelialueiden ja katualueiden rajoja on muutettu asemakaavan muutoksella. Nedre Glomsin liittymän ja uuden pysäköintialueen liikennejärjestelyjen toimivuus on varmistettu alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivityksessä.

Asemakaavassa mukana oleva Espoontie on osaltaan asemakaavoittamatonta ja kaavoituksen myötä alue saadaan asemakaavoituksen piiriin. Suunnittelualueen reunassa virtaava Glomsån-joki on huomioitu suunnittelussa kiinnittämällä huomiota alueen hulevesien käsittelyyn ja turvaamalla joen suojavyöhyke EV/s merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 39 359 m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 870 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 200 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 17.9.2018 Foodworld Oy:lle tontin varauspäätöksen kortteliin 64032 ravintolahankkeen sekä suojeltujen rakennusten suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatkettiin 10.8.2020.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nedre Gloms, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7357, käsittää korttelit 64032-64033, katu-, liikenne- ja erityisalueet, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630901

### Aloite ja vireilletulo

Broman yhtiöt Oy jätti kaavamuutoshakemuksen Espoon kaupungille 3.4.2020 tontin ja pysäköintialueen uudelleenjärjestelyitä varten. Foodworld Oy jätti kaavamuutoshakemus Espoon kaupungille 2.6.2020 yhdessä kaupungin tonttiyksikön kanssa.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.6.2020.

### Alueen nykytila

Historiallisen Kuninkaantien varrella sijaitseva Glomsbyn kylä (myöhempi suomennos Lommila) on yksi Espoon vanhimmista kyläpaikoista ja se on tunnettu jo 1490-luvulla. Suunnittelualueesta noin puolet on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty kiinteäksi muinaisjäännösalueeksi. Korttelissa 64032 sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta, joista toinen, Nedre Glomsin päärakennus, on yksi Espoon harvoista 1700-luvun alkupuolella rakennetuista asuinrakennuksista. Toinen alueella sijaitsevista asuinrakennuksista on rakennettu 1800-luvulla. Molemmat rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Alueella sijaitsevat asuinrakennukset ovat huonossa kunnossa ja alueen pihapiiri on rehevöitynyt. Korttelialueella sijaitsee myös tyhjä rakennuspaikka, johon on

tarkoitus sijoittaa ravintolatoimintaa. Korttelin 64032 pysäköintipaikat on suunniteltu voimassa olevassa asemakaavassa toteutettavaksi korttelin pohjoisreunaan. Nedre Glomsin risteysalue on kuitenkin toteutunut suunniteltua etelämmäs, jolloin pysäköintipaikat eivät enää mahdu suunniteltuun paikkaansa ja niille on tutkittu uusi paikka asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Korttelissa 64033 sijaitsee tällä hetkellä Motonetin liikekeskus ja sitä palvelevat pysäköintialueet. Pysäköintialueen laajennukseksi suunniteltu alue, Motonetin ja suojeltujen rakennusten välissä on tällä hetkellä hiekkakenttää, jossa sijaitsee jätevesipumppaamo. Kulku korttelialueille tapahtuu Nedre Glomsin katualueen kautta. Alueen länsipuolella virtaa Glomsinjoen virtavesi, jonka varrella sijaitsee suojaviheralue (EV). Eteläpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Espoontie, jonka liikennemäärä vuonna 2019 oli noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alueelle osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alueen länsipuolelle on varattu seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (Lommila) ja alueen eteläpuolella sijaitsee Espoonjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue.

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 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Aluetta kehitetään tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena. Alueen länsipuolelle on osoitettu kaupan alue sekä joukkoliikenteen vaihtopaikka (Lommila). Alueen eteläpuolella sijaitsee Espoonjoen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

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 yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan ensisijaisesti yhdyskuntateknisen huollon toimitiloja ja laitteita varten. Alue rajautuu pohjoisesta Glomsån joen virkistysalueeseen (V), jonka läpi kulkee myös virkistysyhteystarve (Keskuspuisto-Nuukio). Muilta osin alue rajautuu yleiskaavan mukaisiin tie- ja katualueisiin.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville keväällä 2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-22.10.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle 14.4.2021. Kaupunginhallitus rajasi yleiskaavan osiin 3.5.2021. Kaavamuutosalue sijoittuu pois rajatulle yleiskaavan osalle, jonka suunnittelua jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä yleiskaavassa 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.

Alueella on voimassa 630900 Nedre Gloms asemakaava (lainvoimainen 10.10.2012). Kortteli 64032 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (P-1/S). Alueella saa sijaita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita, kulttuuri-, kokoontumis-, näyttely- ja työtiloja, sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hoito- tai oppilaistoksiin liittyviä palveluita. Uusien rakennusten julkisivut, rakennusmateriaalit, värit ja mittasuhteet on sovitettava yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa. Alueella sijaitsee kaksi suojeltu rakennusta (sr-1) ja yksi rakentamaton rakennusala. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 470 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi (I-II). Nedre Glomsin -tilan pihapiirille on osoitettu merkintä (t-2), joka velvoittaa pihapiirin kasvillisuuden säilyttämisen ja kieltää pysäköintipaikkojen rakentamisen.

Kortteli 64033 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle saa rakentaa erikoiskaupan myymälätiloja sekä ravintola- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 5 200 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi (I-II). Lisäksi rakentamisen korkeutta on ohjattu vesikaton korkeusluvuilla. Korttelit rajautuvat suojaviheralueeseen (EV). Laajennettavan pysäköintialueen kohdalle on varattu ohjeellinen alue hulevesien käsittelyä varten ja ohjeellinen ulkoilureitin varaus. Glomsånjoen molemmin puolin kulkee alueen osa, jolla olemassa oleva jokea reunustava puusto tulee

säilyttää. Kortteli 64032 ja osa suojaviheralueesta on osoitettu muinaisjäännösalueeksi.

Osa Espoontiestä on asemakaavoittamatonta.

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

Nedre Glomsin osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.6.-25.8.2020 MRA 30 §:n mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä, joista toinen saapui kaavamuutoksessa osittain mukana olevalta Motonetiltä ja toinen alueen vieressä sijaitsevalta Ikean liikekeskukselta. Molemmissa mielipiteissä oltiin huolissaan alueen liikennetkaisuista ja toivottiin niihin liittyen lisäselvityksiä seuraavassa kaavavaiheessa.

Kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivitys, jossa suunniteltiin uusi pysäköintialue ajojärjestelyineen, sekä varmistettiin Nedre Glomsin liittymän ja Espoontien liikenteen toimivuus hankkeen toteutumisen jälkeen.

### **Asemakaava ja asemakaavan muutos**

#### **Korttelialueet**

Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli 64032 on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KL-2). Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimisto-, näyttely- ja harrastetiloja. Uudelle ravintolarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 450 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle sijoittuvan uuden ravintolarakennuksen ulkoasu ja mittasuhteet on sovitettava yhteen suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

Korttelialueella pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskeluun, on istutettava ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Korttelialueen reunaan on lisäksi osoitettu alue, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Piha-alueen keskelle on osoitettu s-2 merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla tulee vaalia vanhan pihamiljöön ominaispiirteitä. Korttelin itäisimmässä osassa sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä (sm-merkintä). Korttelialue tulee rajata Espoontien suuntaan, ensisijaisesti istutuksin.

Motonetin kortteli 64033 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan tavoin liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle saa rakentaa

erikoistavarakaupan myymälätiloja sekä ravintola- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman ja huoltoasematoimintaan liittyviä tiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Motonetin liikekeskusta on kaavanmukaisesti mahdollisuus laajentaa Espoontien varteen. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta 200 k-m<sup>2</sup> on osoitettu uuden rakennettavan rengasvaraston käyttöön. Rengasvarasto sijoittuu olemassa olevan pysäköintialueen keskelle, korttelin maanalaisten tilojen yhteyteen, jolloin kellarikerrosta on osittain mahdollisuus hyödyntää uuden varaston käyttöön. Korttelin rakennusten rakentamista on ohjattu voimassa olevan asemakaavan tapaan ylimmän vesikattokorkeuden mukaan. Rakentamisen ja ympäristön laatua koskevat määräykset ovat myös voimassa olevan asemakaavan mukaiset, joka tarkoittaa, että rakennusten julkisivuja tulee jäsenellä julkisivumateriaalein, -värein ja eri rakennusosilla siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa ympäristöä.

Uusi pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi 64032 (LPA). Pysäköintialue on osoitettu kortteleiden 64032 ja 64033 käyttöön. Asemakaavatyön aikana alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi (Museovirasto, 2020), jossa selvitettiin muinaisjäännösalueen laajuutta koekaivauksien avulla. Koekuopituksen perusteella ainoa kohta, jossa on selkeitä kulttuurikerroksia, sijaitsee Nedre Glomsin 1700-luvulta peräisin olevan rakennuksen itä- ja pohjoispuolella. Uusi suunniteltu pysäköintialue sijoittuu osittain rajatulle muinaisjäännösalueelle. Asiasta järjestettiin Museoviraston ja Espoon kaupunginmuseon kanssa muinaismuistolain 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 12.1.2021. Kaupunginmuseo ja Museovirasto totesivat, että rakennettavalle osalle on tarpeen suorittaa tarkempi koekaivaus. Koekaivauksen yhteydessäärkevintä olisi tutkia koko muuttuva alue pois kerralla. Koekaivauksen tarjouspyyntö on lähetetty tarkkuusinventoinnin suorittaneelle Museovirastolle ja se on tarkoitus suorittaa kesän 2021 aikana. Rakennettavan pysäköintialueen ulkopuolelle jäävä osa alueesta on osoitettu asemakaavassa kiinteän muinaisjäännösalueen merkinnällä (sm).

### **Viheralueet**

Glomsån-joen varsi on osoitettu kokonaisuudessaan suojaviheralueeksi, joka tulee säilyttää siten että joen luontoarvot eivät vaarannu (EV/s). Suojaviheralueen leveys joen varrella vaihtelee 20-50 metrin välillä. Suojaviheralue ylettyy myös kaava-alueen ulkopuolelle, joen toiselle puolelle. Suojaviheralueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta tai virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa. Alueelle saa puoroa vaarantamatta sijoittaa ulkoilureitistöihin liittyviä siltarakenteita

## Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen sisäinen liikenne tulee käyttämään nykytilanteen mukaisesti Nedre Gloms -katua, jota käyttää ravintolan asiakkaiden lisäksi Motonetin asiakas- ja huoltoliikenne. Nedre Gloms -kadun luoteisosasta on kulku LPA-alueelle, joka on osoitettu ravintolakorttelin asiakaspysäköintiin. Ravintolakorttelin huoltoliikenteen ajoyhteys on esitetty Espoontieltä. Liittymän sijainti tulee olemaan likimain sama, kuin olemassa oleva ja aiemmin tontilla sijainneen asuintalon tonttiliittymä. Huoltoajoliittymä tulee toteuttaa niin, ettei sitä käytä muut kuin huoltoajoon tarkoitetut ajoneuvot. Huoltoliittymää on mahdollista lähestyä ainoastaan koillisesta päin ja tontilta ulosajo tapahtuu ainoastaan kohti lounasta. Alueen liikenneratkaisut on tutkittu alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll, 2021).

Suunnittelualueen pysäköinti on järjestetty Motonetin osalta pääosin nykytilanteen mukaisesti maantasossa ja liikerakennuksen alla. Uuden ravintolan pysäköinti on järjestetty Espoon kaupungin omistukseen jäävällä LPA-alueella, jolla pysäköintipaikkoja on 37 kappaletta. Näistä kaksi on osoitettu liikuntaesteisille. Moottoripyörille on lisäksi osoitettu kaksi paikkaa.

## Hulevedet

Alueen vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyviä hulevesiä koskeva määräys velvoittaa hulevesien viivytykseen sekä lopullisessa tilanteessa että työmaan aikana. Korttelialueille on osoitettu ohjeelliset alueen osat hulevesirakenteille. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Tällä huomioidaan osaltaan Glomsån luontoarvoja.

## Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 39 359 m<sup>2</sup>. Korttelialueiksi on osoitettu 17 065 m<sup>2</sup>. Suojaviheralueeksi on osoitettu 8 294 m<sup>2</sup>. Loput 14 000 m<sup>2</sup> kaava-alueesta on osoitettu katualueeksi.

Kokonaiskerrosala on 5 870 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 200 k-m<sup>2</sup>.  
Uuden asemakaavan osuus on 8 519 m<sup>2</sup>.

## Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

## Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella on positiivisia kaavataloudellisia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa kortteliin 64032 ravintolatoiminnan toteutumisen. Kaupungin on tarkoitus vuokrata tontti vähintään viideksi ensimmäiseksi vuodeksi, jonka jälkeen hankkeella on tonttiin osto-optio. Tontin vuosivuokran suuruus on jotain tuhansia euroja vuodessa. Lisäksi kaupunki tulee vuokraamaan uuden LPA-alueen pysäköintipaikkoja. Ravintolatontin ja pysäköintialueen vuokratulot ovat viideltä ensimmäiseltä vuodelta arviolta noin 90 000 euroa.

Kaavataloudellisesti merkittävin vaikutus liittyy korttelin 64032 suojeltujen rakennusten kunnostusvelvoitteeseen, joka tulee ravintolahankkeelle ja sidotaan laadittavaan tontinvuokrasopimukseen. Rakennusten kunnostaminen tulee maksamaan arviolta noin 400 000 euroa. Lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset saadaan jälleen käyttöön ja osaksi alueen kaupunkikuvaa.

Alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaan uuden pysäköintialueen ja Nedre Glomsin katualueen parannustöiden kustannus on yhteensä noin 560 000 euroa. Lisäksi kaupungille tulee kustannuksia kaavamuutoksen seurauksena tulevista Motonetin tontin osien ostosta arviolta 10 000 euroa. Kaavan rakentamiskustannukset tulevat katettua nopeasti suojeltujen rakennusten kunnostamiskustannuksilla ja alueelta saatavilla vuokratuotoilla.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 16.7.2020 ja 11.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakijat
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntoopyyntö
- Telia, lausuntoopyyntö
- DNA, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

09.06.2021

- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö

#### Liitteet

- 7 Nedre Gloms, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 8 Nedre Gloms, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Nedre Gloms, mielipiteiden antajien yhteystiedot  
Nedre Gloms, kaavamääräykset  
Nedre Gloms, kaavakartta  
Nedre Gloms, ajantasa-asemakaava  
Nedre Gloms, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 115

09.06.2021

366/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 115

§ 115

## **Jerikonpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 442401, 51. kaupunginosa Kaitaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kolttola Lauri  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Jerikonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 442401,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Jerikonpolku - Jerikostigen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7383, 51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 442401,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

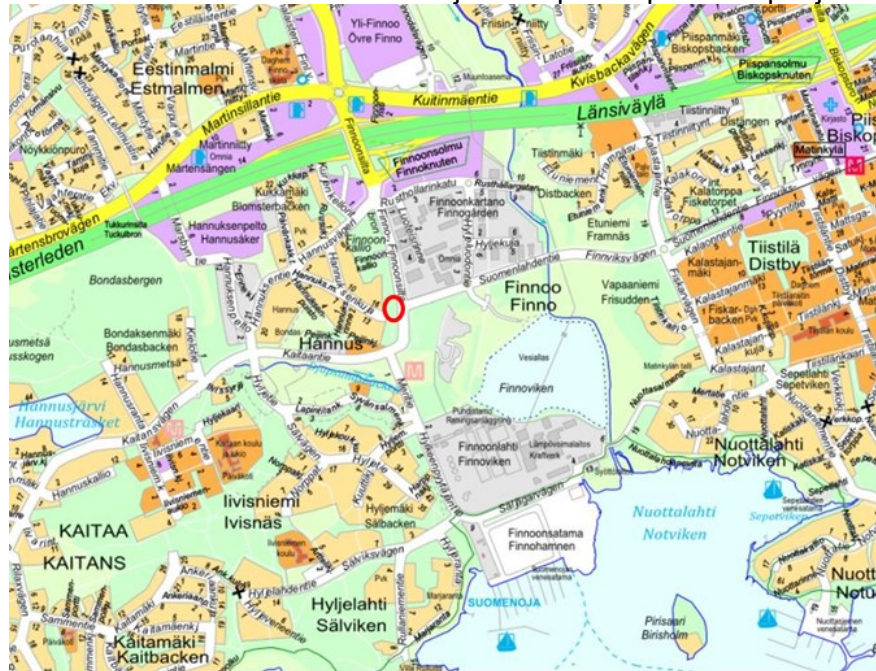
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Finnoonkalliossa sijaitseva pysäköintitalon rakentamisen mahdollistava korttelin 31125 osa keskitettyä aluepysäköintiä palvelevaksi korttelialueeksi, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos sekä täsmentää sen ajoyhteyksiä.

Pysäköintitalon rakentamisen mahdollistavan alueen osoittamisella pysäköintiä palvelevaksi korttelialueekseen mahdollistetaan sen muodostaminen omaksi kiinteistöksen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jerikonpolku -Jerikostigen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7383, käsittää asuinkerrostalojen korttelialueetta ja keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueetta, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos korttelin 31125 kiinteistössä 49-31-125-6 51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 410510.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 20.1.2021 hakenut kiinteistön 49-31-125-6 maanomistaja Espoon kaupunki.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 28.4.2021.

### Alueen nykytila

Alue on nykyisin rakentamatonta ja pääosin puustotonta aluetta. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alueen länsipuolitse kulkevaksi on osoitettu siirtoviemäriin ohjeellinen linjaus.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssa asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi sekä alueen länsipuolitse kulkevaksi on merkitty jätevesitunneli. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen.

Finnoon osayleiskaavassa, 840200, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.10.2016 ja tullut voimaan 8.8.2018) alue on varattu A/C -merkinällä asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi. Alueen länsireunalta kulkevaksi on osayleiskaavassa sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu merkittävä seudullinen siirtoviemäri tai jätevesitunneli. Alue sijaitsee alueella, jolle on osoitettu mav -merkinnällä maanalainen tila, jota käytetään myös väestönsuojana.

Alueella on voimassa Finnoonkallio, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 442400, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.11.2018 ja saanut lainvoiman 30.1.2019). Alue on siinä osoitettu AK -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutosalueena olevan 49-31-125-6 kiinteistön alueesta suurin osa osoitettu pysäköintilaitokselle ja pihatoiminnoille. Toimintaa on osoitettu kapIV -merkinnällä kansipihaksi, jonka alapuolelle on mahdollistettu rakennettavan neljä kerrosta. Kyseiselle alueen osalle on osoitettu le-1 -merkinnällä alueeksi, jossa pysäköintikerrosten yläpuolelle tulee toteuttaa asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimiva kattopiha. Alueen itälaita on osoitettu ju-1 -merkinnällä rakennuksen julkisivun osaksi, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohtaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria. Lisäksi kansipihan itälaitaan on soitettu rakennettavaksi melueste. Kansipihan etelä- ja pohjoislaitoja reunustavista rakennuksista on edellytetty suora uloskäynti porrashuoneista.

Asemakaavan muutosalueena olevan alueen eteläosaan on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 5 400 kerroneliometriä rakennusoikeutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 12 mahdollistaen kuitenkin asuntojen yhteiskäyttöisten tilojen ja teknisten tilojen rakentamisen sen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Mahdollistetun rakennuksen pohjakerroksen pinta-alasta 15 prosenttia on edellytetty käytettävän myymälä- ja palvelutiloja varten. Rakennusalan rakennettavan rakennuksen eteläisivulle on edellytetty toteutettavan suora uloskäynti porrashuoneesta.

Lisäksi alueen eteläosaan on osoitettu ohjeellisesti puilla ja pensailla istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolla hulevesien viivyttäminen on sallittu. Lisäksi on merkitty ohjeellisesti talousrakennuksen rakennusala.

Kortteliin on ajoyhteys Hannuksenkujalta sekä Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Liittymän osoittaminen suoraan Finnoonsillan katualueelle on kielletty.

Suunnittelualueen koillisosalla ja kaakkoisosalla on voimassa myös Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013, lainvoimainen 7.8.2013). Siinä alueelle on osoitettu mal-2 -merkinnällä alueen osa, johon saa sijoittaa louhinta-, työ-, huolto- ja yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen. Alueelle on mahdollistettu ma-py (-19,75)/p -merkinnällä pysäköintilaitosta palvelevan maanalaisen tilan sijoittaminen suojavyöhykkeineen sekä maanpinnalle ulottuvien kulkuyhteyksien ja ilmanvaihtokuilujen sijoittaminen.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut ja päivätty 19.4.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.5.2021 mennessä. Lausuntoja saatiin yksi kappale. Mielipiteitä ei saatu yhtäkään kappaletta, eikä kannanottoja.

Saapuneessa lausunnossa tuotiin esiin seuraavaa:

Caruna Espoo Oy:n antamassa lausunnossa tuotiin esiin, että alueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot ilmoitettiin tehtävän Caruna Espoon toimesta, niiden edellytyksenä olevan uusi pysyvä sijainti ja siirtokustannuksista ilmoitettiin vastaavan siirron tilaaja. Lausunnossa ilmoitettiin, että vaikutuksiin sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa asemakaavan muutoksen tarkentuessa ja toivottiin mahdollisuutta antaa lausunto myös ehdotusvaiheessa.

Asemaakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Jerikonpolku, alue 442401, asemakaavan muutosehdotuksessa asemaakaavan muutosalue on osoitettu eteläosaltaan AK -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja muulta osaltaan LPA-1 -merkinnällä keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueeksi, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos.

LPA-1 -merkinnällä osoitettu alue on osoitettu palvelemaan pysäköintiä ja sitä reunustavien asuinkerrostalojen pihatoimintoja. LPA-1 -merkinnällä osoitettu alue on osoitettu kapIV -merkinnällä kansipihaksi, jonka alapuolelle on mahdollistettu neljän kerroksen rakentaminen. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +20.0. Kyseinen kansipiha on osoitettu le-1 -merkinnällä toteutettavaksi sitä reunustavien asuinkerrostalojen asukkaiden oleskelu- ja leikkipiha toimivana kattopiha. Kyseisen pihan itälaitaan on osoitettu rakennettavaksi meluste. Kattopihan etelä- ja pohjoislaitoja reunustavista

asuinrakennuksista on edellytetty suoraa uloskäyntiä porrashuoneista ja yhteyksiltä porrashuoneista on edellytetty esteettömyyttä.

LPA-1 -korttelialueen itälaita on osoitettu ju-1 -merkinnällä rakennuksen julkisivun osaksi, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohtaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria. LPA-1 -korttelialueella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee osoittaa ajoyhteys Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Hannuksenkujan kautta saa osoittaa ainoastaan korttelialueen huoltoajoa.

AK -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitetulle alueelle on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 5 400 kerroneliometriä rakennusoikeutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 12 mahdollistaen kuitenkin asuntojen yhteiskäyttöisten tilojen ja teknisten tilojen rakentamisen sen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Mahdollistetun rakennuksen pohjakerroksen pinta-alasta 15 prosenttia on edellytetty käytettävän myymälä- ja palvelutiloja varten. Rakennusalan rakennettavan rakennuksen eteläisivulle on edellytetty toteutettavan suora uloskäynti porrashuoneesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen eteläosaan on osoitettu ohjeellisin merkinnöin puilla ja pensailta istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolla hulevesien viivyttäminen on sallittu ja talousrakennuksen rakennusala.

Asemakaavan muutosehdotuksessa maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, huomioidaan edellyttäen ottamaan sen määräykset huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

## **Liikenne**

Asemakaavamuutos ei muuta alueen liikennejärjestelyjä ajantasa- asemakaavaan nähden. Kaava-alue rajautuu idässä Finnoonsilltan, jonka maanalaisen ajoyhteyden kautta on yhteys pysäköintitaloon. Finnoonsillan katutasosta ei sallita kortteliin tonttiliittymää. Kaava-alueen länsipuolinen Hannuksenkuja on kapea asuinalueen tonttikatu, jonka kautta kulkee ainoastaan LPA-1- ja AK-korttelien huolto-, saatto- ja pelastusajo. Hannuksenkujan jatkeena toimii jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Jerikonpolku, jonka länsiosalla on sallittu huoltoajo.

LPA-1-kortteliin sijoitettava pysäköintitalo palvelee kaava-alueella sijaitsevan AK-korttelin lisäksi alueen muita asuinkortteleita. Asuntoja varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosentilla. Liiketilaille autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 180 kerrosneliometriä kohden. Kaava-alueelle ei osoiteta yleisiä

pysäköintipaikkoja. Lyhytaikaista pysäköintiä palvelevat Hannuksenkujalle sekä muille alueen kaduille suunnitellut kadunvarsipaikat. Lisäksi lyhytaikaista pysäköintiä on mahdollista tarjota kaava-alueelle sekä sen ympäristöön suunnitelluissa pysäköintilaitoksissa.

Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määrätty, että pyöräpaikkoja tulee toteuttaa asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Liiketiloiille tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden.

Asemakaavassa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Pysäköintilaitoksen katolle sijoitettava leikki- ja oleskelupiha tulee suojata melulta noin 1,2 metriä korkealla melusteellä. Parvekkeet ja terassit tulee suojata melulta niin, että ulko-oleskelualueiden ohjearovot eivät ylity. Asuinrakennuksen tuloilman suodatuksessa ja sijoittamisessa tulee huomioida ilman epäpuhtaudet.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3 503 m<sup>2</sup>.  
AK -korttelialueen pinta-ala on noin 1 073 m<sup>2</sup>.  
LPA-1 -korttelialueen pinta-ala on noin 2 429 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 5 400 k m<sup>2</sup>.

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 16.4.2012 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 115

09.06.2021

- Ote ilman liitteitä: Hakija tonttiyksikkö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausunto-pyyntö
- Länsimetro Oy, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto-pyyntö

#### Liitteet

- 9 Jerikonpolku, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Jerikonpolku, kaavakartta
- Jerikonpolku, kaavamääräykset
- Jerikonpolku, ajantasa-asemakaava



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	89/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 19	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 116	09.06.2021

5384/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 116

§ 116

## **Hepmörtinrinne, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 520802, 43. kaupunginosa Vanttila**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Hepmörtinrinteen asemakaavan muutoksesta, alue 520802,

2

hyväksyy 3.2.2021 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun Hepmörtinrinne - Hepmörtbrinken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7339, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802. Muutokseen sisältyy sitova tonttijako.

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.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillispientalojen korttelialueen laajentaminen korttelissa 43034. Voimassa olevassa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

90/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 19

03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 116

09.06.2021

asemakaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta ja yleisen pysäköinnin aluetta. Asemakaavan myötä alueelle muodostuu rakennusoikeutta 530 k-m<sup>2</sup>.

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

### Aloite ja vireilletulo

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

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

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

91/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 19

03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 116

09.06.2021

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.8.2020.

### **Alueen nykytila**

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

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta ja osin yleisen pysäköinnin aluetta. Pysäköintialue on jäänyt toteutumatta. Suunnittelualue on nykytilassaan pääosin pensoittunutta ja harvapuustoista niittyä, pohjoisosastaan metsäistä. Kaavamuutosalueelle on kaavaprosessin alussa teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2020), jota on kaavamuutosalueen suunnittelun aikana laajennuttua alkuperäisestä suunnittelualueesta vielä täydennetty toisella luontolausunnolla (Ympäristösuunnittelu Enviro 2021). Luontolausuntojen mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä suojeltavia luontoarvoja. Suunnittelualue on pääosin jyrkkää rinnettä ja alueella on isot korkeuserot. Maasto viettää kaakkoon. Suunnittelualueen ylin kohta on noin tasossa +24 metriä ja alin kohta noin tasossa +10 metriä.

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

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

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

#### **Maakuntakaava**

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

Vireillä olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät

taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämällä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

### **Yleiskaava**

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

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

### **Asemakaava**

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

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 3.2.2021. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.2-23.3.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen saatiin yksi kannanotto.

Yhdessä muistutuksessa oltiin tyytyväisiä siihen, että jokseenkin unohtunut puistoalue otetaan hyötykäyttöön muuttamalla se pientaloalueeksi ja että kaavamuuotos vahvistaa olemassa olevan ajoyhteyden Nissinpuisto 3:n tontille. Toisessa muistutuksessa vastustettiin lähivirkistysalueen muuttamista rakentamisalueeksi ja oltiin huolissaan yleisen pysäköinnin ja uuden rakentamisen haittavaikutuksista alueeseen. Toisaalta oltiin tyytyväisiä, että kaavan yhteydessä on suunniteltu jalkakäytävä Nissinpuiston alkuosaan sekä suojatie Nissinmäentien ylitykselle Nissinpuiston kohdalle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Caruna Espoo Oy muistuttivat lausunnoissaan, että kaavassa on huomioitava alueelle sijoittuvien pumppaamon ja puistomuuntamon edellyttämät huoltoajoyhteydet. Huoltoajoyhteyden tarve sekä pumppaamolle että muuntamolle on huomioitu kaavaratkaisussa. Lisäksi HSY totesi, että pumppaamolle on esitettävä kaavassa aluevaraus ET-merkinnällä. Kaavamuuotuksessa

pumppaamolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala VL-alueelle nykyiselle paikalleen.

Kaupunkitekniikan keskus totesi kannanotossaan, ettei autoliikenteen ajoyhteyksiä tulisi kaavoittaa virkistysalueen kautta. Jos kuitenkin tähän ratkaisuun päädytään, on huolehdittava ajoyhteyden liittymäkohdan turvallisuudesta. Kaavaratkaisu on valmisteltu yhdessä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja ajoyhteyden osoittaminen virkistysalueen kautta todettiin sopivimmaksi ratkaisuksi tässä tapauksessa. VL-alueelle osoitetun ajoyhteyden liittymän turvallisuuden parantamiseksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan lisättiin näkemäalue AO-korttelin pohjoisnurkkaan. Näkemäalueen osalta on kaavamääräyksissä määrätty, että näkemäalueen kasvillisuus ei saa aiheuttaa näkemäestettä lähivirkistysalueelle tulevalle ajoyhteydelle.

Muissa saapuneissa kannanotoissa tai lausunnoissa ei ollut huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu luontolausunnon täydennys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021), joka kattaa aiemman luontoselvityksen tilaamisen jälkeen laajennetun kaava-alueen osan Nissinpuidon eteläpuolella. Luontolausunnon täydennyksen mukaan kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia luontoarvoja.

### **Asemakaavan muutos**

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

Kortteli 43034 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tehokkuus on  $e=0,20$  ja rakennusoikeus on yhteensä 530  $k\text{-m}^2$ . AO-kortteliin on laadittu asemakaavamutoksen yhteydessä tonttijako, jonka myötä kortteliin tulee kolme uutta tonttia.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset ovat harjakattoisia, jotta ne sopivat ympäristön rakentamiseen. Myös muissa Nissinmäentien varren kortteleissa on kaavamääräyksiä edellytetty harjakattoa. Nissinmäentien puoleinen osa korttelista on määrätty pensailta ja puilla istutettavaksi, jotta Nissinmäentien vihreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. Kaavamääräyksissä on

edellytetty, että uusi rakentaminen sovitetaan maastoon. Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset.

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

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

### **Liikenne**

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

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

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

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

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

### **Palvelut**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 19

03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 116

09.06.2021

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

### **Sitova tonttijako**

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut MRL 59 §**

Hakija on maksanut (28.8.2020) asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajanjälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnanjäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 19

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 19

03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 116

09.06.2021

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- |    |    |   |
|----|----|---|
|    | 10 | Hepmörtinrinne, muistutusten yhteenveto ja vastineet                    |
| 11 |    | Hepmörtinrinne, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hepmörtinrinne muistuttajien yhteystiedot
- Hepmörtinrinne, kaavamääräykset
- Hepmörtinrinne, kaavakartta
- Hepmörtinrinne, ajantasa-asemakaava
- Hepmörtinrinne, havainnekuva
- Hepmörtinrinne, tonttijako



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	97/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 53	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 117	09.06.2021

5353/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 117

§ 117

## **Karjasilta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 431502, 30. kaupunginosa Nöykkiö**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto ja kannanotto on annettu Karjasilta asemakaavan muutoksesta, alue 431502,

2

hyväksyy 17.2.2021 päivätyn Karjasilta asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7351, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, alue 431502,

3

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

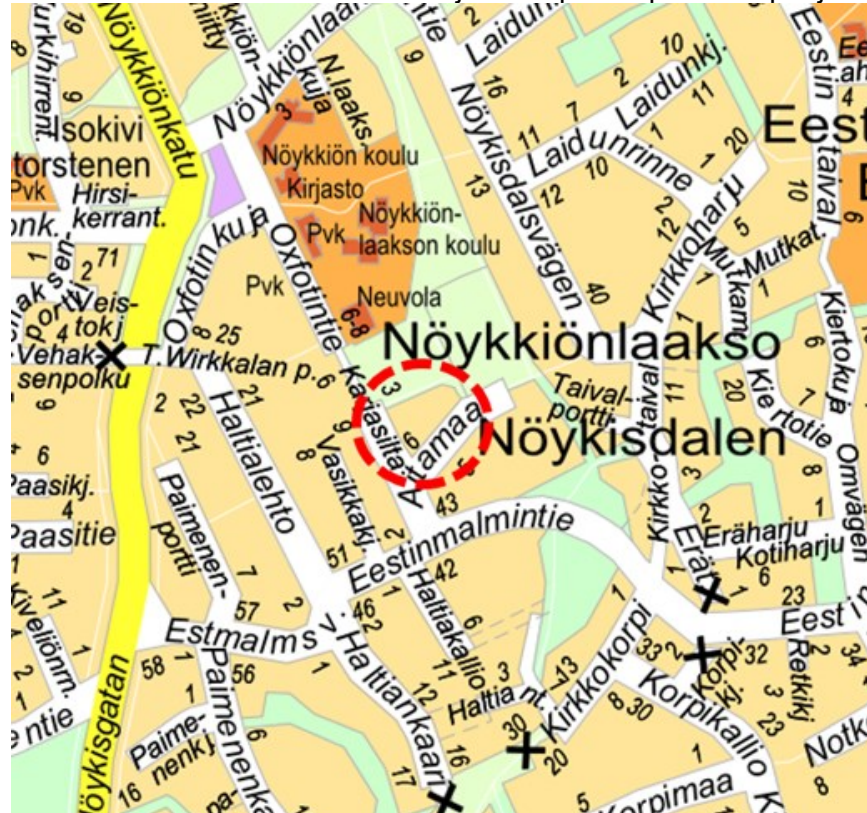
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualan pohjoisosan toteutumattoman puistoalueen muuttaminen pääosin asuinpientalojen korttelialueeksi (AO), jolle sallitaan yksiasuntoisen pientalon rakentaminen. Alueen rakennustehokkuus ja kerrosluku

asetetaan sopimaan ympäröivän korttelin 30124 tehokkuuteen. Ajo kiinteistölle järjestetään Karjasilta-tien puolelta kiinteistön eteläosan kautta.

Kaavamuutoksen yhteydessä Espoon kaupunki lunastaa suunnittelualueen pohjoisosassa kulkevan Nöykkiönlaaksonojan tulvimisvara-alueen (noin 60 m<sup>2</sup>). Lunastusta pinta-alaltaan vastaava alue kaupungin omistamasta puistoalueesta liitetään kiinteistökaupalla osaksi suunnittelualuetta.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan 150 k-m<sup>2</sup> lukemaan 450 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistön maanomistaja 9.7.2019 päivätyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 4.11.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueena on Nöykkiönlaaksossa Nöykkiön kaupunginosassa osoitteessa Karjasilta 3 sijaitseva korttelin 30124 tila 6:58. Suunnittelualue sijaitsee Nöykkiön pien- ja rivitalovaltaisella alueella. Pohjoisosaltaan suunnittelualue rajautuu Espoon kaupungin omistamaan Nöykkiönpuiston puistoalueeseen. Alueen pohjoispuolella virtaa myös avo-oja, Nöykkiönlaaksonoja. Puistoalueella ojan luoteispuolella sijaitsee Nöykkiönpuiston koira-aitaus. Noin viidensadan metrin säteellä alueesta pohjoiseen sijaitsevat Nöykkiönlaakson sekä Nöykkiön koulut, Nöykkiön päiväkotit sekä Latokaski-Nöykkiön lähipalvelukeskus. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1981 valmistunut kaksikerroksinen ja kaksiasuntoinen rivitalo. Alueen pohjoisosa on rakennettu yksityiseksi tenniskentäksi.

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

### **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 maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

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. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu osaksi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

### **Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue sijaitsee asuntopuiston (A) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueen (PY) rajalla.

### **Asemakaava**

Kiinteistön alueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	100/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 53	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 117	09.06.2021

Kiinteistön eteläosassa on voimassa Nöykkiönlaakso II asemakaava (lainvoimainen 7.4.1997, aluenumero 431700), jossa suunnittelualan osa on merkitty asuinpienalojenkorttelialueeksi (AP-1). tehokkuusluvaksi on merkitty  $e=0.20$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Alueesta voidaan muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille kummallekin saa rakentaa yhden asunnon. Alueelle tulee sijoittaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Rakennuksissa ei saa olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaria. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta. Kaava on näiltä osin toteutunut.

Kiinteistön pohjoisosassa on voimassa Nöykkiön-laakso I asemakaava (lainvoimainen 18.6.1984, aluenumero 431500) jossa suunnittelualan osa on merkitty puistoalueeksi (P). Alueen halki on merkitty kulkeväksi Härkäpolku-niminen kulkuväylä, joka on toteutunut kaavan ohjeellista linjausta pohjoisemmaksi.

Suunnittelualan pohjoispuolelle on merkitty ohjeellisen leikkipaikan sijainti (UL). Kaava ei ole näiltä osin toteutunut eikä toteutumiseksi ole nähty tarvetta. Kaupunki ei ole lunastanut kiinteistön puistoksi kaavoitettua osaa.

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

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.10.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 8.12.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto sekä yksi kannanotto. Mielipiteitä ei saatu.

Saadussa lausunnossa Caruna Espoo Oy toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa. Caruna Espoo Oy lausuu tarkemmin sähköverkosta kaavoituksen tarkentuessa.

Saadussa kannanotossa Espoon Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 17.3.2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.4.-5.5.2021.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	101/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 53	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 117	09.06.2021

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto.

Lausunto saatiin Caruna Espoo Oy:ltä, joka totesi, että kaavan myötä sähkönkulutus kasvaa, jolloin tarvitaan mahdollisesti uusia pienjännitekaapelointeja. Carunalla ei ole muuta lisättävää aiempaan lausuntoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos totesi kannanotossaan, että heillä ei ole kaavasta kommentoitavaa.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavanmuutoksella kiinteistölle muodostuu yksi uusi rakennuspaikka. Vaikutukset liikenteeseen sekä luonnonympäristöön ovat vähäiset ja koskevat pääasiassa suunnittelualueen sisäisiä ratkaisuja. Kaavamuutoksen yhteydessä Espoon kaupunki lunastaa Nöykkiönlaaksonojan tulvimisvaran omistukseensa ja vastaava osa puistoalueesta myydään osaksi suunnittelualueena toimivaa yksityistä kiinteistöä.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 150 k-m<sup>2</sup> kokonaislukemaan 450 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueiksi sekä puiston puoleiset reunavyöhykkeet puilla ja pensailta istutettaviksi alueen osiksi. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 17.11.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	102/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 53	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 117	09.06.2021

- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajanjälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnanjäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 53

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Karjasilta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 431502,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.2.2021 päivätyn Karjasilta asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7351, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, alue 431502,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

12 Karjasilta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Karjasilta, kaavakartta ja kaavamääräykset

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	103/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	09.06.2021

104/00.02.01/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 118

§ 118

## **Päätökset ja kirjelmät**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 8.3., 5.5., 24.5.2021 (2) sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 3.12.2020 ja 12.2.2021.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 8.3., 5.5., 24.5.2021 (2) sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 3.12.2020 ja 12.2.2021.

### **Selostus**

#### **Korkein hallinto-oikeus 8.3.2021**

Kaupunginvaltuusto päätti 10.6.2019 § 86 Keilaniemenranta - Kägeluddsstranden asemakaavamuutoksen, alue 220833.

Kuntalaisen jättämässä valituksessa vaadittiin päätöksen kumoamista ja esitettiin pääasiassa, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lausuntoja ei ole pyydetty kaikilta naapureilta, kuuleminen ei ole täyttänyt hyvän hallinnon ja demokratian vaatimuksia, päätöksentekoon ja valmisteluun osallistuneiden sidonnaisuuksista ei ole julkista selvitystä, asemakaavasta ja koko Keilaniemen alueesta on tehtävä ympäristövaikutusten arviointi, ilmastonmuutokseen liittyvät selvitykset ovat puutteellisia, selvitys kiertotalouden järjestämisestä on puutteellinen, rakennusoikeuden lisäys aiheuttaa laittomia ympäristövaikutuksia Espoon ja Helsingin merenrantojen ja viereisen Natura-alueen luontoon.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

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

Lainvoimainen.

### **Korkein hallinto-oikeus 5.5.2021**

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2019 § 34 asemakaavan muutoksen Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, alue 210433.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 12274 ja 12275 siten, että voimassa olevassa kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitettu Kiinteistö Oy Raitinlukon omistama korttelin 12002 tontti 17 osoitetaan asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi 12274, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan. Autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelin 12002 tontilla 16 pienenee aiemmasta edellä mainitun korttelin eteläpuolella. Valittajan omistamalla autopaikkojen korttelialueen avoimelta osalta poistetaan kannenalaista rakennusoikeutta 9 200 k-m<sup>2</sup>. Valituksenalaisessa asemakaavassa alue osoitetaan katuaukioksi / toriksi.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi Tapiola Center Oy:n valituksesta kaupunginhallituksen päätöksen kaavan hyväksymistä koskevilta osin. Oikeus totesi muun muassa, että kaavan valmisteluaineistoon ei kaupungin esittämiin näkökohtiin liittyen sisälly sellaista yksityiskohtaista selvitystä, joka mahdollistaisi alueelle aikaisemmin osoitetun maanalaisen rakentamisen toteuttamiskelpoisuuden uskottavan ja riittävän monipuolisen arvioinnin. Selvitysaineiston perusteella ei ole mahdollista arvioida, onko kaavaratkaisu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin sisältövaatimusten mukainen. Kaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on siten lainvastainen.

Kaupunki haki valituslupaa ja valitti Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä.

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

Lainvoimainen.

### **Korkein hallinto-oikeus 24.5.2021**



Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on hakenut lupaa rauhoitetun lahokaviosammaleen (*Buxbaumia viridis*) siirtämiseen nykyiseltä paikaltaan Ruukinrannasta Elfvikin vanhan metsän suojeluohjelma-alueelle. Alueella on vireillä Ruukinranta-Tarvaspään asemakaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.4.-5.5.2017.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) oli myöntänyt kaupungille luonnonsuojelulain 48 §:n 2 momentin mukaisen luvan poiketa lahokaviosammaleen rauhoituksesta sen esiintymän siirtämiseksi noin kilometrin päähän uudelle kasvupaikalle vanhan metsän suojeluohjelma-alueelle. Lupaehdojen mukaan siirto oli tehtävä asiantuntijan ohjauksessa, lajin kasvualustana toimivien kantojen läheisyydestä oli siirrettävä myös muuta lajille soveltuvaa kuusilahopuuta, siirron onnistumista oli seurattava 10 vuotta siirron toteuttamisesta ja siitä oli raportoitava vuosittain ELY-keskukselle. Esiintymän säilyminen nykyisellä kasvupaikalla oli epävarmaa alueella vireillä olevan asemakaavaehdotuksen mukaisesta asuinrakentamisesta aiheutuvien muutosten vuoksi.

Hallinto-oikeus oli kumonnut ELY-keskuksen päätöksen katsoen muun muassa, ettei asiassa varovaisuusperiaate huomioon ottaen ollut voitu varmistua riittävästi siitä, että uhanalaisen lajin suojelutaso voisi säilyä suotuisana, jos poikkeaminen myönnettäisiin.

Uudenmaan ELY-keskus pyysi lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja vaati valituksessaan, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja ELY-keskuksen päätös saatetaan voimaan.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan poikkeamis päätöksen mukainen esiintymä siirrettiin tulevalle luonnonsuojelualueelle, jolla oli runsaasti eri-ikäistä lahoppuuta. Kun otettiin huomioon tiedossa olevien lahokaviosammaleen esiintymispaikkojen runsastuminen, pienialaisen esiintymän häviämällä ei siirron epäonnistuessa todennäköisesti olisi merkityksellistä heikentävää vaikutusta lajin suojelutasoon edes paikallisesti. Siirrettävä esiintymä sijaitsi asutuksen välisessä pienialaisessa metsikössä, jossa sen pitkäaikaisen säilymisen oli arvioitu olevan epävarmaa. Esiintymän siirtämisestä aiheutuvat myönteiset vaikutukset saattoivat olla lajin suojelutason kannalta suotuisampia ja johtaa esiintymän säilymiseen pitempään elinvoimaisena kuin esiintymän säilyessä nykyisellään.

Kun lisäksi otettiin huomioon, että poikkeamisessa oli kysymys esiintymän siirtämisestä eikä sen hävittämisestä ja se, mitä hakemuksessa ja siihen liittyvässä suojelusuunnitelmassa oli esitetty lahokaviosammaleesiintymän siirron toteuttamisesta, sekä poikkeamisluvassa asetetut ehdot, asiassa ei varovaisuusperiaatekaan huomioon ottaen ollut perusteita katsoa poikkeamisella olevan vaikutusta lahokaviosammaleen suojelutasoon. Poikkeamisen lahokaviosammaleesiintymän rauhoituksesta ei katsottu heikentävän lajin suojelutasoa. ELY-keskus oli siten voinut kaupungin

hakemuksen ja siihen sisältyvän suojelusuunnitelman mukaisesti myöntää luvan poiketa laihokaviosammaleen rauhoituksesta esiintymän siirtämiseen.

Hallinto-oikeuden päätös kumottiin ja ELY-keskuksen päätös saatettiin voimaan.

### **Korkein hallinto-oikeus 24.5.2021**

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus haki luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 §:n 1 momentissa tarkoitettusta liito-oravan suojelusta Espoon Tiistinlaaksossa.

Poikkeamislupahakemuksen kohteena on neljä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Poikkeaminen on tarpeen Matinkylän metroaseman välittömään läheisyyteen sijoittuvan täydennysrakentamiskohteen asemakaavan muuttamiseksi. Muutoksella toteutettaisiin asuin-, puisto- ja julkisten palveluiden alueet.

Hallinto-oikeus kumosi valituksenalaisella päätöksellään Espoon ympäristöyhdistys ry:n ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valituksesta ELY-keskuksen päätöksen ja hylkäsi Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen hakemuksen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus pyysi korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja vaati, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös tulee saattaa voimaan ja luvan voimassaoloaika pidentää.

Poikkeamisen edellytyksenä oli muun muassa, ettei muuta tyydyttävää ratkaisua ollut. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus oli poikkeamislupaa koskevassa hakemuksessaan ja selvityksissään esittänyt, että Matinkylän metroaseman läheisyyteen ei ollut mahdollista muualla tai muulla tavoin toteuttaa tarkoituksenmukaisena pidettävää määrää asuntorakentamista, kun otettiin huomioon erityisesti alueen olemassa oleva pienimittakaavainen ja matala rakentaminen sekä maaperästä johtuvat perustamisolosuhteet ja muut lisärakentamisen sijoittamista rajaavat tekijät.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että asiassa saadun selvityksen perusteella alueen asemakaavoitus tavoitellulla rakentamistehokkuudella oli tarkoituksenmukainen ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu, jolle ei ollut muuta tyydyttävää vaihtoehtoa.

Poikkeaminen ei ennalta arvioiden vaarantanut liito-oravan suotuisaa suojelutasoa. Liito-oravakanta asemakaava-alueella ja sen ympäristössä oli suhteellisen vahva ja viime vuosina vahvistunut. Poikkeamisesta huolimatta liito-oravan itä-länsisuuntaiset kulkuyhteydet kahden esiintymisalueen välillä säilyivät. Tulevassa asemakaavoituksessa oli

poikkeusluvan ehtojen mukaan muun ohella huolehdittava liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamisesta suunnittelualueella.

Kun kaikki luontodirektiivin 16 artiklan 1 kohdassa säädetyt edellytykset täyttyivät, ELY-keskus oli voinut myöntää kaupungille hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen ja saattoi ELY-keskuksen päätöksen voimaan.

Äänestys 3-2 ja esittelijän eriävä mielipide.

### **Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019 § 230 Mäkkylä I asemakaavan muutoksen.

Kaavamuutoksessa nykyisen asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus muuttuu suunnittelualueella asuin-, liike- ja toimistokäytöstä asuinkerrostalokäyttöön (AK). Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen viisikerroksisen rakennuksen korvaamisen kahdella 6 - 8-kerroksisella asuinkerrostalolla. Uusille asuinrakennuksille osoitetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup> kahdelle rakennusalueelle jaettuna. Muutoksen kohteena olevan tontin I asukkaiden pysäköinti tapahtuu tontille rakennettavassa autohallissa ja toisen tontin autohallissa. Kerrostaloihin rakennettavia asuntoja varten on varattu yhteensä 121 pysäköintipaikkaa.

Valituksen mukaan asemakaavan muutos on lainvastainen sen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen sekä liian korkean ja tehokkaan rakentamisen vuoksi.

Hallinto-oikeus katsoi, että kaavamuutos luo riittävät edellytykset siinä osoitettujen kahden asuinkerrostalon liikenteen järjestämiselle, eikä kaavamuutoksen aiheuttamaa liikennemäärien lisääntymistä voida pitää sen aiheuttamien liikenteellisten vaikutusten vuoksi lainvastaisena. Myöskään alueen asukkaiden terveyden ja turvallisuuden ei voida katsoa liikenteen vähäisen lisääntymisen johdosta vaarantuvan. Kun otetaan huomioon erityisesti pohjoispuolelle kaavamuutoksen kohteena olevaa tonttia sijoittuva rakentaminen, tontille sijoitettavia kerrostalorakennuksia ei voida pitää ympäristönsä nähden liian korkeina. Tontille osoitettujen kerrostalojen porrastaminen myös vähentää niiden aikaansaamaa maisemavaikutusta tontin itä- ja länsipuolella sijaitsevaan rakentamiseen nähden. Koska kaupunginhallituksen päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

Lainvoimainen.

### **Helsingin hallinto-oikeus 12.2.2021**

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.8.2020 § 254 Tontunmäki-Tomtekulla asemakaavan muutoksen, alue 211837.

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen liikerakennusten korttelialueelle ja sovittaa uudisrakennus Niittykummun tulevien asuinkerrostalojen ja Tontunmäen pientaloalueen välimaastoon.

Valittajan mukaan nelikerroksisen muurimaisen rakennuksen kaavoittaminen Tontunmäen pientaloalueelle ei täytä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Ympäröivien pientalojen mataluus lisää kontrastia ja korkeuseroa tulevaan uudisrakennukseen nähden. Tontille suunniteltu kerrostalo ahdistaa pientalot entistä enemmän "nurkkaan". Yleiskaavassa valituksenalainen kaava-alue on merkitty nykyisellään säilyväksi alueeksi, jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Kaavaan liittyvissä korttelisuunnitelmien luonnoksissa esitetyt varjostuskuvat maaliskuulta ja kesäkuulta klo 10, 14 ja 18 eivät anna riittävää kuvaa tosiasiallisesta varjostuksesta. Valituksenalaisen kaavan valmisteluvaiheessa ei ole teetetty liikenneselvitystä, vaikka kaavalla tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen ja turvallisuuteen.

Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään muun muassa koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavan sisältö ja kaavamuutosalueen sijainti huomioon ottaen kaavamuutoksen liikenteellisiä vaikutuksia on selvitetty riittävästi. Nyt kyseessä olevan asemakaavamuutoksen vaikutukset eivät ole sellaisia, että niillä heikennettäisiin tai hävitettäisiin rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Yksinomaan asuin ympäristön muuttuminen valittajan epämieluisaksi kokemaan suuntaan ei tee kaavaratkaisua lainvastaiseksi.

Koska päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä. Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittaja joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Lainvoimainen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	109/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	09.06.2021

8065/00.01.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 119

§ 119

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksen.

### **Selostus**

Tarkastuslautakunta on laatinut vuoden 2020 arviointikertomuksen. Tarkastuslautakunnan arviointi perustuu lakisääteiseen valtuustokauden kattavaan arviointisuunnitelmaan ja vuosittain laadittavaan arviointiohjelmaan.

Vuoden 2020 arvioinnin painopistealueina ovat olleet

- koronaviruspandemian vaikutukset kaupungin talouteen ja toimintaan,
- kaupungin työllisyyden edistämistoimet ja kuntouttava työtoiminta sekä,
- valtuustokauden poikkihallinnollisten ohjelmien toteuttaminen.

Arviointikertomus sisältää tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arvioinnin tulokset. Vuosittaiset arviointikertomukset löytyvät [Espoon kaupungin verkkosivuilta](#).

Kaupunginvaltuusto päätti 17.5.2021 § 60 velvoittaa kaupunginhallituksen pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

110/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 119

09.06.2021

korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi valtuusto on antanut kaupunginhallituksen tehtäväksi huomioida seuraavassa talousarviovalmistelussa ja tilinpäätöksen laadinnassa arviointikertomuksessa tehdyt havainnot.

Lautakuntien tulee käsitellä arviointikertomuksen vastaukset kesäkuun loppuun mennessä.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa ei ole erityisesti kaupunkisuunnittelulautakuntaa tai kaupunkisuunnittelukeskusta koskevia havaintoja tai huomautuksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

111/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

09.06.2021

§ 120

## **Viranhaltijoiden päätökset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Henkilöstöasiat § 2/2021

Kaupunkisuunnittelukeskus 8052/01.01.00/2021

Kaupunkisuunnittelujohtaja 20.05.2021

Avoimen maisema-arkkitehdin vakanssin (vakanssinumero 501318) siirtäminen yksikön sisällä toiseen työpisteeseen

Henkilöstöasiat § 3/2021

Kaupunkisuunnittelukeskus 8072/01.01.00/2021

Kaupunkisuunnittelujohtaja 20.05.2021

Suunnitteluavustajan vakanssin (vakanssinumero 501341) siirtäminen yksikön sisällä toiseen työpisteeseen

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Avoimen maisema-arkkitehdin vakanssin siirtäminen yksikön sisällä toiseen työpisteeseen

Suunnitteluavustajan vakanssin siirtäminen yksikön sisällä toiseen työpisteeseen

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 105, § 106, § 107, § 108, § 109, § 110, § 111, § 112, § 113, § 114, § 115, § 118, § 119, § 120**

## **Muutoksenhakukielto**

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



**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117****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.