

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 129

§ 129

## **Puistomäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131004, 54. kaupunginosa Kilo**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Puistomäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131004,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Puistomäki - Parkbacken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7292, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 131004,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

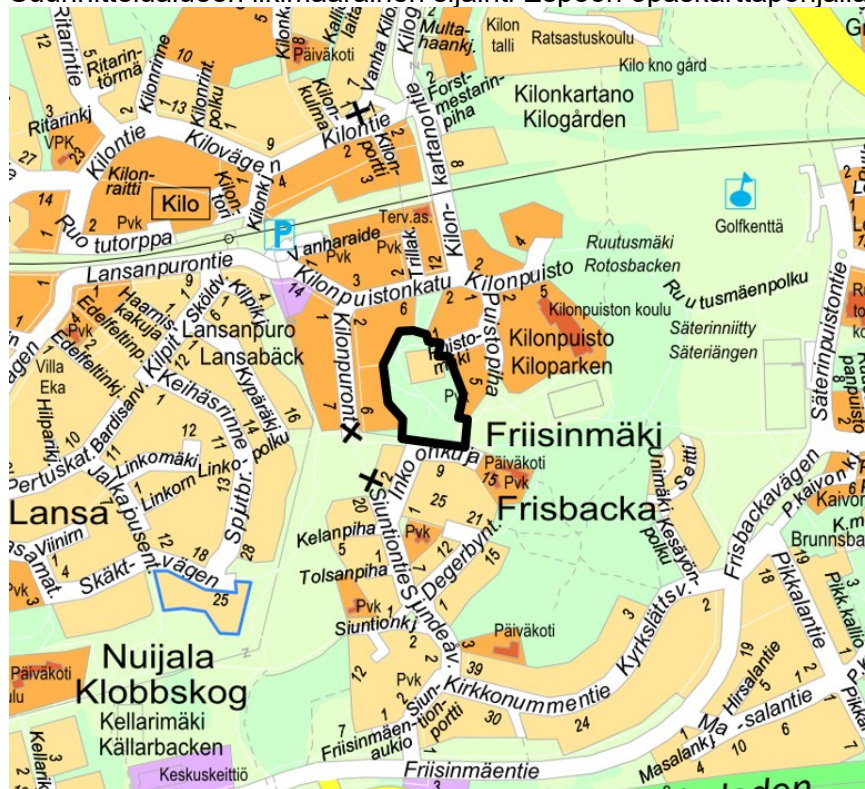
Tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennuksiin pysyvät asukkaat tai toimijat, jotka kunnostavat ja ylläpitävät historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

Tavoitteena myös on säilyttää edelleen suurin osa alueesta lähivirkistysalueena sekä suojelemalla edelleen vanhat 1920- ja 1940-luvuilla valmistuneet rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä. Lisäksi tavoitteena on säilyttää virkistysalueen keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvoja. Liito-oravalle osoitetaan riittävät suojeltavat alueet ja säilytetään yhteydet suunnittelualueen ulkopuolisille liito-orava-alueille.

Kaavamuutos alueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelin pinta-ala on noin 0,5 ha ja lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 2 ha. Rakennusoikeus osoitetaan lukuina erillisille rakennusaloille 300, 200 ja 200 eli yhteensä 700 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelissa on noin e=0,13. Yleisten rakennusten rakennusoikeutta kaavamuutoksella poistuu 1 200 k-m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutos alueella vähenee 800 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella noin 0,3 ha suuruinen yleisten rakennusten korttelialue poistuu, lähivirkistysalueen pinta-ala vähenee noin 0,2 ha ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue kasvaa noin 0,5 ha.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puistomäki - Parkbacken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7292, käsittää korttelin 54172 ja virkistysaluetta, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 131004.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin tonttiyksiköstä ja tilapalveluyksiköstä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.4.2020.

### Alueen nykytila

### Maankäyttö

Suunnittelualue on osa paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Puistomaisella alueella sijaitsee asuin kerrostalojen ympäröimänä kaksi asemakaavalla suojeltua heikossa kunnossa olevaa, Kilon huvila-

asutukseen aikoinaan kuulunutta ja 1920- ja 1940-luvuilla valmistunutta asuinrakennusta. Rönkyisevässä pihapiirissä sijaitsee myös huonokuntoinen 1950-luvulla valmistunut talusrakennus. Tällä hetkellä uudempi suojelluista rakennuksista on vuokrattuna asuinkäyttöön ja vanhempi rakennus harrastustoimintaan.

Uudempi vanhoista huvilarakennuksista ja talusrakennus sijaitsevat yleisten rakennusten korttelialueella, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 000 k-m<sup>2</sup>. Vanhempi asuinrakennus sijaitsee asemakaavan mukaisella virkistysalueella.

Suunnittelualue on suurimmalta osin metsäistä lähivirkistysalueen kukkulaa, jonka poikki kulkee kävely- ja pyöräilyreitit. Kulku alueen rakennuksille on Puistomäki -nimisen päätyvän tonttikadun kautta. Virkistysalueelle on mahdollista kulkea jalkaisin tai polkupyörällä myös pohjoissuunnasta Trillapuiston, Kiesipolun ja Pyölinmäenpolun kautta. Eteläosa suunnittelualueesta rajoittuu päätyvään tonttikatuun Inkoonkujaan, johon johtaa useita kävely- ja pyöräilyreitit Pyölinmäen virkistysalueelta. Alue on lähiseudun asukkaiden ahkerassa ulkoilukäytössä.

Alueen naapurustossa on pääosin 1-4 kerroksisia, 1990-luvulla valmistuneita, betonirakenteisia asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Etelä puoleltaan suunnittelualue rajautuu pientalovaltaisempaan asutukseen.

Alue sijaitsee Kilonpuiston alueella noin 600 metrin päässä Kilon asemasta ja lähikaupasta.

### **Luonnonolosuhteet**

Piha-alueita lukuun ottamatta selvitysalue on eri-ikäisrakenteista metsää, jossa kasvillisuustyyppi on enimmäkseen tuoretta lehtoa. Puuston rakenne on poikkeuksellisen luonnontilaisen kaltainen ja puulajivalikoima monipuolinen. Kuusi on valtapuu. Alikasvos on paikoin tiheä.

Selvityksessä alueella havaittiin runsaasti liito-oravan jätöksiä ja paikannettiin myös liito-oravan pesäpuu ja papanapuita. Selvitysalueen metsä on kokonaisuudessaan liito-oravan ydinaluetta. Selvitysalueelta on liito-oravan kulkuyhteyksiä lounaan ja etelän suuntiin sekä heikko kulkuyhteys kohti itää.

### **Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualueelle saavutaan Puistomäki-nimisen päätyvän tonttikadun kautta, joka yhdistyy kahden lyhyen päätyvän tonttikadun kautta Kilonpuistonkadulle, joka on alueellinen kokoojakatu.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Jalan ja pyörällä suunnittelualueelle pääsee Kiesipolun, Pyölinmäenpolun ja Inkoonkujan kautta, Pyölinmäen puistossa kulkevia reittejä pitkin sekä Trillapuiston reittien kautta. Lisäksi Puistomäki-kadun reunassa on toisella puolella jalkakäytävä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattavat pyöräily-yhteydet. Tavoiteverkon mukaiset pyöräilyn pääreitit suuntautuvat pohjoiseen Turuntien suuntaan, itään Leppävaaran keskustaan, etelään Turunväylän suuntaan ja luoteeseen junaradan varteen.

## **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle tapahtuu nykytilassa Puistomäki-kadun kääntöpaikan päästä lähtevällä puistossa sijaitsevalla ajoyhteydellä. Samaa reittiä käyttää myös alueella ulkoilijat ja rakennusten käyttäjät. Pysäköinti tapahtuu maantasopysäköintinä rakennusten pihapiirissä.

## **Julkinen liikenne/joukkoliikenne**

Alueen joukkoliikennetarjonta nojaa pitkälti raideliikenteeseen. Kilon juna-asema on noin 600 metrin päässä suunnittelualueelta. Lähin linja-autopysäkkipari sijaitsee noin 150 metrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella Kilonpuistonkadulla ja siitä liikennöi linja 114 Leppävaara-Tapiola (M).

## **Palvelut**

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 200 m etäisyydellä ja lähin koulu, Kilonpuiston koulu sijaitsee noin 250 m päässä.

Päivittäistavarakauppa on Kilon asema lähellä noin 600 m etäisyydellä ja elintarvikekioski sijaitsee noin 300 m päässä Trillatorilla. Kattavammat kaupalliset palvelut löytyvät Leppävaarasta kauppakeskus Sellosta alle 2 km:n päästä.

## **Virkistysalueet ja -yhteydet**

Valtaosa kaava-alueesta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi, joka liittyy eteläosaltaan laajempaan yhtenäiseen virkistysalueverkkoon. Alueella risteää polkuyhteyksiä, joita pitkin voi kulkea Kilonpuiston ja Säteriinniityn virkistysalueille itäsuuntaan, Siuntionniityn kautta Nuijalan virkistysalueille eteläsuuntaan sekä Lansanpuronpuiston kautta Kilon asemalle pohjoissuuntaan.

## **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 kehittämislinjat 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 alueeksi.

## **Yleiskaava**

### **Espoon eteläosien yleiskaava**

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

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavassa osin asuntoaluetta (A), jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen ja osin virkistysaluetta (V), jolla voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita.

## **Asemakaava**

Alueella on voimaan vuonna 1994 tullut Kilonpuisto asemakaava, jossa yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-k) on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeusluvut olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (200) ja uudisrakentamiselle (1 000). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeusluku olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (300). VL -alueella on myös osoitettu ajoyhteys alueella sijaitsevalle suojellulle rakennukselle sekä ohjeellisia virkistysalureittejä.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.3.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 8.5.2020 mennessä. Määräaikaan mennessä jätettiin 89 mielipidettä ja saatiin kaksi lausuntoa.

Mielipiteiden pääkohdat koskivat partiotoiminnan vuokrasopimuksen ja toiminnan päättymistä alueella, kun kaavamuutoksella suojellut rakennukset pihapiireineen muutetaan yleisten rakennusten alueesta asumiskäyttöön. Lisäksi alueen virkistyskäyttömahdollisuuden pelätään vähenevän ja muuttuvan suljetummaksi.

Saatujen mielipiteiden perusteella käyttötarkoitus asemakaavassa osoitetaan ensin ajatellun asumiskäyttötarkoituksen sijaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolloin yhdistys- ja harrastustoiminta alueella on mahdollista, mikäli uudet kiinteistöjen omistajat niin haluavat. Mielipiteet on toimitettu tiedoksi kaupungin omistamien rakennettujen kiinteistöjen ylläpidosta, hallinnoinnista ja vuokrauksesta vastaavalle taholle Tilapalvelut-liikelaitokseen.

Espoon kaupungin museo lausunnossaan pitää esitettyä kaavamuutosta hyvänä ja museon näkemyksen mukaan se turvaa entistä paremmin vanhojen rakennusten säilymisen. Asuinkäyttö on hyvä ratkaisu huvilarakennuksille, sillä alkuperäinen käyttötarkoitus on usein luontevin vaihtoehto vanhoille rakennuksille. Ehdotettu uudisrakentamisen rakennusoikeus vaikuttaa maltilliselta ja kyseiselle paikalle oikein mitoitettulta.

Asemakaavassa osoitetaan ensin ajatellun pelkän asumiskäyttötarkoituksen sijaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tavoitteena sallia vanhoihin huvilarakennuksiin monipuolinen ja toimiva käyttö, minkä voidaan ajatella tukevan rakennusten kunnossa pysymistä ja historiallisen alueen arvojen vaalimista.

Caruna Espoo Oy lausui, että kaavalla on vähäiset vaikutukset sähköjakelun kannalta. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten kortteliksi, mutta säilyttää edelleen suurin osa alueesta lähivirkistysalueena sekä suojella edelleen vanhat rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä. Lisäksi tavoitteena on säilyttää virkistysalueen keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvoja. Liito-oravalle osoitetaan riittävät suojeltavat alueet ja säilytetään yhteydet suunnittelualueen ulkopuolisille liito-orava-alueille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 25 213 m<sup>2</sup> (2,5 ha).

Rakennusoikeus asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelissa on 700 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan on noin  $e=0.13$ . Yleisten rakennusten rakennusoikeutta poistuu 1 200 k-m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella vähenee 800 k-m<sup>2</sup>.

### **Korttelialueet**

AL-1 eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Kaava laajentaa noin 0,2 ha nykyistä korttelia 54172 ja korttelin käyttötarkoitus muuttuu. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeus osoitetaan lukuina. Alueella sijaitsevilla vanhoilla huvila-asuinrakennuksilla säilytetään edelleen rakennusalat, suojelumerkinnät (sr) sekä rakennusoikeusluvut 300 ja 200. Uudelle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus 200. Rakennusoikeus yhteensä korttelialueella on 700 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku on noin  $e=0,13$ . Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ja niihin ei saa tehdä sellaisia muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia enintään 5 % kutakin kaavan rakennusalan rakennusoikeutta kohden.

Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteitten, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat korttelissa olevien suojeltujen rakennusten ominaispiirteitä.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan liito-oravien suojelualue (s-1). Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puustoa saa hoitaa ja kehittää liito-oravalle soveltuvaksi. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

## **Virkistysalueet**

### **VL eli lähivirkistysalue**

Lähivirkistysalue pienenee noin 0,2 ha kaavamutoksella. Alueelle osoitetaan ohjeelliset kevyenliikenteenreitit olemassa olevien reittien sijainneille.

Koko lähivirkistysalue osoitetaan liito-oravien suojelualueeksi (s-1). Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puustoa saa hoitaa ja kehittää liito-oravalle soveltuvaksi. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

## **Liikenne**

### **Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavamutoksella poistetaan Pyölinmäen puistossa kulkeva ajoyhteysmerkintä, joka on palvellut suojelluille rakennuksille ajoa. Jatkossa ajoyhteys kaikille muodostettavan korttelialueen rakennuksille tapahtuu suoraan Puistomäki-katuun otettavien tonttiliittymien kautta.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Asemakaavamutoksen myötä Pyölinmäen puiston kävely- ja pyöräilyreitteihin tulee pieniä muutoksia. Korttelialueen muodostamisen myötä toinen pohjois-eteläsuuntainen reitti poistuu. Puistomäki-kadulle yhdistyvä reitti muuttuu vain jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi reitiksi tontille ajomerkinnän poistuessa.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Puistoalueelle ei osoiteta ajoneuvoliikennettä, korttelialueen liikenne ohjataan suoraan Puistomäki-kadulle. Rakennusten pysäköinti järjestetään maantasossa tonteilla.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 2 ap / asunto
- Liiketilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>

- Yhdistystoiminta 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>.

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilat 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- Yhdistystoiminta 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutos selkeyttää nykyisin puistoalueella ja yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten tilannetta ja helpottaa niiden myymistä. Kaupunki saa kiinteistöjen myynnistä tuloja ja hankkeesta ei aiheudu kunnallisteknisiä kustannuksia. Kaavamuutoksen kaavataloudelliset vaikutukset ovat positiivisia.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 31.3.2020 kaavanmuutoksen 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
- SITO / Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- TYT / Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- TYT / Tilapalvelut -liikelaitos, kannanotto-pyyntö
- TYT / Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

## **Päätöshistoria**