

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2021 § 137

§ 137

## **Kattilalaakso I, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420214, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pesonen Janika  
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 Kattilalaakso I asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 420214,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.11.2020 päivätyn ja 31.8.2021 muutetun Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 767 euroa, eli yhteensä 3 167 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs 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 30.9.2021 pidettävään kokoukseen.

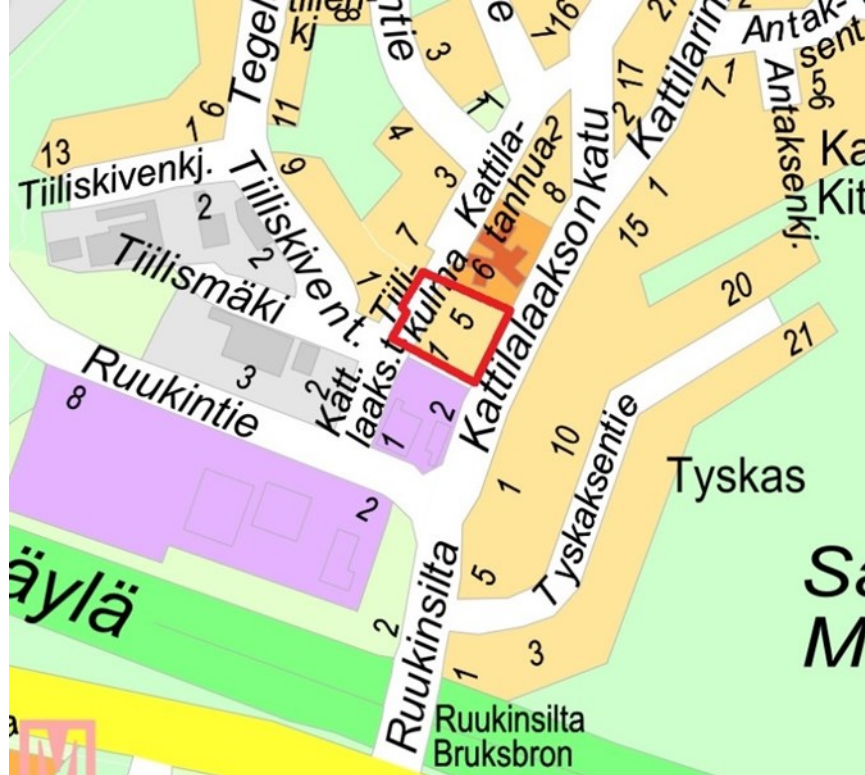
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla kerrostalojen sijoittaminen nykyiselle pääosin rakentamattomalle asuinpientalojen korttelialueelle Kattilalaaksossa Tiilikulman ja Tiiliskivenpolun välisellä alueella. Kaavamuutoksella

muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta, sekä poistetaan asuntojen enimmäismäärän rajoitus.

Nykyinen rakennuskanta säilytetään rakennusoikeuksineen ja rakentamattomalla alueella (5 285 m<sup>2</sup>) rakennusoikeutta nostetaan 2 879 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen korttelitehokkuus on 0.7.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

### **Aloite ja vireilletulo**

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

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 4.12.2017.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alueella on nykytilassa neljä tonttia, joista yhdellä sijaitsee kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista pientaloa. Muut kolme tonttia ovat rakentamattomia osin puustoista niitty ympäristöä. Tonttien eteläpuolella on kapea puustoinen suojaviheralue, jolla on Tiiliskivenpolku-niminen ulkoilureitti. Heti suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on Kiviruukin teollisuusaluetta. Muilla puolilla suunnittelualuetta on pientalovaltaista

asuinaluetta, itäpuolen pientalotonttien takana on Sammalvuoren laaja metsäinen virkistysalue.

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

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

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

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

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

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

Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelu alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jonka alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty liito-oravan yhteystarve, joka on alueen ekologista verkostoa ja virkistysverkostoa täydentävä viheryhteys. Lisäksi siihen on merkitty jalankulku- ja pyöräilyreitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

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

Alueella on voimassa Kattilalaakso I-III asemakaava (lainvoimainen 12.3.1997), jossa suunnittelualue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Korttelialueella on osoitettu neljä asuntoa suurimmaksi sallituksi lukumääräksi rakennusosalalla ja kerroslukumääräksi on osoitettu kaksi (II). Tontin tehokkuudeksi on osoitettu  $e=0.30$ , joka tarkoittaa rakennusoikeudessa 2 167 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueella Tontin itä- ja eteläreuna on osoitettu puilla ja pensaille istutettavan alueen osaksi. Tiiliskivenpolku on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRL 27 § mukaisesti 8.3.-7.4.2021. välisenä aikana. Nähtävilläolon aikana jätettiin 113 muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa. Muistutuksissa oli yhteensä 133 allekirjoittajaa.

Eniten palautetta annettiin liian korkeasta rakentamisesta sekä asuntojen suuresta määrästä ja liian pienestä keskipinta-alasta. Korkeiden kerrostalojen ei nähty sopivan Kattilalaakson pientaloalueen luonteeseen. Korkeiden rakennusten nähtiin myös varjostavan viereisiä pientaloja. Alue halutaan säilytettävän pientaloalueena. Vantaan Kartanonkosken aluetta pidettiin malliesimerkkinä viihtyisästä asuinalueesta. Myös liikennejärjestelmästä ja pysäköinnin riittävydestä annettiin palautetta.

Muistutuksissa huomautettiin, että Kiviruukin osayleiskaavan tulisi ohjata asemakaavoitusta. Lisäksi palautetta annettiin muun muassa luontoon ja ympäristöön liittyen, alueen palveluita koskien, huomautettiin liian ahneesta rakentamisesta ja oltiin huolissaan maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumisesta sekä rakentamisen vaikutuksesta tonttien arvoon. Myönteisissä palautteissa esitettyä kaavaehdotusta pidettiin muun muassa hyvänä, kannatettavana ja edistettävänä kokonaisuutena.

Muistutusten perusteella kaavamääräyksiin lisättiin huoneistojakaumaa ja keskipinta-alaan koskeva määräys. Lisäksi kaavakarttaan merkittiin rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Lausuntojen perusteella kaavakarttaan lisättiin olemassa olevan vesijohdon johtovarausalue. VL-1-alueen määräystä on täsmennetty paikallisen ekologisen yhteyden osalta. Kaavaselostukseen on tehty tarkistuksia.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Alue osoitetaan asemakaavassa asuinkerrostalojen (AK) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitetaan pinta-alaltaan 1 940 m<sup>2</sup> suuruinen tontti, jolla on olemassa olevia rakennuksia. Olemassa olevat rakennukset osoitetaan kaksi kerroksisiksi (II) ja korttelin rakennusoikeus säilyy entisellään 582 kerrosneliössä.

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

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

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

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

Viitesuunnitelman mukaan alueelle rakennetaan kaksi neljäkerroksista kerrostaloa. Maantasokerroksissa sijaitsevat muutaman asunnon lisäksi asumiseen tarvittavat aputilat ja pysäköintiä. Pihalla on osoitettu maantasopysäköinti (p) ja tarvittavat pihatoiminnot istutuksineen. Suojatut lähileikki- ja oleskelualueet (le) sijoittuvat rakennusmassojen väliin avautuen etelään sekä pihalle. Suurempi vehreä leikkialue sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Leikki- ja oleskelualueiden riittävä koko (460 m<sup>2</sup>) varmistetaan kaavamääräyksellä. Piha-alueita koskevat tarkemmat määräykset (§), joilla varmistetaan, että pihan ilme tulee vehreäksi ja

viihtyisäksi. Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa pääosin puilla ja pensaille. Mahdollisista kerrostalotontin jaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Lisäksi kerrostalojen aputiloissa yhteistilamääräyksillä on pyritty määräämään asukkaiden yhteistilat niin, että ne sijoitetaan keskeisesti paikalle, jossa ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille.

Varastotilat ja asukkaiden yhteistilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Lisäksi kerrostalojen jäte- ja kiinteistöhuollon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä väestösuojatilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja voi sijoittaa annetun kerrosluvun ylä- tai alapuolelle niin ettei se vai-kuta rakennuksen korkeuteen merkittävästi.

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

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

Viitesuunnitelmassa ulokeparvekkeet työntyvät rakennusalarajojen ulkopuolelle. Rakennusjärjestys ei salli yli 1,2 metrin ylitystä, mutta asemakaavassa yli 1,2 metrin ylitykset mahdollistetaan kaavamääräyksiin. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on huomioitu, että Kattilalaaksonkadun puoleiset parvekkeiden tasot halutaan sijoittaa vähintään kadun tasolle, etteivät ne jää rinteeseen takia kadun tasoon nähden kuoppaan. Kerrostalokorttelialueen tonttijärjestelyjä on helpotettu erilaisin yhteisjärjestely- ja palomuurimääräyksiin (§). Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi-, melu- ja sulfidisavimääräykset.

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

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

Suunnittelualueen eteläreunassa on kapea lähivirkistysalue (VL-1), jonka pinta-ala on 1 336 m<sup>2</sup>. Alue toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, to-teutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Virkistysalueen puusto

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

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

- Kattilalaakson I meluselvitys, Ramboll, 10/2020
- Espoon Saunalahden korttelin 42146 liito-oravaselvitys, Faunatica, 2017
- Kivenlahden Kiviruukin alueen liito-oravaselvitys, Enviro, 2018,
- Kattilalaakso I viitesuunnitelma, Sweco Architects Oy, 8/2021

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavasta ei aiheudu kuluja kaupungille.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 28.12.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 2 400 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 767 euroa, yhteensä 3 167 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Caruna Oy

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 159

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

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

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

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 153

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Oila Karimäen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

#### **Päätös**

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 33

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.