



Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.09.2021

## Kokoustiedot

Aika 16.09.2021 klo 18:45 - 21:05

Paikka Teams

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Elolahti Auli	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Jensen Patrick	varajäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Hietämäki Tuuli	arkkitehti	paikalla 18:45-20:30
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	paikalla 18:45-20:30

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Antti Aarnio  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.09.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 134		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 135		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 136	1 - 3	Avaruuskatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322030, 22. kaupunginosa Olari, pöydälle 25.8.2021	6
§ 137	4, 5	Kattilalaakso I, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420214, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-asia)	16
§ 138	6	Maarinranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220902, 10. kaupunginosa Otaniemi	27
§ 139	7	Menninkäisentie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 210313, 12. kaupunginosa Tapiola	35

§ 134

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 8.9.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 135

16.09.2021

§ 135

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Antti Aarnio.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 126

25.08.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 136

16.09.2021

360/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2021 § 136

§ 136

## **Avaruuskatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322030, 22. kaupunginosa Olari, pöydälle 25.8.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hietämäki Tuuli  
Mäkelä Salla  
Peltola Katariina  
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 Avaruuskadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322030,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Avaruuskatu - Rymsgatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7323, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322030,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kemppi-Virtanen Järvisen kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen:  
"Autopaikkavaatimusta tulee muuttaa siten, että asukkaiden ja alueella asioivien kannalta paikkamäärä on riittävä. Lievennykset paikkamäärästä on poistettava. Alueella ei ole esim. metroa, joten se tukeutuu vahvasti myös autoiluun. Kaavamääräyksistä pitää poistaa seuraavat kohdat: "Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Jos osa autopaikoista toteutetaan nimeämättöminä ja

vähintään 100 ap:n kokonaisuutena pysäköintilaitoksessa, voidaan nimeättömien paikkojen osalta autopaikkojen määrää vähentää 10 %.”

Jensen Finströmin kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: ”Muutetaan kaavamääräysehdotuksen 2 § sanamuoto ”porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta” muotoon ”kunkin porrashuoneiden kokonaisalasta ensimmäiset 20 m<sup>2</sup> kussakin kerroksessa, jos porrashuoneet ovat luonnonvaloisia”.” Perustelut: Pohjaesityksen määräyksen sanamuoto kannustaa järjestämään asunnot yhden ainoan keskikäytävän ympärille, jotta mahdollisimman suuri osa kunkin kerroksen kulkutiloista lukeutuu lisärakennusoikeuteen. Tällöin rakennukseen on vaikeaa järjestää läpituulettuvia asuntoja, rakennuksen muuntojoustavuus on talon jakavan keskikäytävän takia heikko, rakennuksen sovittaminen maastonmuotoihin on usean portaan mallia vaikeampaa. Vastaesitys mahdollistaa rakennuksen pohjien suunnittelun useamman porraskäytävän ratkaisuna ilman, että rakennusoikeutta menetetään.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettuja muutosehdotuksia ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen äänestysjärjestyksestä, siten että kummastakin ehdotuksesta äänestetään erikseen ja äänestykset suoritetaan niin, että esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät Jaa ja muutosehdotusta kannattavat äänestävät Ei.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Jensenin muutosehdotusta, äänestivät Ei.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, Ei ääniä 3 ja tyhjää äänesti 3.

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kolmea (3) vastaan, kolmen äänestäessä tyhjää, hylänneen Jensenin muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Kemppi-Virtasen muutosehdotusta, äänestivät Ei.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja Ei ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan, hyväksyneen Kemppi-Virtasen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## Selostus

Kaava-alueen asuntoloiden korttelialueiden (AK-A) käyttötarkoituksmerkinnät muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Avaruuskatu muutetaan pihakaduksi ja katualueen rajat tarkistetaan. Kioskirakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus poistetaan Avaruuspuistosta. Toiminta on mahdollista toteuttaa rakennettavaan asuinkerrostaloon.

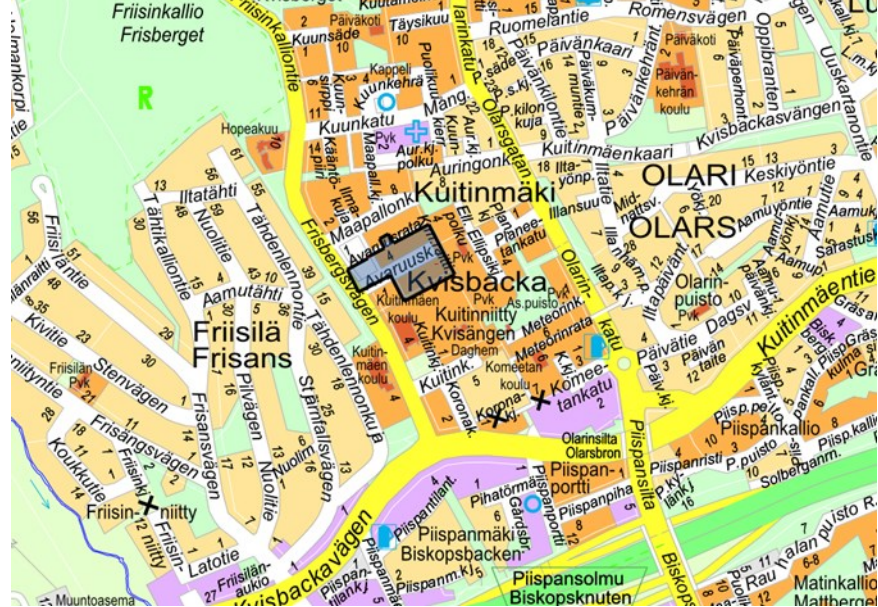
Korttelin 22104 tontti 1 ja korttelin 22108 tontti 1 on ollut vuokrattuna Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle. Espoon kaupunginhallituksen kilpailukykyjaos päätti 14.10.2019 vuokrasopimusten päättämisestä korttelin 22104 osalta 30.6.2020 sekä korttelin 22108 osalta 30.6.2021 mennessä.

Kaavamuutosalue muodostuu kortteleista 22103, 22104 ja 22108 ja Avaruuspuiston virkistysalueesta sekä niitä ympäröivistä Avaruuskadun, Avaruusradan, Kuitinmäenraitin, Kuitinmäenkoulupolun ja Avaruuspolun katualueista.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22 827 m<sup>2</sup>. Tästä 13 357 m<sup>2</sup> korttelialuetta, 1 310 m<sup>2</sup> puistoa ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta on yhteensä 16 200 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 22104 rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku on noin e=1.34 ja korttelin 22108 vastaava noin e=1.51. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on ollut 10 195 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Luvuissa ei ole huomioitu LPA-korttelista poistuvaa autopaikoille tarkoitettua 3 800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, sillä uudessa kaavassa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa lisärakennusoikeudella varsinaisen rakennusoikeuden estämättä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Avaruuskatu - Rymdgatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7323, käsittää korttelit 22103, 22104 ja 22108, katu- ja virkistysaluetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322030.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta eli Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 10.6.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista asuinaluetta. Kortteleita ympäröivät rakennukset ovat pääosin III-VIII-kerroksisia asuinkerrostaloja. Friisinkalliontien toisella puolen on matalampi pientaloalue. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Kuitinmäen koulu ja hiekkakenttä.

Kaavamuutosalueen korttelit 22104 ja 22108 ovat rakennettuja ja niillä sijaitsee yhdeksän vuosina 1977 ja 1978 valmistunutta kolmi- ja nelikerroksista kerrostaloa. Kerrostalot ovat toimineet opiskelija-asuntoloina, mutta jäivät tyhjilleen ja siirtyivät kaupungin hallintaan tonttien vuokrasopimusten päättymisen jälkeen. Rakennukset ovat huonokuntoisia, minkä vuoksi ne on tarkoitus purkaa. Alueen koilliskulmassa sijaitsee Avaruuspuisto, jossa toimii pieni ravintolarakennus. Kortteli 22103 toimii

pysäköintialueena. Tontit ovat toteutuneet nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Korttelien piha-alueiden ilme on vehreä, ja alueella kasvaa kookasta ja maisemallisesti merkittävää puustoa. Avaruusradan varrella oleva aukio on toteutunut luonteeltaan puutarhamaisena ja yksityisenä.

Avaruuskatu on vähäliikenteinen tonttikatu. Avaruuskadulle on osoitettu ajoratapysäköintinä noin 20 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kaava-alue rajautuu lännessä Friisinkalliontiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Friisinkalliontiellä kaava-alueen kohdalla. Matinkylän metroasemalle on matkaa noin 1,5 km.

Tontit omistaa Espoon kaupunki.

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

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu-, työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Kortteleissa 22103, 22104 ja 22108 on voimassa Kuitinmäki II c asemakaavan muutos, alue 322009, vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.3.1983. Korttelit 22104 ja 22108 on siinä osoitettu asuntoloiden korttelialueeksi (AK-A). Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeutta korttelin 22104 kolmella rakennuksella on yhteensä 3 210 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokuutta e=0.79, ja korttelin 22108 kuudella rakennuksella yhteensä 6 910 k-m<sup>2</sup>, joka tonttitehokkuutena olisi e=0.97. Autopaikkoja on vaadittu rakentamaan yksi autopaikka 150 k-m<sup>2</sup> kohden. Kortteli 22103 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 22102, 22107 ja 22108 autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta korttelissa on 3 800 k-m<sup>2</sup>.

Katualueilla on voimassa asemakaava Kuitinmäki, alue 322000, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.8.1976. Avaruusrata on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, joka on päällystettävä betonilaatoin vähintään 2,8 metrin leveydeltä.

Avaruuspuistoa koskee asemakaava Kuitinmäki II, asemakaavan muutos, alue 322020, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.8.2018.

Avaruuspuisto on osoitettu siinä puistoksi (VP). Puistoon on sallittu enintään 75 k-m<sup>2</sup> kokoisen kioskin tai ravintolan rakentaminen. Puiston uudistamiseksi on laadittu vielä toteuttamaton suunnitelma osana asemakaavan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 1.6.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 12.8.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta ja lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta.

Mielipiteet käsittelivät pääasiassa vaikutuksia kaupunkikuvaan, alueen viihtyisyyteen, palveluihin, katutilaan, rakentamisen määrään ja kansalaisten vaikuttamismahdollisuuksiin.

Mielipiteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa seuraavasti:

Rakennusten sijoittelu noudattaa alkuperäistä korttelirakennetta ja rakennusten välit ovat nykyistä leveämmät, joka lieventää ”muurimaista” vaikutelmaa. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa olla sulkeutunut ja Kuitinmäenraitin varteen sekä Avaruuspuiston reunalle on osoitettu liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa. Rakennukset on myös vedetty hieman kauemmas katualueista. Avaruuskadun viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Katu muutetaan pihakaduksi ja sille sijoitetaan puustoa ja vehreitä hulevesipainanteita. Avaruusradalla jalankulku- ja pyöräilyliikenne erotetaan toisistaan puurivistöllä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella tiivistetään korttelirakennetta ja muutetaan asuntoloiden korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Rakennusten sijoittelu noudattaa alueen ensimmäisen asemakaavan korttelirakennetta ja runkosyvytydet on pidetty kohtuullisina.

Kaava-alueen korttelit 22104 ja 22108 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja rakennusoikeus nousee 16 200 kerrosneliometriin. Korttelin 22104 rakennusoikeus 5 400 k-m<sup>2</sup> vastaa tonttitehokkuutta  $e=1.34$  ja korttelin 22108 rakennusoikeus 10 800 k-m<sup>2</sup> tonttitehokkuutta  $e=1.51$ . Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahden ja kuuden välillä, yleisimmän kerrosluvun ollessa viisi (V). Osassa rakennuksia alin kerros uppoaa osittain rinteeseen.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennukset tulee sovittaa alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin ja niiden tulee noudattaa Kuitinmäelle ominaisia piirteitä. Piha- ja katutason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kuitinmäenraitin ympäristöä ja sen roolia

keskeisenä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vaalitaan pitämällä korttelien kivijalat aktiivisina. Korttelissa 22108 tulee katutasoon Kuitinmäenraitin varteen rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa yhteensä vähintään 150 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 22104 Avaruuspuiston laidalle tulee rakentaa vähintään 50 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ravintolan toiminta on mahdollista siirtää korttelin 22104 liiketilaan.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat, jotka tulee rajata istutuksin tai matalin aidoin. Korttelipihojen ilmeen tulee olla vehreä ja arvokas puusto on säilytettävä. Hulevesiä tulee hallita korttelialueella hulevesitulvien ehkäisemiseksi.

Korttelien 22104 ja 22108 autopaikat on sijoitettu LPA-kortteliin 22103. Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle lukuun ottamatta liikuntaesteisten autopaikkoja. Vaadittujen autopaikkojen määrään on sallittu vähennyksiä, jos autopaikat on toteutettu nimeämättöminä tai jos tonteille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan.

Kortteli 22103 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintilaitos saa olla enintään neljä (IV) kerrosta korkea ja harjakorkeus korkeintaan +21.0. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös muuntamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja, huolto- ja varastotiloja sekä harrastetiloja rakennusoikeuden estämättä. Kattotasanne tulee toteuttaa oleskelu-, leikki- ja pelialueina ja kattaa muilta osin viherkatolla tai hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Katolle ei saa sijoittaa pysäköintiä. Laitoksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota julkisivujen laatuun sekä jalankulutusmittakaavaan ja viihtyisyyteen.

Avaruuskadun kääntöpaikan kohdalla katualueen rajoja päivitetään. Katualue muutetaan korttelien 22104 ja 22108 kohdalla pihakaduksi. Pihakadun suunnitteluperiaatteiden mukaan eri kulkumuodot sijoitetaan samaan tilaan ja ajoneuvolla ajettaessa jalankululle on annettava esteetön kulku. Matalia ajonopeuksia pyritään tukemaan kadun muotoilulla, materiaaleilla ja istutuksilla. Avaruuskadun yleissuunnitelmassa liikennetilän leveys vaihtelee noin 4 ja 11 metrin välillä ja katualueelle on osoitettu 8 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kadun länsiosa pysäköintilaitoksen kohdalla toteutetaan tavanomaisena tonttikatuna. Alueen kuormittuneen hulevesiverkoston vuoksi katualueelle tuodaan hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja vehreitä painanteita, jotka samalla parantavat katutilan viihtyisyyttä. Kadun pohjoislaidalle istutetaan myös puita.

Avaruusradalle on osoitettu kävely- ja pyöräilyliikennettä erottamaan puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Avaruusradan varressa oleva pieni aukio saa nimekseen Avaruuskulma ja se tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Avaruuspuistosta poistuu kioskille osoitettu rakennusoikeus. Kioski/ravintola on mahdollistaa siirtää kivijalkaan Avaruuspuiston laidalle kortteliin 22104 osoitettuihin tiloihin.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä. Avaruuskadun muuttaminen pihakaduksi, hulevesijärjestelmien uusiminen ja puiston laajentaminen aiheuttavat kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävät korttelisuunnitelma ja maisemasuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 9.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikankeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 126	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 136	16.09.2021

- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 126

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Avaruuskadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322030,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Avaruuskatu - Rymsgatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7323, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322030,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätö yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

### Liitteet

- 1 Avaruuskatu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Avaruuskatu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §136

### Oheismateriaali

Ei julkaista, Avaruuskatu mielipiteen jättäjien yhteystiedot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 126

25.08.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 136

16.09.2021

Avaruuskatu, kaavamääräykset

Avaruuskatu, kaavakartta

Avaruuskatu, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

5129/10.02.03/2020

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.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

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 asuinpienalojen korttelialueelle Kattilalaaksossa Tiilikulman ja Tiiliskivenpolun välisellä alueella. Kaavamuutoksella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta, sekä poistetaan asuntojen enimmäismäärän rajoitus.

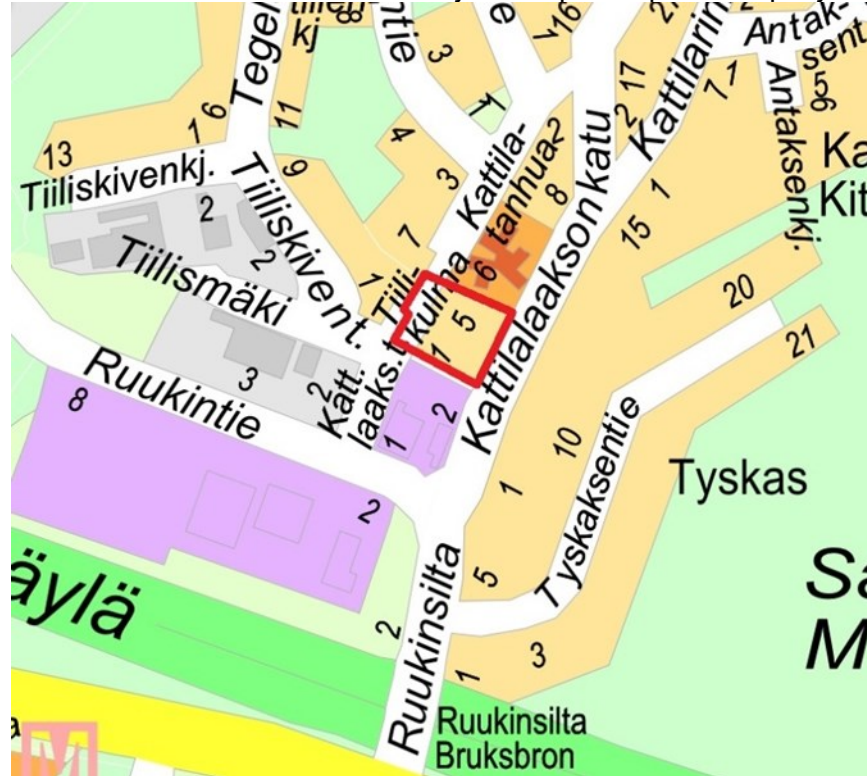
Nykyinen rakennuskanta säilytetään rakennusoikeuksineen ja rakentamattomalla alueella (5 285 m<sup>2</sup>) rakennusoikeutta nostetaan 2 879 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen korttelitehokkuus on 0.7.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153  
 § 159  
 § 33  
 § 137

18.11.2020  
 02.12.2020  
 18.02.2021  
 16.09.2021

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 rakentamatonta osin puustoista niitty ympäristöä. Tonttien eteläpuolella on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

kapea puustoinen suojaviheralue, jolla on Tiiliskivenpolku-niminen ulkoilureitti. Heti suunnittelualan etelä- ja lounaispuolella on Kiviruukin teollisuusaluetta. Muilla puolilla suunnittelualuetta on pientalovaltaista asuinalueita, 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 rakennusalueella ja kerrosalueeksi 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

eteläreuna on osoitettu puilla ja pensailla 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 malliesimerkinä 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. Kaavaselistukseen 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

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 tarkoitettu käyttämään 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 määrittämään 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. (§)

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

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 pensailta istutettava alueen osa, jossa alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä sekä pehmentää korttelin rajautumista lähivirkistysalueeseen.

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

on osoitettu itä-länsisuunnassa sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **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 maankäytösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Caruna Oy

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 159

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	24/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

## 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 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,



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Oila Karimäen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

### Päätös

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 33

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	18.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	02.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 137	16.09.2021

#### Liitteet

- 4 Kattilalaakso I, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 5 Kattilalaakso I, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Ei julkaista, Kattilalaakso I, muistuttajien yhteystiedot
- Kattilalaakso I, kaavamääräykset
- Kattilalaakso I, kaavakartta
- Kattilalaakso I, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 138	16.09.2021

5395/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2021 § 138

§ 138

## **Maarinranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220902, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
Koivula Olli  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Maarinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220902,

2

hyväksyy 18.2.2021 päivätyn ja 16.9.2021 muutetun Maarinranta – Marstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7326, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220902,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



### **Aloite ja vireilletulo**

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

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

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

### **Alueen nykytila**

Alue on pääosin Koneinsinööriosaston tarpeisiin suunniteltua Konemiehen korttelia. Alueen rakennuksissa on pääosin opetus- ja tutkimustoimintaa, ja ne sisältävät laboratorio-, koehalli-, opetus- ja hallintotiloja. Korttelin rakennukset ovat 1–4-kerroksisia ja ne ovat Otaniemen kampusalueelle tyypillisiä punatiilisiä rakennuksia. Korttelin rakennukset ovat ilmeiltään pääosin horisontaaleja ja niukasti detaljoituja, ja julkisivujen ikkuna-aukotuksessa vaihtelevat toimistosiiptien nauhaikkunat sekä koehallien suuret ikkunapinnat. Alueella sijaitsee myös Alvar Aallon toimiston suunnittelema vuonna 1963 valmistunut lämpövoimalaitos ja vuonna 1968 valmistunut Otaniemen hoitotoimikunnan toimisto- ja korjaamorakennus. Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla.

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Espoon Sähkömiehentie 4.

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

#### **Maakuntakaava**

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

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on osoitettu siinä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja

tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Muutosalue on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen.

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

### **Asemakaava**

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

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66§ mukainen viranomaisneuvottelu 26.11.2019.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.3.-7.4.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta ja saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Keväällä tehdyssä luontoselvityksessä havaittiin alueella liito-oravan pesäpuu, josta johtuen korttelin metsäinen alue on osoitettu liito-oravan ydinalueeksi: "(s-1) suojeltava alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa." Alueelle suunniteltu pysäköintialue on siirretty Sähkämiehintien varrelle, jossa pysäköintilaitos on ollut OAS-vaiheessa.

Nähtävilläolon jälkeen on neuvoteltu Museoviraston ja Alvar Aalto -säätiön (19.5.2021 ja 11.8.2021) ja ELY:n (2.6.2021 ja 18.8.2021) kanssa. Alvar Aallon toimiston suunnittelema Otaniemen hoitotoimikunnan toimisto- ja korjaamorakennus (Otakaari 8) on suojeltu sr-2-merkinnällä. Kaavaehdotuksessa olleen eko-1-yhteyden leveys on säilytetty

Maarintalon (Sähkömiehentie 3) ja pysäköintilaitoksen välillä. Hulevesimääräyksiä on tarkennettu. Määräyksiin on lisätty vaatimus, että pysäköintialueiden (p ja p-1) hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennusten likimääräisiä korkeuksia on täydennetty. Rakennusoikeutta on vähennetty. Alueelle on muodostunut uusi kortteli (10084) puistoalueen laajenemisesta johtuen. YO-1-käyttötarkoituseräystä on tarkennettu.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja alueen selkeyttäminen ja kehittäminen yliopiston tulevia tarpeita varten. Korttelin sisäiset ajoväylät muutetaan katualueiksi ja osa korttelista virkistysalueeksi. Alueelle osoitetaan aukio tapahtumia varten. Otaniemen lämpövoimalaitos (Otakaari 6), TKK:n koneinsinööriosasto (Otakaari 4) ja Otaniemen hoitotoimikunnan toimisto- ja korjaamorakennus (Otakaari 8) suojellaan. Rakennusoikeus vähenee 9 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulevaan pysäköintilaitokseen osoitetaan pysäköintipaikkoja myös korttelin ulkopuolelta. Korttelin metsäinen alue on osoitettu liito-oravan ydinalueeksi (s-1). Otakaarelta Vedenemontaan osoitetaan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä.

Korttelialueet osoitetaan yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi YO-1. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 9 000 k-m<sup>2</sup>, 48 200 k-m<sup>2</sup>:stä 39 200 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelisuunnitelman mukaan alueelta puretaan Konetekniikka 3 -rakennuksesta (Puumiehenkuja 5) noin 2 150 k-m<sup>2</sup>, Konetekniikka 4 -rakennuksesta (Sähkömiehentie 4) noin 3 400 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksesta Otakaari 8:ssa noin 1 300 k-m<sup>2</sup>.

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

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

tutkimus- ja toimistotilojen pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.

### **Sitova tonttijako**

Kaavassa ei ole sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei kaavamuutos edellytä maankäytösopimusta.

Vielä kaavaehdotusvaiheessa arvioitiin, että sopimus tarvitaan. Kaavaan tämän jälkeen tehtyjen muutoksien johdosta arvonnousu jäi aiempaa kaavavaihetta vähäisemmäksi eikä sopimuskynnys enää ylity.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Alueella on tehty luontoselvitys: Liito-oravaselvitys Otaniemen Maarinrannan alueella keväällä 2021, Ympäristötutkimus Yrjölä. 27.5.2021.

### **Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)**

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

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Konemiehentie sekä Sähkemiehentie edellyttävät kaupungilta katusuunnitelman tekoa sekä katujen rakentamista. Kaupungin hallintaan siirtyy katu- ja puistoaluetta, joiden lunastamisesta sekä ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 21.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	33/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 138	16.09.2021

### Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### Jatkokäsittely

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 34

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Maarinrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220902,

2

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

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Liitteet

6 Maarinranta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

Maarinranta, kaavamääräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/44

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

18.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 138

16.09.2021

Maarinranta, kaavakartta

Maarinranta, ajantasa-asemakaava

Maarinranta, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	35/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	16.09.2021

5464/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2021 § 139

§ 139

## **Menninkäisentie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 210313, 12. kaupunginosa Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laukkanen Mikko  
Asanti Jenny  
Koivula Olli  
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 Menninkäisentien asemakaavan muutoksesta, alue 210313,

2

hyväksyy 7.3.2021 päivätyn ja 16.9.2021 muutetun Menninkäisentie - Rådarvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7349, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 3 966,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella ja säilyttää nykyinen, maisemallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävä rakennuskanta sekä Tapiolalle leimallinen katualue, ja mahdollistaa asuinkorttelien autopaikat korttelialueilla ympäristön arvoja vaarantamatta.

Tonttien rakennusoikeus päivitetään toteutuneen mukaiseksi. Ajantasakaava osoittaa tonteille yhteensä 1 680 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, mikä ei kuitenkaan vastaa todellista rakennusoikeutta. Laadittavassa kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeudeksi merkitään toteutuneen rakentamisen mukaisesti 1 820 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, 910 k-m<sup>2</sup> kullekin tontille. Kaavaehdotus mahdollistaa kortteli alueilla uutta rakentamista ainoastaan maalämpöjärjestelmän teknistä tilaa varten. Lisäksi kaava huomioi toteutuneet parivarastot, joiden pinta-ala osoitetaan asemakaavan muutoksessa toteutuneen mukaisesti 5 k-m<sup>2</sup> kutakin asuntoa kohden, jolloin niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 60 k-m<sup>2</sup>.

Rivitaloyhtiön autopaikat sijaitsevat nykyisellään osittain puistoalueella. Alue on rakennettu 1954, autoistumista edeltävänä aikana. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen nykyisen tarpeen mukaiseksi niin, että ne sijaitsisivat taloyhtiön maalla, on tähän asti jäänyt asemakaavalla ratkaisematta. Kaavamuutos osoittaa korttelialueen laajenemisen länteen, mikä mahdollistaa autojen säilyttämisen korttelialueella ilman, että ympäristöä täytyy muuttaa. Korttelin länsipuolella ja välissä puistoaluetta muutetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä korttelialueeksi 1 844 m<sup>2</sup>. Korttelien itäpuolella katualuetta muutetaan korttelialueeksi 59 m<sup>2</sup> verran ja nykyistä korttelialuetta 716 m<sup>2</sup> katualueeksi.

Kaavassa suojellaan arkkitehtonisesti arvokkaat asuinrakennukset sekä Menninkäisentien katualue korttelien 12054 ja 12055 itäpuolella.

Asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu kaupungin tonttiyksikön kanssa. Aloitteen kaavamuutoksen tekemiseen on tehnyt taloyhtiö.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Menninkäisentie - Rådarsvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7349, käsittää korttelit 12054 ja 12055, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 28.9.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan Itäkartanon asuinalueella ja käsittää 20 100 m<sup>2</sup> kokoisen maa-alan. Alueella sijaitsee kaksi asuintonttia, joilla on kolme samaan taloyhtiöön kuuluvaa asuinrivitaloa. Talot tunnetaan myös

ketjutaloina. Asuinrakennukset on rakennettu Itäkartanon ensimmäisessä vaiheessa vuonna 1954 ja ne on suunnitellut Aulis Blomstedt. Tonteilla on käytetty yhteensä 1 820 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Asuntojen takapihat tonttien länsireunassa rajautuvat Silkkiniityn puistoalueeseen, sen viljelypalstoihin sekä Menninkäisenmetsään. Takapihoilla sijaitsevat asuntokohtaiset ulkovarastot. Korttelialueen itäinen etupiha rajautuu Menninkäisentien katualueeseen ja leveisiin nurmialueisiin, joilla kasvaa korkeaa puustoa.

Kaavan länsiosa on puistoaluetta. Taloyhtiön pysäköintipaikat sijaitsevat kaavan laatimishetkellä osittain puistoalueella. Puistoalueella sijaitsee lisäksi ajoyhteydet, joita pitkin pysäköintipaikoille ajetaan. Korttelialueiden välissä kulkee itä-länsisuunnassa Menninkäisenpolku, joka johtaa Tapiolan koulun ja lukion alueelle. Menninkäisenpolun varressa sijaitsee yleisiä pysäköintipaikkoja.

Tontit 12054/1 ja 12055/1 omistaa Asunto Oy Ketju c/o A-Isännöinti Oy. Kaavamuutoksen kohteena on asuinkiinteistöjen lisäksi kaksi niiden länsireunojen myötäistä, kapeaa maa-alaa, jotka ovat yleistä aluetta (49-12-9903-5, Silkkiniityn puistoalue) ja kuuluvat Espoon kaupungille. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Menninkäisentien katualue As. Oy Ketjun edustan pituudelta sekä Kirkkopolku, jotka kuuluvat niin ikään Espoon kaupungille.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueen eteläpuolelle on osoitettu liikennetunneli.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty nykyisellään säilytettäväksi asuntoalueeksi (A). Alue rajautuu välittömästi virkistysalueeseen (V) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Sen ympäristössä kulkee useita virkistysyhteyksiä. Alueen itä- ja eteläpuolella kulkee maanalainen raide.

Alueella on voimassa Tapiolan keskus II asemakaava (hyv. kaupunginhallituksessa 28.11.1995). Asuintontit on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Pysäköintipaikkoja osoitetaan toteutettavaksi vähintään 1,5 asuntoa kohden. Tonttien länsipuoli on osoitettu puistoksi (VP), joka ajoyhteyksiä lukuun ottamatta on puilla istutettavaa aluetta ja jolle kaavamääräyksessä osoitetaan säilytettäväksi tai istutettavaksi puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi istutettavan tontin tai alueen osan

40 m<sup>2</sup> kohti. Korttelialueiden väliin on kaavassa merkitty alueella oleva ajoyhteys. Asuintonttien osiksi muutettavat osat ovat asemakaavassa puistoaluetta (VP). Tonttien takaosiin johtavat ajoyhteydet on osoitettu asemakaavassa kulkemaan puistoalueella Menninkäisenpolun kautta.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 27 §)**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.4.–5.5.2021. Aineistosta ei jätetty nähtävilläoloaikana muistutuksia. Lausuntoa saatiin yhteensä kaksi kappaletta.

Lausuntojen perusteella suojelumääräyksiä on selkiytetty.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos osoittaa kaksi asuinrivitalojen korttelialuetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 820 k-m<sup>2</sup> ja 60 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta pihavarastoille. Rakennusoikeus siis nousee ajantasaisen kaavan 1 680 k-m<sup>2</sup>:stä 1 860 k-m<sup>2</sup>:iin toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kaava mahdollistaa uutta rakentamista ainoastaan maalämpöjärjestelmän teknistä tilaa varten, jolle osoitetaan ohjeellinen sijainti eteläisen korttelialueen pohjoisreunassa.

Asuintonttien ja niiden länsireunalla sijaitsevien ajoyhteyksien väliset maa-alueet, jotka nykyisellään kuuluvat Silkkiniityn puistoalueeseen ja Menninkäisenmetsään, muutetaan kaavamuutoksen myötä korttelialueiksi. Näin mahdollistetaan asuinkorttelien pysäköinti korttelialueella ilman, että ympäristöä tulee muuttaa pysäköintipaikkojen tai niille johtavien ajoyhteyksien tieltä. Korttelialueiksi muutettavat alueet hahmottuvat nykytilassaan sekä maisemallisesti että sen käytön mukaan osiksi korttelialueita. Autopaikkoja osoitetaan kaavassa kaksi asuntoa kohden.

Kaavavalmistelun aikana on tutkittu paikkojen sijoittamista myös muualle. Lähistöllä ei ole alueita, joille autot voitaisiin sijoittaa LPA-alueille. Lisäksi tutkittiin vaihtoehtoa, jossa autot pysäköitäisiin nykyisten tonttirajojen sisäpuolelle. Tässä tapauksessa kuitenkin todettiin, että puita jouduttaisiin kaatamaan ja ympäristöä muokkaamaan tilan järjestämiseksi, minkä takia tonttirajojen siirtäminen on ympäristön säilyttämisen kannalta parempi vaihtoehto.

Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteydet pysäköintipaikoille on osoitettu puistoalueen kautta tonttien länsiosiin. Asemakaavan muutoksen myötä yksityisen tai puoliyksityisen kaltaiset maa-alueet etelä-pohjoissuuntaisten ajoyhteyksien ja nykyisten tonttirajojen välillä muutetaan osaksi asuintontteja. Ajoyhteydet tonttien länsipuolella jäävät kaupungin maalle, sillä niiden luonne on pikemminkin puolijulkinen tai

julkinen kuin yksityinen, ja ne palvelevat myös jalankulkijoita. Ajoyhteyksien ylläpito on taloyhtiön vastuulla.

Korttelirajoja päivitetään myös Menninkäisentien puolella niin, että ne vastaavat paremmin julkisina ja yksityisinä näyttäytyviä alueita. Talojen edessä sijaitsevat, rakennusten myötäiset polut jäävät taloyhtiön puolelle, ja pensaat sekä leveät nurmialueet kuuluvat kaavamuutoksen mukaisesti kaupungin katualueeseen. Korttelialueiksi muutettavien maa-alueiden kokonaispinta-ala on 1 903 m<sup>2</sup>. Kaupungille ostettavien maa-alojen, jotka sijaitsevat korttelialueiden itäpuolella, kokonaispinta-ala on 716 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella suojellaan myös rakennushistoriallisesti arvokkaat asuinrakennukset ja Menninkäisentien katualue. Asuinrakennuksia koskeva suojelumääräys koskee rakennusten julkisivuja ja vesikattoja. Menninkäisentien katumiljöön suojellaan As. Oy Ketjun pituudelta kadun kummaltakin puolelta niin, että katuympäristön ja siihen liittyvien etupiha-alueiden kasvillisuus sekä piharakenteet tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa ympäristön arvojen mukaisesti.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liito-oravareitti, joka kulkee Menninkäisenpolun myötäisesti suunnittelualueella olevien kahden tontin välistä.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 19.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 eli 766,66 euroa, yhteensä 3 966,66 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija, Caruna Oyj



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/44
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	17.03.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	16.09.2021

- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 54

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Menninkäisentien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210313,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.3.2021 päivätyn Menninkäisentie - Rådärvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7349, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Liitteet

- 7 Menninkäisentie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

- Menninkäisentie, kaava-aineisto
- Menninkäisentie, havainnekuva

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 134, § 135, § 136, § 137**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 138, § 139

### 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.