

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 165

§ 165

## **Jerikonpolku, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 442401, 51. kaupunginosa Kaitaa**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Jerikonpolku asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 442401,

2  
hyväksyy 9.6.2021 päivätyin Jerikonpolku - Jerikostigen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7383, 51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 442401,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 3 100 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Päätös**

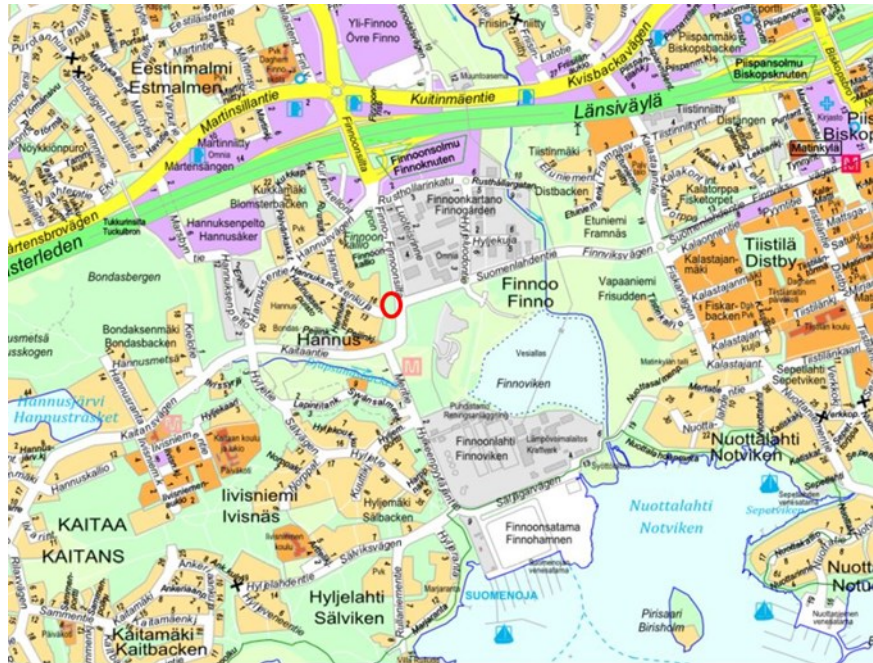
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

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

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

### **Aloite ja vireilletulo**

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

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

### **Alueen nykytila**

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

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

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

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

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

Alueella on voimassa Finnoonkallio, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 442400, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.11.2018 ja saanut

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 9.6.2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin neljä kappaletta.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, HSY:ltä sekä Caruna Espoo Oy:ltä.

ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota pysäköintilaitoksen pakokaasuihin ja poistoilmaan sekä niiden vaikutuksiin alueen ympäristöön ja asukkaisiin. ELY-keskus edellytti, että nämä huomioidaan kaavamääräyksissä. Lisäksi ELY-keskus ilmaisi tarpeen arvioida, onko ilmanlaadun takia syytä kieltää parvekkeiden sijoittuminen alimpiin kerroksiin kadun läheisyydessä.

HSY toteaa alueella sijaitsevista vesihuoltolinjoista sekä asemakaavan muutoksen niihin kohdistamista muutostarpeista. Lisäksi HSY toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee Blominmäen jätevedenpuhdistamoon liittyvä viemäritunneli. Tunneli sekä sen läheisyydessä tapahtuva rakentaminen tulee huomioida kaavamääräyksissä.

Länsi-uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että alueelle tulee varmistaa tarvittavat toimet kuten pelastusteiden suunnittelu sekä pelastusajoneuvojen esteetön pääsy hyökkäysreittien välittömään läheisyyteen pelastustoiminnan turvaamiseksi.

Caruna Espoo Oy toteaa alueella sijaitsevan sähköverkon maa- ja ilmakaapeleita.

Lausuntojen- ja mielipiteiden myötä kaavaan on tarkennettu kaavamääräyksiä.

### **Asemakaavan muutos**

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

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

LPA-1-korttelialueen itälaita on osoitettu ju-1-merkinnällä rakennuksen julkisivun osaksi, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria.

LPA-1-korttelialueella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee osoittaa ajoyhteys Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Hannuksenkujan kautta saa osoittaa ainoastaan korttelialueen huoltoajoa.

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

Asuinkerrostalojen korttelialueen eteläosaan on osoitettu ohjeellisin merkinnöin puilla ja pensaila istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolla

hulevesien viivyttäminen on sallittu ja talousrakennuksen rakennusala. Korttelin katoksissa edellytetään viherkattoja.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää korttelialueen hulevesisuunnitelma. Kaavamääräysten mukaisesti tulee huomioida mahdolliset sulfidisavet.

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

## **Liikenne**

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

LPA-1-kortteliin sijoitettava pysäköintitalo palvelee kaava-alueella sijaitsevan AK-korttelin lisäksi alueen muita asuinkortteleita. Asuntoja varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosentilla. Liiketilaille autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 180 kerrosneliometriä kohden. Kaava-alueelle ei osoiteta yleisiä pysäköintipaikkoja. Lyhytaikaista pysäköintiä palvelevat Hannuksenkujalle sekä muille alueen kaduille suunnitellut kadunvarsipaikat. Lisäksi lyhytaikaista pysäköintiä on mahdollista tarjota kaava-alueelle sekä sen ympäristöön suunnitelluissa pysäköintilaitoksissa.

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

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

## **Mitoitus**

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

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

## Sitova tonttijako

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

## Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

## Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.4.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

## Hyväksyminen

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

## Jatkokäsittely

- Ote: Hakija Espoon kaupungin tonttiyksikkö
- 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 09.06.2021 § 115

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 1 Jerikonpolku, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

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