

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 180

§ 180

**Linjaloistonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 421201, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 13.10.2021**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.10.2021 päivätyn Linjaloistonkatu -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7276, joka käsittää asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 42267, 42268 ja 42270, katualueita sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421201.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Sammallahti teki seuraavan palautusehdotuksen: "Palautetaan esitys valmisteluun niin, että kaavassa osoitetaan kerrosalaa 22 000 k m<sup>2</sup>."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Sammallahden ehdotus asian palauttamisesta raukeaa kannattamattomana.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

**Selostus**

**Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kauklahdenväylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella. Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualueen koko on noin 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee noin 600–700 metrin päässä.

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Vireilletulo

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019–16.4.2019.

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelemassa noin 20 henkilöä. Päivittäistavarakauppaa ja muitakin palveluja toivottiin alueelle, osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit tiedusteltiin myös kaava-alueen viereisen tontin rakentumisesta, jonne on aiemmin kaavailtu rivitaloja (=alue, joka tällä kaavalla suojellaan liito-oravien ydinalueeksi ja asukkaiden lähivirkistysalueeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide sekä yksi lausunto. Lausunnon perusteella alueelle varattiin paikka kahdelle puistomuutamolle.

### Asemakaavan muutosehdotus

Kaavahankkeesta teetettiin seuraavat selvitykset:

- Espoon Kummelivuoren liito-oravaesiintymän seuranta vuonna 2020 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2.12.2020)
- Meluselvitysraportti ja liitemelukartat (Sitowise, 24.5.2021)
- KTYS (Finnmap Infra 28.4.2020) Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)

## **Yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kaukalahden-väylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella. Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualueen koko on noin 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee noin 600–700 metrin päässä. Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

## **Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut rakentamattomat korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei oleellisesti muutu, mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY> AK/KL-1. Lisäksi alueelle kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita.

Asemakaavamuutoksella muutetaan myös pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan noin 1,2 ha, varmistetaan liito-oravien ydinalueen (s-1) sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravien eri elinalueiden välillä, lisäksi suojellaan asuinkerrostalokorttelissa 42270 sijaitseva pesimispuu (s-1). Lähivirkistysalue myös suojaa lännenpuoleisten pientaloalueiden näkymät uuden asuinkorttelin suuntaan.

Koko suunnittelualueen asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) rakennettaisiin yhteensä noin 19 000 k-m<sup>2</sup> (kortteli 42268 6 000 k-m<sup>2</sup> ja kortteli 42270 13 000 k-m<sup>2</sup>), noin 400–500 asukkaalle. Asuinkerrostalot ovat VI-IX -kerroksisia.

Asuinkorttelialueiden tehokkuusluvaksi (e) muodostuu noin 0,7.

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40 %.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

Päivittäistavarakaupan (KL-1) koko on noin 2 800 k-m<sup>2</sup>, e=n. 0.8.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,2 ha.

## **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)**

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat. Kortteleiden autokatoksissa edellytetään viherkattoja. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida mahdolliset sulfidisavet ja pilaantuneet maa-ainekset.

## **Lähivirkistys- ja puistoalueet**

Kaava-alueen pohjoisosaan muodostuu aiemmin suojaviheraluetta ollut Loistonmäenpuisto (VP), jonka halki kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka jatkuu tärkeänä alueellisena reittinä Kauklahdenväylän yli. Alueen eteläosaan muodostuu uusi aiemmin AP-1-aluetta ollut lähivirkistysalue Paapuurinkallio (VL), joka on kokonaisuudessaan myös osa luonnonsuojelulla suojeltua liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, joka on merkitty s-1-merkinnällä. Alueen luonne tulee säilymään puustoisena ja luonnonmukaisen kaltaisena, eikä sinne ole osoitettu toimintoja, ainoastaan välttämättömät sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit on osoitettu kaavassa.

### **Luontoarvot**

Alueen suunnittelussa on huomioitu liito-oravien suojelun erityiskysymykset. Alueella on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kyseinen asemakaavamuutos liittyy Kummelivuoren alueelle myönnettyyn liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevaan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukaiseen poikkeuslupaun (UJDELY/1386/2015). Poikkeaminen on Espoon kaupungin tonttiyksikön hakema. Kaavaratkaisu on poikkeamisluvan ehtojen mukainen.

Lähivirkistys- ja puistoalueet turvaavat virkistysmahdollisuudet ja luontoarvot suunnittelualueella. Suunnittelualueen poikki kulkee myös merkittäviä ekologisia yhteyksiä ja erityisesti liito-oraville tärkeitä puustoisia latvusyhteyksiä. Merkittävin näistä kulkee alueen halki länsi-itäsuunnassa jatkuen Kauklahdenväylän yli itään.

### **Maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

### **Yleiskaava**

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on määritelty työpaikka-alueeksi, jolle voi myös sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen. Länsipuolelle jäävälle alueelle on yleiskaavassa osoitettu uusi tai olennaisesti muuttuva kaupunkimainen asuntoalue. Kauklahdenväylän itäpuolelle jäävälle Kiviruukin alueelle on vireillä osayleiskaava.

Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien osayleiskaavan mukainen.

### **Asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava (lainvoimainen 1.2.2012). Korttelit 42267 ja 42268 sekä osittain kortteli 42270 on siinä osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

## **Liikenne**

Asemakaavan muutoksessa pysäköintiä edellytetään rakennettavan asunnoille vähintään yksi ap/85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosenttia. Liiketiloiille autopaikkoja vaaditaan vähintään yksi ap/60 k-m<sup>2</sup>.

Linjaloiistonkadun eteläpään yleissuunnitelmassa yleistä pysäköintiä on esitetty kadunvarrelle 18 autopaikkaa, jolloin yleisen pysäköinnin vaatimukset täyttyvät (1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutoksessa edellytetään polkupyöräpaikkoja rakennettavan asunnoille vähintään yksi pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi pp/asunto ja liiketiloille yksi pp/50 k-m<sup>2</sup>. Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloista tulee varata tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

## **Sopimusneuvottelut**

AK-korttelit 42268 ja 42270 sekä KL-1 -kortteli 42267 ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa suunnittelualueen ympäristöstä katu- ja muita yleisiä alueita.

Rakennettavat korttelit kuuluvat Saunalahti-sopimuksen piiriin (maanomistajaosapuolten välinen yhteistoiminta- ja esisopimus Saunalahden alueen kaavoittamisesta, kiinteistöjärjestelyistä, kunnallistekniikan sekä rakentamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta).

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40 %.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

## **Kaavatalous**

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

## **Korttelisuunnitelma**

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelmat.

## **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## **Jatkokäsittely**

- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö

- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 152

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.10.2021 päivätyn Linjaloistonkatu -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7276, joka käsittää asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 42267, 42268 ja 42270, katualueita sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421201.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Lindholm poistui kokouksesta ja paikalle kokoukseen saapui varajäsen Arvo.

Keskustelun aikana Nevanlinna Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

## Liitteet

1 Linjaloistonkatu, lausunto, mielipiteet ja vastineet

## Oheismateriaali

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