

Asianumerot  
866/2019  
**179/10.02.03/2021**  
Aluenumero  
**131004**

## Puistomäki

Asemakaavan muutos  
54. kaupunginosa, Kilo  
Kortteli 54172 ja virkistysalueet

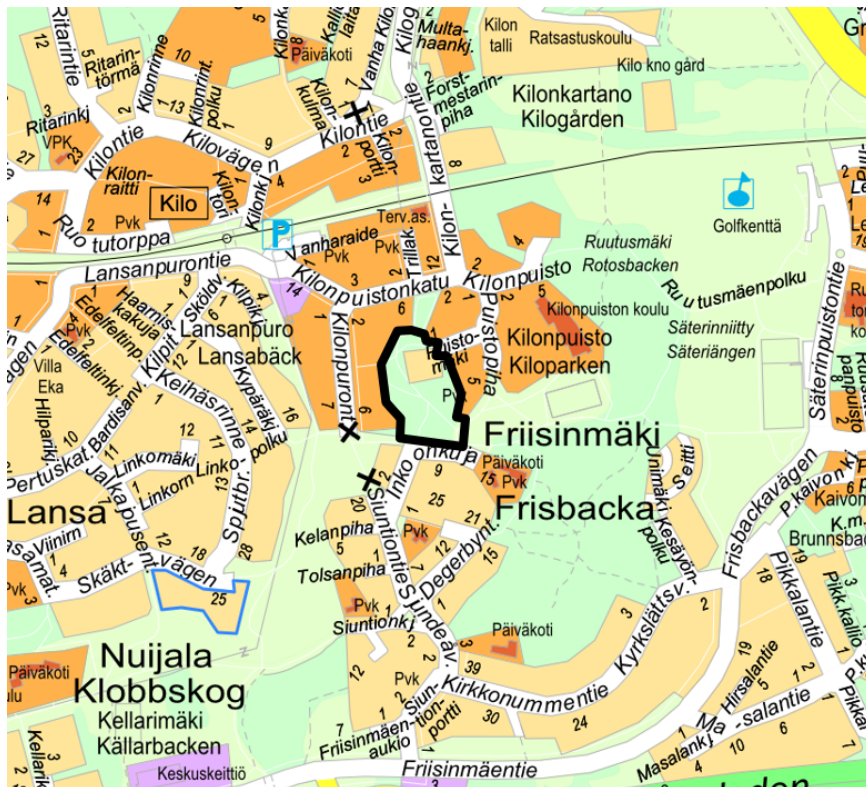
### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka **koskee 25. päivänä elokuuta 2021 päivättyä, 2.3.2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7292.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Kilon kaupunginosassa asuinalueen keskellä sijaitsevalla metsäisellä kukkulalla (os. Puistomäki 3 ja 4).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapoljalla esitettyinä:



Asianumero

Aluenumero

## Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 1.4.2020..

## Laatija

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Sari Metsälä Puh. 046 8772772  
Kati Vuorinen (liikenne) Puh. 040 5219772  
Minna-Maija Sillanpää (maisema)  
Sähköpostit muotoa etunmi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila .....	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet .....	6
2.	Lähtökohdat.....	6
2.1.	Suunnittelutilanne .....	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	6
2.1.2.	Maakuntakaava.....	7
2.1.3.	Yleiskaava .....	8
2.1.4.	Asemakaava .....	9
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	9
2.1.6.	Tonttijako .....	9
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	9
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	10
2.1.9.	Pohjakartta.....	10
2.2.	Selvitys alueesta.....	10
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus .....	10
2.2.2.	Maanomistus.....	11
2.2.3.	Rakennettu ympäristö .....	11
2.2.4.	Luonnonolosuhteet .....	15
2.2.5.	Suojelukohteet .....	18
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	18
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	18
3.3.	Osallisten tavoitteet .....	19
4.	Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus .....	19
4.2.	Mitoitus.....	19
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	20
4.3.1.	Maankäyttö .....	20
4.3.2.	Liikenne .....	22
4.3.3.	Palvelut.....	22
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto .....	23
4.4.	Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	23
4.5.	Nimistö .....	23
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	23
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	23
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....	23
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan .....	23
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) .....	24
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	25
6.	Asemakaavan toteutus.....	25

6.1.	Rakentamisaikataulu .....	25
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	25
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	25
7.	Suunnittelun vaiheet .....	25
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset .....	25
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	25
7.3.	Suunnittelu .....	25
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus .....	26

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

### Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Puistomäki ja 131004.

Selvitykset

Luontolausunto ja liito-oravaselvitys 2021, Faunatica 25.11.2021.

## **1. Tiivistelmä**

### **1.1. Alueen nykytila**

Suunnittelualue on osa paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Puistomaisella alueella sijaitsee asuinkerrostalojen ympäröimänä kaksi asemakaavalla suojeltua heikkossa kunnossa olevaa, Kilon huvila-asutukseen aikoinaan kuulunutta ja 1920- ja 1940-luvuilla valmistunutta asuinrakennusta. Rönsyisevässä pihapiirissä sijaitsee myös huonokuntoinen 1950-luvulla valmistunut talousrakennus. Tällä hetkellä uudempi suojelluista rakennuksista on vuokrattuna asuinkäyttöön ja vanhempi rakennus harrastustoimintaan.

Uudempi asuinrakennus ja talousrakennus sijaitsevat yleisten rakennusten kortteli-alueella, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>. Vanhempi asuinrakennus sijaitsee asemakaavan mukaisella virkistysalueella.

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

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

### **1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten kortteli-alue ja osa lähivirkistysaluetta erillispientalojen kortteli-alueeksi, jolle saa sijoittaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusalaan kohden liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa ja että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennuksiin pysyvät asukkaat tai toimijat, jotka kunnostavat ja ylläpitävät historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

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

Kaavamuutos alueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Erillispientalojen korttelialueen pinta-ala on noin 0,5 ha ja lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 2,0 ha. Rakennusoikeus osoitetaan lukuina erillisille rakennusaloille 300, 200 ja 150 eli yhteensä 650 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku erillispientalojen korttelissa on noin  $e=0,12$  ja rakennusoikeus 650 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusala kohden. Yleisten rakennusten rakennusoikeutta poistuu 1200 k-m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutos alueella vähenee 850 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella noin 0,3 ha suuruinen yleisten rakennusten korttelialue poistuu, lähivirkistysalueen pinta-ala vähenee noin 0,15 ha ja erillispientalojen korttelialue kasvaa noin 0,5 ha.

### **1.3. Suunnittelun vaiheet**

Asemakaavan muutosta on 14.2.2019 hakenut alueen maanomistajana Espoon kaupungin tonttiyksikkö.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.12.2019 hyväksynyt tämän kaavamuutoksen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan 2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 23.3.2020 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

## **2. Lähtökohdat**

### **2.1. Suunnittelutilanne**

#### **2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuudesta tätä kaavaa koskee osaltaan toimivien yhdyskuntien ja kestävästä liikkumisesta tavoitekokonaisuus sekä myös terveellisen ja turvallisen elinympäristön ja elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön tavoitekokonaisuudet.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta.

### 2.1.2. Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.



Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydin-  
vyöhykkeen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen tuntumaa. Länsipuolella on  
virkistysalue ja itäpuolella voimajohdon merkintä. Pohjoispuolella kulkee päärata.

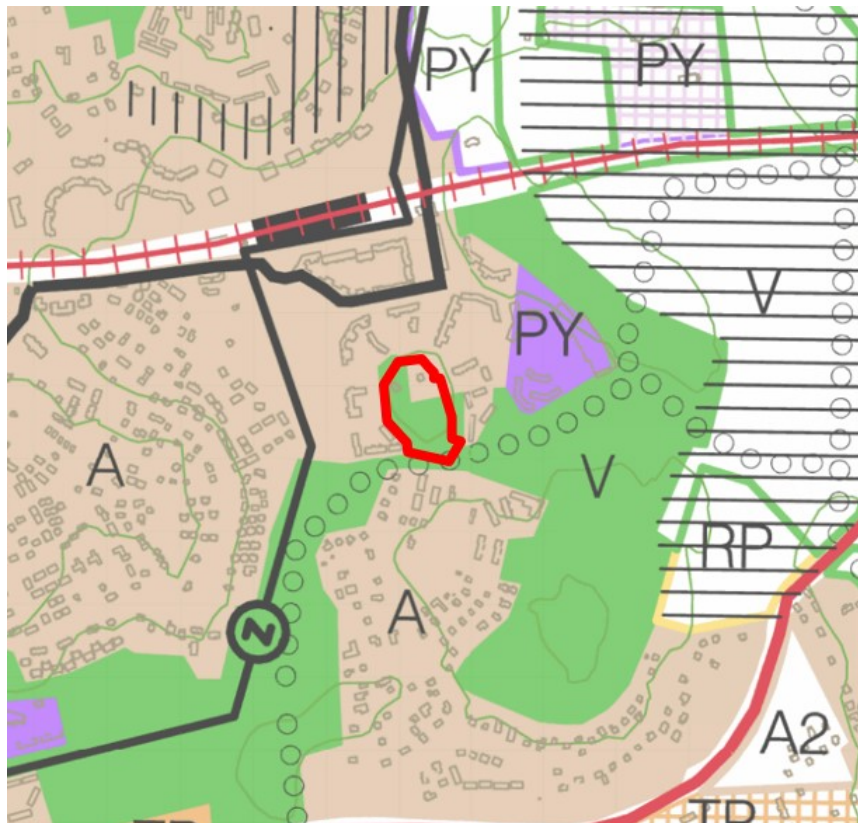
### 2.1.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Ta-  
piolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklaahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman  
vuonna 2010.

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavassa osin asuntoaluetta (A), jolla ase-  
makaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäris-  
tökuvaan soveltuva kehittäminen ja osin virkistysaluetta (V), jolla voidaan yksityiskoh-  
taisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia  
ja rakenteita.



#### 2.1.4. Asemakaava

Alueella on voimassa Kilonpuisto asemakaava (lainvoimainen 23.11.1994), jossa yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-k) on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeusluvut olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (200) ja uudisrakentamiselle (1000). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeusluku olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (300). VL -alueella on myös osoitettu ajoyhteys alueella sijaitsevalle suojellulle rakennukselle sekä ohjeellisia virkistysalueraitteja.



Ote Espoon asemakaavojen koostekartasta, ajantasa-asemakaavasta.

#### 2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

#### 2.1.6. Tonttijako

Osalle asemakaavan muutosaluetta on laadittu tonttijako.

#### 2.1.7. Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

### **2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset**

Kaavamuuotosalueen eteläosaan on Caruna Espoo Oy:llä suunnitteilla alustava uusi 110 kV:n maakaapelilinjaus.

### **2.1.9. Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

## **2.2. Selvitys alueesta**

### **2.2.1. Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Kilon kaupunginosassa asuinalueen keskellä sijaitsevalla metsäisellä kukkulalla. Alue muodostuu yleisten rakennusten korttelialueesta sekä osasta lähivirkistysaluetta osoitteissa Puustomäki 3 ja 4.

Alue on osa paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Metsäisellä ja puistomaisella alueella sijaitsee asuinkerrostalojen ympäröimänä kaksi huonokuntoista asemakaavalla suojeltua Kilon vanhaan huvila-asutukseen kuuluvaa asuinrakennusta rönnyilevine, vanhoine pihapiireineen sekä talousrakennus.

Piha-alueita lukuun ottamatta selvitysalue on eri-ikäisrakenteista metsää, jossa kasvillisuustyyppi on enimmäkseen tuoretta lehtoa. Puuston rakenne on poikkeuksellisen luonnontilaisen kaltainen ja puulajivalikoima monipuolinen. Kuusi on valtapuu, mutta sen ohella kasvaa mäntyä, koivua, haapaa, raitaa, tammea ja vaahteraa. Alikasvos on paikoin tiheä. Pensaskerroksessa tavataan vaateliaita lehtopensaita pähkinäpensasta ja näsiä.



Ote alueen ortoilmakuvasta 20.2.2020.

### 2.2.2. Maanomistus

Alueen omistaa Espoon kaupunki. Ympäröivät asuinkerrostalokorttelit ovat asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.

### 2.2.3. Rakennettu ympäristö

#### Maankäyttö

Suunnittelualan yleisten rakennusten korttelissa (Y-k) 54172 on 1940-luvulla valmistunut huvila-asuinrakennus (noin 107 k-m<sup>2</sup>) sekä 1950-luvulla valmistunut talousrakennus (noin 60 k-m<sup>2</sup>). Rakennusten pihapiiri on hyvin vehreää ja rönsyilevä vanhaa puutarhaa. Rakennukset on tällä hetkellä vuokrattu asuinkäyttöön. Kaavan mahdollistama yleinen rakennus (1000 k-m<sup>2</sup>) on toteutumatta.

Lähivirkistysalueella (VL), yleisellä alueella 54P19 sijaitsee 1920-luvulla rakentunut, nykyisin huonokuntoinen huvilarakennus (noin 300 k-m<sup>2</sup>), joka on vuokrattu harrastekäyttöön.

Suunnittelualue on suurelta osin metsäistä lähivirkistysalueen kukkulaa, jonka poikki kulkee kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Kulku alueen rakennuksille on Puistomäki nimisen päättävän tonttikadun kautta. Virkistysalueelle on mahdollista kulkea jalkaisin myös pohjoispuolelta Trillapuiston, Kiesipolun ja Pyölinmäenpolun kautta. Eteläosa suunnittelualueesta rajoittuu päättävään tonttikatuun Inkoonkujaan, johon johtaa useita kävelyn ja pyöräilyn reittejä Pyölinmäen virkistysalueelta.

Alueen naapurustossa on pääosin 1-4 kerroksisia, 1990-luvulla valmistuneita, betoni-rakenteisia asuinkerrostaloja ja rivitaloja.

### **Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kaava-alueella asuu pari asukasta vuokralla ja alueen rakennuksissa on harrastustoimintaa. Alueella ei ole työpaikkoja. Kaavamuuotosalueen lähimmissä kortteleissa asuu laskennallisesti noin 500 asukasta (1as/50 k-m<sup>2</sup>).

### **Yhdyskuntarakenne**

Alue sijaitsee Kilonpuiston alueella noin 600 metrin päässä Kilon asemasta ja lähi-kaupasta ja sijoittuu metsäiselle, lähivirkistysalueelle asutuksen keskelle. Aluetta ympäröi pääasiassa kerrostalo- ja rivitaloasutus, mutta eteläpuoleltaan suunnittelualue rajautuu pientalovaltaisempaan asutukseen.

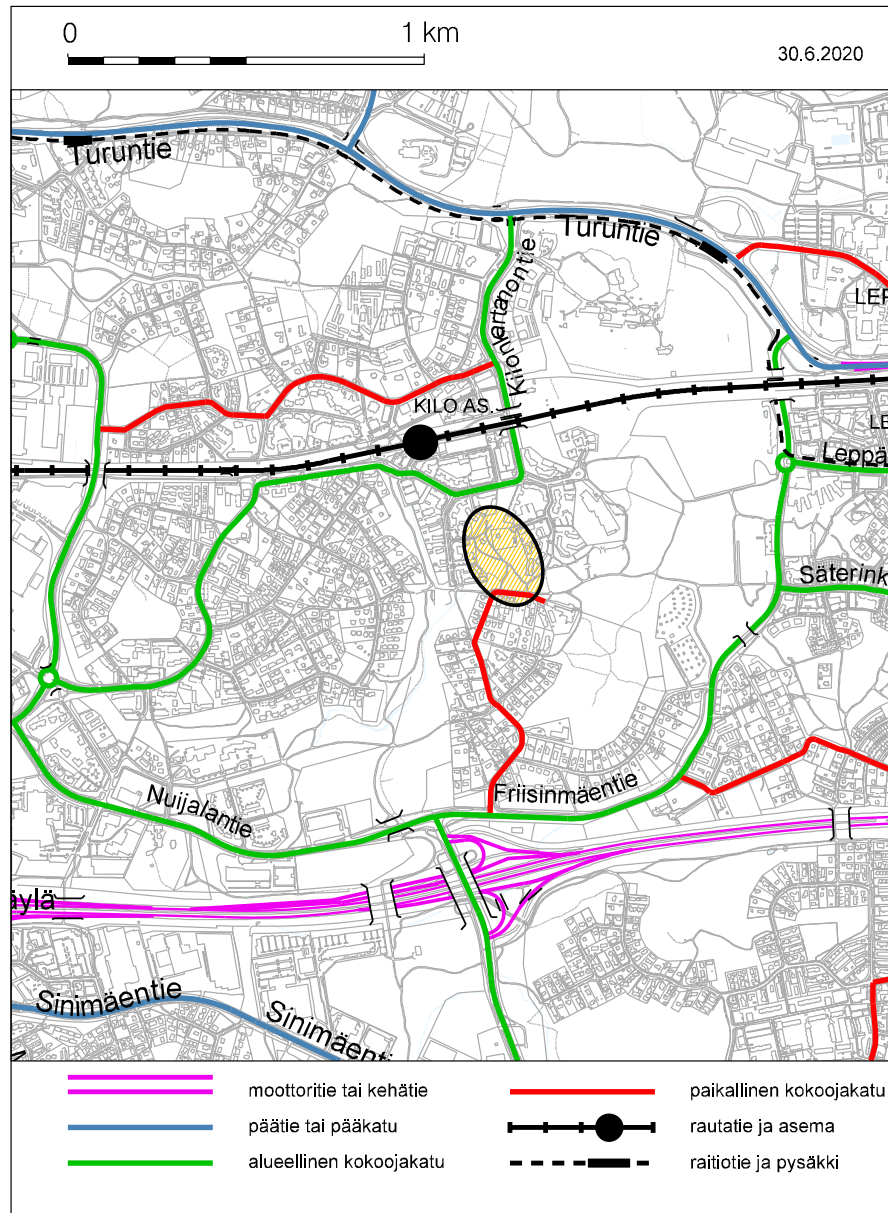
### **Liikenne**

#### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle saavutaan Puistomäki-nimisen päättävän tonttikadun kautta, joka yhdistyy kahden lyhyen päättävän tonttikadun kautta Kilonpuistonkadulle, joka on alueellinen kokoojaku. Kilonpuistonkatu yhdistyy junaradan alittavalle Kilonkartanontielle, jota pitkin on yhteys radan pohjoispuolelle sekä Turuntielle.

Suunnittelualueen eteläpuolella on Inkoonkuja, joka yhdistyy Siuntiontien kautta Friisinmäentielle. Friisinmäentie on alueellinen kokoojaku ja Inkoonkuja ja Siuntiontie on paikallisia kokoojakatuja. Suunnittelualueelta ei ole autoliikenteen reittejä Inkoonkujalle, sillä puistoalueen läpi ei ole autoliikenteen väyliä.





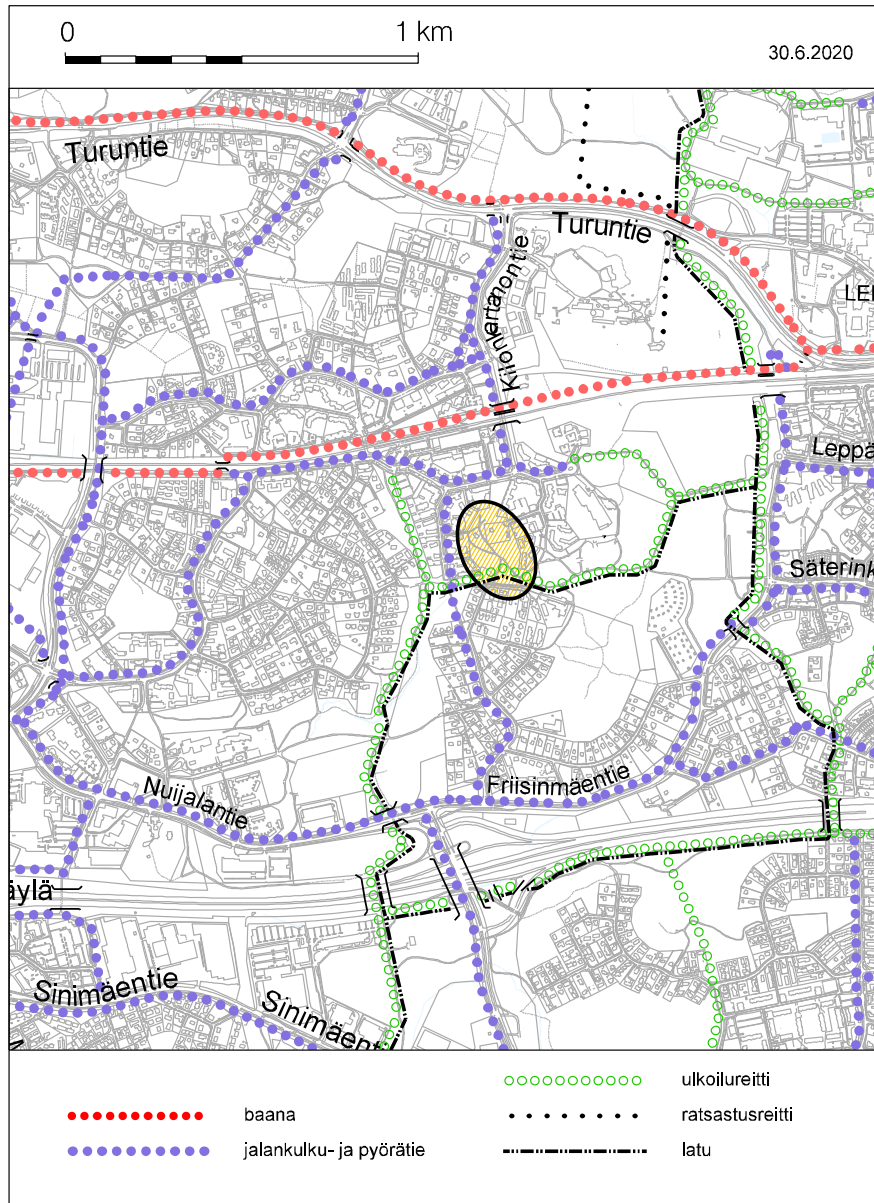
Kuva: Alueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa (6/2020, Espoon kaupunki).

### Jalankulku ja pyöräily

Jalan ja pyörällä suunnittelualueelle pääsee Kiesipolkun, Pyölimäenpolun ja Inkoonkujan kautta, Pyölimäen puistossa kulkevia reittejä pitkin sekä Trilla-puiston reittien kautta. Lisäksi Puistomäki-kadun reunassa on toisella puolella jalkakäytävä, pyöräily on ajoradalla.

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

junaradan varteen. Lähimmät ulkoilureitit ja ladut ovat suunnittelualueen eteläpuolella.



Kuva: Alueen sijainti kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkossa (6/2020, Espoon kaupunki).

### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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

## Joukkoliikenne

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

## Palvelut

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

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

## Virkistysalueet ja -yhteydet

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

## Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä katualueilla kulkee kunnallinen vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkosto sekä kaukolämpöjohtoja. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsee sähkö- ja puhelinkaapeleita. Johdot ja kaapelit tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

### **2.2.4. Luonnonolosuhteet**

#### Liito-oravat ja luontoarvot

Alueella on tehty luontolausunto ja liito-oravaselvitys keväällä 2019. Selvitystä on päivitetty merkintöjen osalta 2021 (Faunatica 25.11.2021).

Piha-alueita lukuun ottamatta selvitysalue on uudistusikänsä selvästi ylittänyt eri-ikäisrakenteista metsää, jossa kasvillisuustyyppi on enimmäkseen tuoretta lehtoa. Alue on suosittu ulkoilualue, mutta kasvillisuus ei ole juurikaan kulunut polkujen ulkopuolella, ja puuston rakenne on poikkeuksellisen luonnontilaisen kaltainen ja puulajivalikoima monipuolinen. Kuusi on valtapuu. Sen ohella kasvaa mäntyä, koivua, haapaa, raitaa ja vaahteraa.

Alueella on myös monia vanhoja ja kookkaita tammia. Alikasvos on paikoin tiheä. Pensaskerroksessa tavataan vaateliaita lehtopensaita pähkinäpensasta



ja näsiää. Lahopuuta on kohtalaisesti. Selvitysalueella havaittiin siellä täällä haitallista vieraskasvilajia, terttuseljaa.

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



Kuva: Kuvassa liito-oravan papanahavainnot (keltainen) sekä pesäpuiden (punainen) ja kolopuiden (oranssi) sijainnit selvitysalueella, kulkuyhteydet (pisteviiva) sekä liito-oravan ydinalue (punainen alue) ja elinalueet (keltainen alue). Liito-oravahavainnot ovat vuosilta 2019, 2017 ja 2014. (4/2021, Espoon kaupunki)

Kaavassa on poikettu vuoden 2019 luontoselvityksen ydinaluerajauksesta vähäpuustoisilla piha-alueiden osilla ja kulkuyhteyksien alueilla, sillä laajan ydinalueen osoittaminen korttelialueella olisi haaste käytettävyyden kannalta. Tästä on käyty ELY-keskuksen kanssa neuvottelu, jossa todettiin, että tämä on mahdollista harkiten. Kaavassa osoitetaan riittävä ydinalueen säilyminen lähivirkistysalueella ja osalla korttelialueesta sekä riittävät suojaetäisyydet pesäpuihin.

Selvitysalueella tavataan todennäköisesti Suomen yleisintä lepakkolajia, pohjanlepakkoa. Myös viiksisiippa ja isoviiksisiippa ovat Etelä-Suomessa yleisiä metsien lepakkolajeja. Ne suosivat selvitysalueen kaltaista puoliavointa metsää. Alueen vanhoissa rakennuksissa voi olla lepakoiden lisääntymisyhdyskuntia. Suurten puiden kolot tai kaarnan raot voivat tosin olla lepakoiden päivälepopaikkoja.

Selvitysalueella esiintyy jaloja lehtipuita ja pähkinäpensasta. Tammet ovat ilmeisesti alun perin istutettu paikalle.

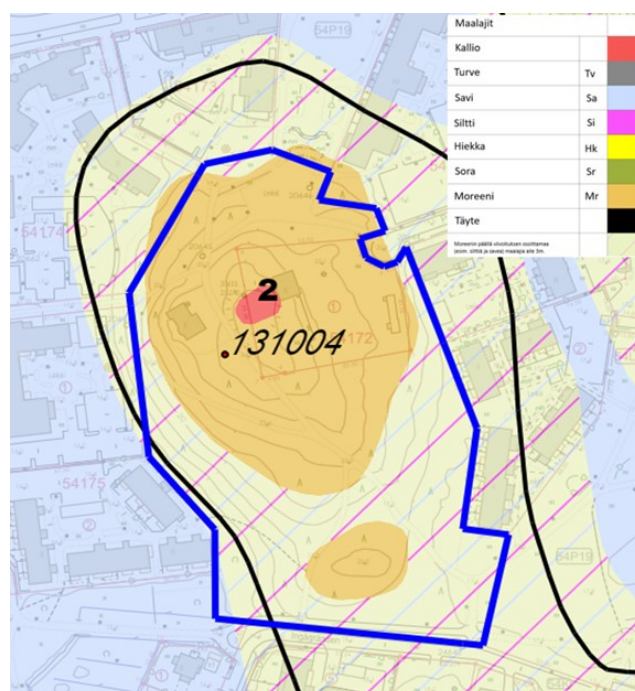
Alue on piha-alueita lukuun ottamatta lähes kauttaaltaan lehtoa ja vanhaa metsää. Lehdon arvoa nostavat jalojen lehtipuiden esiintyminen, eri-ikäisrakenteinen puusto, kookkaat ylispuut ja vaateliiden lehtokasvien esiintyminen.

Selvitysalueen metsässä on myös kohtalaisesti lahopuuta.

#### Maaperä, rakennettavuus ja maastonmuodot

Maaperä on suunnittelualueella moreenia sekä siltin ja saven peittämää moreenia. Rakennettavuusluokitus on 2 (= normaalisti rakennettava). Kaupungin tietokannassa ei ole merkintää mahdollisesti pilaantuneista maista tämän suunnittelualueen kohdalla.

Alue on metsäinen kukkulamuodostuma, jonka korkein kohta sijaitsee alueen huvila-asuinrakennusten välissä ja on korkeudeltaan noin +25.2 (N2000). Suunnittelualueen matalin kohta sijaitsee lounaiskulmassa ja on korkeudeltaan noin +16.0 (N2000).



Ote Espoon kaupungin maaperäkartasta.

### **2.2.5. Suojelukohteet**

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavassa osa paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi arvoitettua Kilon huvila-asutusta (P-291).

Suojellut rakennukset

Alueella sijaitsee asuinkerrostalojen ympäröimänä 1920- ja 1940-luvuilla valmistuneet asemakaavalla suojellut Kilon huvila-asutukseen aikoinaan kuuluneet asuinrakennukset rönsyilevine pihapiireineen.

Voimassa olevassa asemakaavassa huvila-asuinrakennuksilla suojelumerkintä (sr): ”Suojeltava rakennus. Rakennuksen ulkoasu on säilytettävä ja sen lähiympäristö on pidettävä kohteen edellyttämässä huolitellussa kunnossa”.

## **3. Asemakaavan tavoitteet**

### **3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet**

Tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusalaan kohden ja että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennuksiin pysyvät asukkaat tai toimijat, jotka kunnostavat ja ylläpitävät historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

Vanhat historialliset huvilarakennukset muodostavat ajallista kerroksellisuutta tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kaupungin tavoitteena on suojelemalla edelleen vanhat rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä.

Tavoitteena myös on säilyttää edelleen suurin osa alueesta lähivirkistysalueena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.12.2019 tämän asemakaavan muutoksen kohteen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan.

### **3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet**

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti vanhassa kulttuuriympäristössä sekä luontoarvoja ja virkistysreittiyhteyksiä.

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan vanhojen huvilarakennusten pysyvää asuinikäyttöä sekä osin mahdollista liike-, toimisto- ja/tai yhdistyskäyttöä ja sitä kautta sen säilyminen hyvässä kunnossa. Kaupunkikuvallisesti rakennukset on tarkoitettu säilyttämään alkuperäisessä asussaan. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne noudattavat korttelissa olevien suojeltujen rakennusten ominaispiirteitä.

Liito-oravan ydinalue osoitetaan aluerajauksella.

### **3.3. Osallisten tavoitteet**

Kaavamuutoksen hakijan, Espoon kaupungin tonttiyksikön tavoitteena asemakaavoittaa yleisten rakennusten tontti ja osa puistoa asunnoksi ja toimistoksi.

Asukasmielipiteet:

Asemakaavan muutoksen käsittelyssä noudatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä menettelyä. Mahdollisia asukasmielipiteitä, muistutuksia ja saatuja kannanottoja sekä lausuntoja selostetaan selostuksen kohdassa 7.4.

## **4. Asemakaavan kuvaus**

### **4.1. Yleisperustelu ja kuvaus**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusalaan kohden. Edelleen kaavamuutoksella tavoitteena säilyttää suurin osa alueesta lähivirkistysalueena sekä suojella edelleen vanhat rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä. Lisäksi tavoitteena on säilyttää virkistysalueen keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvoja. Liito-oravalle osoitetaan riittävät suojeltavat alueet ja säilytetään yhteydet suunnittelualueen ulkopuolisille liito-orava-alueille.

### **4.2. Mitoitus**

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

Rakennusoikeus erillispientalojen korttelialueella on 650 k-m<sup>2</sup>, josta saa käyttää 80 k-m<sup>2</sup> rakennusalaan kohden liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaan toimintaan. Tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan on noin  $e=0.12$ . Yleisten rakennusten rakennusoikeutta poistuu 1200 k-m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella vähenee 850 k-m<sup>2</sup>.

### **4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö**

#### **4.3.1. Maankäyttö**

##### **Korttelialueet**

AO-1 eli erillispientalojen korttelialue

Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusala kohden.

Kaava laajentaa noin 0,2 ha nykyistä korttelia 54172 ja korttelin käyttötarkoitus muuttuu. Erillispientalojen korttelialueen rakennusoikeus osoitetaan lukuna. Alueella sijaitsevilla vanhoilla huvila-asuinrakennuksilla säilytetään edelleen rakennusalat, suojelumerkinnät (sr) sekä rakennusoikeusluvut 300 ja 200. Uudelle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus 150. Rakennusoikeus yhteensä korttelialueella on 650 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku on noin  $e=0,12$ . Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ja niihin ei saa tehdä sellaisia muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

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

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

Puuston säilyttämisestä korttelialueella, pihapiirissä on kaavassa määräys: Pihakäytävät on toteutettava maisemallisesti merkittäviä ja hyväkuntoisia mäntyjä, tammia ja koivuja säilyttäen. Suurta maaston muokkausta puiden lähialueella tulee välttää, jotta puiden juuret eivät vaurioidu. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas puusto on säilytettävä ja sitä on hoidettava sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Tontit saa aidata rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla tai pensasaidoin.

Kortteliin on osoitettu ajo -merkintä. Merkinnän sijoittamisessa kaavakarttaan apuna käytetty merkittävimpien puiden maastomittausta.





Kuva: Havainnekuva v. 2019 ilmakuvapohjalla. Korttelin pihakäytävät merkitty huomioiden mitattuja maisemallisesti merkittäviä puita. Lähivirkistysalueen reitit osoitettu maastossa olemassa oleville reiteille.

Korttelialueen etelä osaan osoitetaan myös liito-oravien suojelualuetta (s-1). Suojeltava alueen osa, 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.

### **Virkistysalueet**

VL eli lähivirkistysalue

Lähivirkistysalue pienenee hieman alle 0,2 ha kaavamuutoksella. Alueelle osoitetaan ohjeelliset kevyenliikenteenreitit olemassa olevien reittien sijainneille.

Koko VL-alueelle osoitetaan liito-oravien suojelualue (s-1). Suojeltava alueen osa, 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.

#### **4.3.2. Liikenne**

##### Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon. Pyölinmäen puistossa kulkeva ajoyhteysmerkintä, joka on palvellut suojelluille rakennuksille ajoa, poistetaan. Jatkossa ajoyhteys kaikille muodostettavan korttelialueen rakennuksille tapahtuu suoraan Puistomäki-katuun otettavien uusien tonttiliittymien kautta.

##### Jalankulku ja pyöräily

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

##### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Puistoalueelle ei osoiteta ajoneuvoliikennettä. Korttelialueen liikenne ohjataan suoraan Puistomäki-kadulta otettavien tonttiliittymien kautta. Asuinkorttelialueen pohjoisreunaan osoitetaan ohjeellinen ajoyhteysmerkintä, joka osoittaa läntisimmälle rakennukselle suunnitellun korttelialueen sisäisen ajoreitin. Rakennusten pysäköinti järjestetään maantasossa tonteilla. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohden.

##### Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen. Kaavamuutos mahdollistaa vanhojen huvilarakennusten muuttamisen asuinkäyttöön joukkoliikenteen palvelualueella. Kilon juna-asema on noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja linja-autoliikenteen lähimmälle pysäkkiparille on matkaa noin 150 metriä.

#### **4.3.3. Palvelut**

Erillispientalojen korttelialueelle on mahdollista toteuttaa myös pienimuotoista liike-, toimisto- tai yhdistystoimintaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusala.



#### **4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto**

Uusi rakentaminen liitetään olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

#### **4.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet**

Alueella sijaitsevilla vanhoilla huvila-asuinrakennuksilla säilytetään edelleen rakennusalat, suojelumerkinnät (sr) sekä rakennusoikeusluvut 300 ja 200. Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ja rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Osaan erillispientalojen korttelista ja koko lähivirkistysalueille osoitetaan liito-oravien suojelualueet (s-1). Suojeltava alueen osa, 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.

#### **4.5. Nimistö**

Lähivirkistysalueen (VL) nimi asemakaavassa säilyy Pyölinmäkenä (ruots. Bölsbacken). Nimi perustuu vanhaan mäennimeen Bölsbacken.

### **5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuuos mahdollistaa asumisen lisäksi monipuolista toimintaa alueelle vanhoihin huvilarakennuksiin ja uuteen ominaispiirteiltään vastaavaan rakennukseen. Huvilatyypiset pientalot poikkeavat lähinaapuruston asuinrakentamisen mittakaavasta, mutta soveltuvat hyvin maltillisina metsäisen virkistysalueen ympäröimäksi. Kunnostus- ja uudisrakentaminen tapahtuu olemassa olevan yhdyskuntatekniikan piirissä.

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutosta kaupunkirakenteeseen, mutta selkeyttää huvilarakennusten tulevaisuuden käyttötarkoitusta ja tavoitetilaa.

#### **5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Asemakaavamuutoksella ei ole pienen kokonsa puolesta merkittäviä vaikutuksia lähi-alueen liikenteeseen.

#### **5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Pyölinmäen puistoalue on metsäinen mäki-alue, joka nousee ympäröiviä alueita korkeammalle. Alueen metsäisyys on tärkeä osa alueen luonnetta. Alueen metsäisyys

tullaan säilyttämään eikä maisemaan näin ollen tule rakentamisen myötäkään laajalaisia merkittäviä muutoksia. Pihapiireiksi määritellään pääosin alueet, jotka ovat tällä hetkellä avoimina säilyneitä. Huviloiden avoimet pihapiirit tosin ovat aiemmin olleet nykyistä laajempia kasvimaainen, mutta ajan saatossa osa näistä pihapiirin alueista on kasvanut puustoisemmaksi.

Alueesta on tehty luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Faunatica 2019 ja 2021), jossa on kartoitettu alueen luontoarvot. Suurin osa kaava-alueesta on liito-oravan asuttamaa, joten alue tulee myös liito-oravan suojelun vuoksi säilyttämään nykyisellään metsäisenä. Myös tulevasta uudesta korttelialueesta osa tullaan määräämään puustoisena säilytettäväksi. Näin turvataan sekä luontoarvojen että maisemallisesti merkittävän puuston säilymistä myös korttelialueella.

Monimuotoisen luonnon säilyttäminen on Espoon yksi tärkeä tavoite, joka oli myös vuonna 2020 esillä ”Lumoudu kaupunkiluonnosta” teemavuotena. Puistomäen alueen osalta tärkeää tästä näkökulmasta on metsäisenä säilyminen ja liito-oravan elinympäristön turvaaminen.

#### **5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)**

Naapurustossa saatetaan kaavamuutosalue mieltää jo valmiiksi rakentuneeksi ja muuttumattomaksi. Muutoksia omassa lähiympäristössä ei ole ehkä osattu odottaa, ja niihin sopeutuminen voi tuntua vaikealta.

Vuokrasopimukset kaupungin kanssa ja harrastustoiminnat alueen rakennuksissa päättyvät, kun kaupunki myy suojellut rakennukset pihapiireineen. Kuitenkin asemakaavamuutoksen käyttötarkoituksen (erillispientalojen korttelialue, jonka rakennusaloille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja yhdistystoiminnan tiloja enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusala kohden) mukaan harrastustoiminta alueen rakennuksissa on edelleen mahdollista, mikäli kiinteistöjen uudet omistajat sopivat vuokraamisesta harrastajien kanssa.

Suunnittelualueella lähivirkistysalueen pinta-ala pienenee noin 0,15 ha, kun puistoalueella sijaitseva toinen suojelluista vanhoista huvilarakennuksista pihapiireineen osoitetaan asemakaavassa osaksi erillispientalojen korttelialuetta. On mahdollista, että uudet kiinteistöjen omistajat haluavat yksityisyyttä tonteilleen ja pihapiirejä tullaan rajaamaan. On myös kuitenkin mahdollista, että uudet omistajat tuovat kiinteistöihin toimintaa, jolloin alueella liikkuminen voi olla jopa toivottavaa.

Suurin osa, noin 2,0 ha kaavamuutosalueesta jää edelleen lähivirkistysalueeksi kaikkien käyttöön. Suunnitelman mukaisen korttelin pääsee kiertämään jo nyt olemassa olevan puistopolun kautta ja virkistysalueelle, Pyölinmäen puistoon on mahdollista saapua eri suunnista.

## **5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto**

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

## **6. Asemakaavan toteutus**

### **6.1. Rakentamisaikataulu**

Kaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikataulusta vastaa kiinteistön omistaja.

### **6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Rakennuslupia myönnettäessä tulee asemakaavan merkinnät ja määräykset huomioida.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi.

## **7. Suunnittelun vaiheet**

### **7.1. Suunnittelua koskevat päätökset**

Asemakaavamuutoksen hakemus on päivätty 14.2.2019. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.12.2019 tämän asemakaavan muutoskohteen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan.

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

### **7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 6.4.-8.5.2020.

### **7.3. Suunnittelu**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen, tonttityksikön ja tilapalvelukeskuksen kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut asemakaavainsinööri Sari Metsälä, suunnitteluinsinööri (liikenne) Kati Kinnunen ja maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää.

#### 7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- **14.2.2019**  
**Kaavamuutoshakemus.**
- **11.12.2019**  
**Työohjelmaan 2019 kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä.**
- **23.3.2020**  
**Kaupunkisuunnittelujohtaja (Ksj) hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).**

- **6.4.-8.5.2020**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaan.**  
Määräaikaan mennessä jätettiin yhteensä 89 mielipidettä, joista 12:ssa edustettiin yhdistystä tai yhteisöä. Lausuntoja saatiin kaksi.

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

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

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

Tavoitteena sallia vanhoihin huvilarakennuksiin monipuolinen ja toimiva käyttö, minkä voidaan ajatella tukevan rakennusten kunnossa pysymistä ja historiallisen alueen arvojen vaalimista.

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

- **25.8.2021**

Kaavakartta on laadittu. **Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville MRA 27§:n mukaisesti.**

- **13.9.- 12.10.2021**

**Kaavaehdotus nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti.** Asiassa jätettiin kolme muistutusta, joista yhdessä mukana lisäksi adressein 35 allekirjoittanutta. Pääkohdat muistutuksissa koskivat kaavamuutosalueen puiston pienenemistä. Asiaan saatiin myös kolme lausuntoa.

Lähivirkistysalue pienenee kaavamuutoksella toisen suojellun rakennuksen pihapiirin verran noin 0,15 hehtaaria (noin 1660 m<sup>2</sup>). Virkistysaluetta jää edelleen noin 2,0 hehtaaria kaikkien käyttöön. Muistutuksiin on laadittu erillinen vastine.

Caruna Espoo Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) kiinnitti lausunnossaan huomiota rakennuspaikoille valittuun pääkäyttötarkoitukseen (AL). Merkintä voi johtaa siihen, ettei alueelle muodostu lainkaan asutusta tai siihen, ettei kaava-alueelle muodostuu mitään muuta kuin asutusta. On selkeämpi ratkaisu osoittaa alueen pääkäyttötarkoitus yksiselitteisesti. Kaava-aineiston perusteella luonteva pääkäyttötarkoitus on erillispientalojen alue AO. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvällä kaavamääräyksellä voidaan mahdollistaa myös muuta esitettyä käyttöä. Esitetty pääkäyttötarkoitus AL aiheuttaa tarpeen arvioida kaavan vaikutuksia tarkemmin esimerkiksi sellaisen tilanteen osalta, jossa rakennusten käyttötarkoitukset eroavat toisistaan.

Kaavassa on selkeyden vuoksi syytä antaa määräykset tonttien suhteesta virkistysalueeseen - onko esim. aitaaminen mahdollista, millainen.

Kaava-alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä lajille soveltuvaa metsää. Nämä on kaavassa merkitty pääosin VL-alueeksi ja osin AL-1 alueeksi, kummassakin on lisämääräys s-1. Koska luontoselvityksessä on selkeästi erotettu suoraan lain nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, olisi se syytä merkitä

omalla merkinnällään, esim. SL. Soveltuvan metsän osalta VL/s-1 on riittävä merkintä.

Koska rakennusten lepakkotilannetta ei ole selvitetty, on tarpeen lisätä määräys, että lepakkoselvitys on tehtävä ennen rakennusten korjaustöitä.

Kaavan pääkäyttötarkoitus on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Alueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistorakennustilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> rakennusalaan kohden.

Kaavan pihaa koskevaan määräyspykälään on lisätty lause: ”Tontit saa aidata rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla tai pensasaidoin”.

Puistomäen liito-oravaselvityksessä oli Espoon yleisesti käytetystä poikkeavia liito-orava-alueiden merkintöjä. Konsulttia pyydettiin tarkistamaan selvitys Espoossa käytössä olevien liito-orava-alueiden mukaiseksi sekä lisäämään myös vanhemmat liito-oravahavainnot, jolloin saadaan paremmin selville kokonaisuus. Ely -keskuksen edustajien kanssa asiasta on viestitellyt sähköpostitse ja päädytty kaavaehdotuksessa esitetyn s-1 -merkinnän olevan asiaan sopiva. Merkinnän selitys on kaavassa näin: ”Suojeltava alueen osa, 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”. Kaavamuutokseen on lisätty määräys lepakkoselvityksen laatimisesta: ”Ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta”.

Espoon kaupunginmuseon mukaan esitetty kaavamerkintä, joka mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön, turvaa nykyistä paremmin vanhojen rakennusten säilymistä alueella. Museo muistuttaa kuitenkin, että kaupungin on syytä rakennusten myynnin yhteydessä korostaa uusien omistajien kunnossapitovelvoitteita, jotta vanhat huvilarakennukset saadaan säilymään nykyistä paremmassa kunnossa osana paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Ehdotettu uudisrakentamisen rakennusoikeus vaikuttaa maltilliselta ja kyseiselle paikalle sopivasti mitoitettulta. Edellä mainitun perusteella kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista Puistomäen asemakaavan muutosehdotukseen ja museo puoltaa suunnitelman hyväksymistä esitellyssä muodossaan.

Kaavassa korttelin pääkäyttötarkoituserkintää muutettiin selkeämmäksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausunnon pohjalta: ”Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistorakennustilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> / rakennusala”. Käyttötarkoituksen uusi muotoilu kuitenkin edelleen mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön ja turvaa nykyistä paremmin vanhojen rakennusten säilymistä alueella. Lausunnossa esitetty toive rakennusten myynnin yhteydessä uusien omistajien kunnossapitovelvoitteen korostamisesta on välitetty Espoon kaupungin maaomaisuuden hallinnasta, hankkimisesta, myynnistä ja vuokraamisesta vastaavaan tonttiyksikköön.

Lausunto on toimitettu tonttiyksikköön.



ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Sari Metsälä*

Sari Metsälä  
Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja