



Kaupunkisuunnittelulautakunta

30.03.2022

## Kokoustiedot

Aika 30.03.2022 klo 17:30 - 19:35

Paikka Teams

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	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Tuovinen Samuel	suunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 17:40
	Kauste Mika	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	klo 17:30-19:15
	Ollus Christian	aluearkkitehti	klo 17:30-18:28
	Kallio Matias YTET	kaavoitusinsinööri	klo 17:30-18:28
	Partanen Jussi	arkkitehti	klo 17:30-18:28
	Vallden Aila	kaavoitusarkkitehti	klo 17:30-18:28
	Lahtinen Jatta	yleiskaavasuunnittelija	klo 17:30-18:28
	Pham-Linko Thuy	asemakaavainsinööri	klo 17:30-18:28
	Miettinen Juha	asemakaavainsinööri	klo 17:30-17:50

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Antti Aarnio  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 6.4.2022.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 47		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 48		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 49	1 - 4	Puolarintie, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322500, 21. ja 22. kaupunginosa, Henttaa ja Olari, pöydälle 16.3.2022	7
§ 50	5, 6	Laajalahden keskus, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 120326, 17. kaupunginosa Laajalahti (Kh-asia)	18
§ 51		Aarnivalkea-Maarinniitty II, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK2003, 12. kaupunginosa Tapiola	27
§ 52	7	Kongsberginpuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410706, 34. kaupunginosa Espoonlahti	30

§ 47

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 23.3.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/45

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 48

30.03.2022

§ 48

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Antti Aarnio.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/45

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 42

16.03.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 49

30.03.2022

907/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.03.2022 § 49

§ 49

**Puolarintie, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322500, 21. ja 22. kaupunginosa, Henttaa ja Olari, pöydälle 16.3.2022**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pham-Linko Thuy

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 Puolarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322500,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Puolarintie - Bolarsvägen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7355, 21. ja 22. kaupunginosassa Henttaa ja Olari, alue 322500,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Elolahden kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaava palautetaan valmisteluun siten, että se toteutetaan ensisijaisesti lähivirkistysalueena VL/s sekä urheilu- ja

virkestyspalvelujen alueena VU ja ilman Puolarintien jatketta. Mahdolliset Ylismäentien parannukset voidaan valmistella tässä yhteydessä tai erillisenä kaavamuutoksena. PERUSTELUT: Puolarintien jatkeelle ei ole esitetty sellaisia perusteluja, joiden vuoksi kaavamuutos olisi tarpeen toteuttaa. Suunniteltu 650 metrin pituinen uusi tielinjaus heikentäisi entisestään Friisinkallion luonnonsuojelualueen ja Keskuspuiston välistä ekologista yhteyttä. Tielinjaus heikentäisi myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä erityisesti Kuitinmäen puolella kasvattamalla liikennemääriä, lisäämällä liikennemelua ja kaventamalla yhteyksiä Keskuspuistoon. Kaavamuutos perustuu vanhoihin liikenne-ennusteisiin, joissa ei ole voitu huomioida koronapandemian mahdollisia vaikutuksia liikkumistottumuksiin. Ajantasaista hyöty–kustannusarviota ei ole esitetty lautakunnalle. Kaavaehdotus ei huomioi valtuuston 7.12.2020 yksimielisesti hyväksymää toivomusta: "Valtuusto toivoo, että Keskuspuistoon rajautuvia ja siihen suoraan toiminnallisesti tai ekologisesti liittyviä virkistykseen asemakaavoitettuja tai suojeluun varattuja alueita tarkastellaan ja selvitetään niiden liittämistä osaksi Keskuspuistoa." Kaavaehdotus ei edistä Espoon strategiaan kirjattua valtuustokauden tavoitetta: "Espoon kaupunkikehitys on luonnon monimuotoisuudesta huolehtivaa, sitä elvyttävää ja lisäävää." Puolarintien kaltainen kaupunkirakenteen kannalta merkittävä hanke pitäisi valmistella Etelä-Espoon yleiskaavan päivittämisen yhteydessä, jolloin sen yhteydessä voitaisiin tehdä riittävä, ajantasainen yleiskaavallinen tarkastelu."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen Nevanlinnan palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Asian käsittelyn jatkuessa Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan ehdotuksen asian hylkäämiseksi: "Kaava hylätään. Perustelut: Puolarintien jatkeelle ei ole esitetty sellaisia perusteluja, joiden vuoksi kaavamuutos olisi tarpeen toteuttaa. Suunniteltu 650 metrin pituinen uusi tielinjaus heikentäisi entisestään Friisinkallion luonnonsuojelualueen ja Keskuspuiston välistä ekologista yhteyttä. Tielinjaus heikentäisi myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä erityisesti Kuitinmäen puolella kasvattamalla liikennemääriä, lisäämällä liikennemelua ja kaventamalla yhteyksiä Keskuspuistoon. Kaavamuutos perustuu vanhoihin liikenne-ennusteisiin, joissa ei ole voitu huomioida koronapandemian mahdollisia vaikutuksia liikkumistottumuksiin. Ajantasaista hyöty–kustannusarviota ei ole esitetty lautakunnalle. Kaavaehdotus ei huomioi valtuuston 7.12.2020 yksimielisesti hyväksymää toivomusta: "Valtuusto toivoo, että

Keskuspuistoon rajautuvia ja siihen suoraan toiminnallisesti tai ekologisesti liittyviä virkistykseen asemakaavoitettuja tai suojeluun varattuja alueita tarkastellaan ja selvitetään niiden liittämistä osaksi Keskuspuistoa." Kaavaehdotus ei edistä Espoon strategiaan kirjattua valtuustokauden tavoitetta: "Espoon kaupunkikehitys on luonnon monimuotoisuudesta huolehtivaa, sitä elvyttävää ja lisäävää." Puolarintien kaltainen kaupunkirakenteen kannalta merkittävä hanke pitäisi valmistella Etelä-Espoon yleiskaavan päivittämisen yhteydessä, jolloin sen yhteydessä voitaisiin tehdä riittävä, ajantasainen yleiskaavallinen tarkastelu."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 5, sekä 1 tyhjä ääni.

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä palautusehdotuksen ja hyväksyä asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisena.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Verna Finströmin.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Puolarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322500,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Puolarintie - Bolarsvägen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7355, 21. ja 22. kaupunginosassa Henttaa ja Olari, alue 322500,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4



järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Verna Finströmin.

Nevanlinna ja Elolahti jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen ja eriävät mielipiteet perusteluineen on lisätty asian liitteisiin.

## Selostus

Asemakaavan tavoitteena on asemakaavoittaa yleiskaavan mukainen puuttuva pääkatuyhteys Puolarintien ja Ylismäentien välillä. Uusi katuosuus vähentää läpiajoliikennettä Kuunkadulla ja parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Ajoneuvoliikenteen väheneminen Kuunkadulla mahdollistaa Kuitinmäen keskustan kehittämisen jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenne-painotteisena katutilana. Asemakaavan tavoitteena on myös osoittaa katualueen ulkopuoliset kaavoittamattomat alueet virkistysalueeksi ja turvata niiden virkistys- ja ekologiset yhteydet. Lisäksi tavoitteena on tarkentaa nykyisten virkistysalueiden määräksiä ja varmistaa metsän maisema-arvon säilyminen.

Kaava-alueen pinta-ala on 26,97 hehtaaria ja rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla ei osoiteta asumista tai työpaikkoja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puolarintie - Bolarsvägen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7355, käsittää virkistys- ja liikenne- ja katualueet, 21. ja 22. kaupunginosassa Henttaa ja Olari, alue 322500.

**Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungilta, kaupunkitekniikan keskukselta. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2019.

### **Alueen nykytila**

Alue on nykyisin sekapuustoista kangasmetsää ja kallioaluetta. Alueella on suuret korkeuserot ja maasto laskeutuu voimakkaasti Ylismäentien linjauksesta pohjoiseen päin. Suunnittelualueen itäosan halki kulkee alueen pääkatu Ylismäentie sekä sen varressa kulkeva jalankulku- ja pyörätie. Suunnittelualueen läpi kulkee suosittuja ulkoilureittejä, jotka johtavat Keskuspuiston reittiverkostoon. Virkistysarvojen lisäksi alueella on myös luontoarvoja, kuten liito-oravan elinalue ja uhanalainen lahojaviosammaleesiintymä sekä pieni noro. Kaava-alueen koillisosassa sekä sen koillispuolella sijaitsee täyttömäkialueita. Alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokitellun Olarin asuntoalueen pohjois- ja luoteispuolelle. Alueen koillispuolella sijaitsee Espoon Steinerkoulu ja Olarin koulu sekä erilaisia liikuntapalveluita kuten Olarin tennishalli ja urheilukenttiä. Kaava-alueen länsipuolella on rakentumassa Holmanpuisto II -asemakaavan mukainen uusi asuinkerrostalojen alue. Alueen pohjoispuolelta alkaa laaja luonto- ja virkistysalue, Espoon Keskuspuisto.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella Olarin Huolto Oy:llä ja Fortum Espoo Power ja Heat Oy:llä on maanvuokrasopimuksia tai -käyttölupia.

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

Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihekaava 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 kehittämisyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Lisäksi alueella on voimassa Keskuspuiston I:n osayleiskaava. Kaava-alue sijaitsee Espoon keskuksen ja Olarin välissä. Kaava sai lainvoiman vuonna 1999. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavassa ja Keskuspuiston I:n osayleiskaavassa osoitettu pääosin virkistysalueeksi. Kaava-alueen koillisosa on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Puolarintie ja Ylismäentie on merkitty pääkaduiksi ja niitä yhdistämään on osoitettu liikennetunneli.

Suunnittelualan halki kulkee maakaasulinja. Alueelle on osoitettu myös virkistysyhteyksiä, joiden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa Keskuspuiston I:n osayleiskaavaan.

Suunnittelualaalla on voimassa useita asemakaavoja: Friisinmalmi 320100 -asemakaava (hyv. 11.7.1974), Kuitinmäki 321800 -asemakaava (hyv. 7.7.1972), Kuitinmäki II B 321801 -asemakaavan muutos (5.4.1976), Olari 321100 -asemakaava (hyv. 18.2.1972), Olarinniitty 330200 -asemakaava (hyv. 26.9.1989) sekä Olarinniitty 330203 -asemakaavan muutos (hyv. 12.5.2003). Suunnitteluala on osin asemakaavoittamaton.

Valtaosa suunnittelualaasta on asemakaavoissa osoitettu virkistysalueeksi: lännessä luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) sekä istutettavaksi puistoalueeksi (PI) ja idässä urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Urheilu- ja virkistysalueella on merkitty ohjeellisia palloilu- ja urheilukenttiä (vu). Muutosalueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Kaava-alueelle sijoittuvat osat Puolarintiestä, Kalliolähteentiestä, Friisinkalliontiestä, Ylismäentiestä, Ylistörmästä, Sammalkalliontiestä ja Olarinkadusta ovat katualueita. Puolarintien rakentamattomassa itäosassa on varaus ohjeelliselle eri tasossa tapahtuvalle jalankululle (ke). Ylismäentiellä on kahdessa kohtaa Olarin asuinalueen pohjoispuolella varaukset kadun alittavalle jalankulku- ja pyörätielle (a) Ylismäenportti ja Ylistörmänportti, ja niiden yhteyteen on osoitettu alueet jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Ylismäentiehen rajoittuva osa kadun pohjoispuolen VU-alueesta on merkitty alueen osaksi, joka on hoidettava ja täydennysistutettava niin, että alueen luonne reunavyöhykkeenä säilyy (ev-1). Ylismäentien pohjoispuolelle, Sammalkalliontien liittymän länsipuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), jota tulee jäsenellä pienemmiksi yksiköiksi puu- ja pensasistutuksilla. Kaava-alueelle on myös merkitty useita ohjeellisia jalankulku- ja pyöräteitä (pp).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.3.2020. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 23.4.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 80 kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta, kaupunginmuseon ja Carunan. Lausunto ja kannanotto merkittiin tiedoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 80 mielipidettä, joista suurin osa vastusti kaavoitusta. Seitsemässä palautteessa kannatettiin suunnitelman mukaisen katuyhteyden toteuttamista. Yleisin perustelu vastustukselle oli alueen luonto- ja virkistysarvot sekä katuyhteyden tarpeettomuus. Osassa mielipiteitä annettiin palautetta kaavahankkeen ulkopuolisista asioista, kuten asuinrakentamisesta, palveluista ja liikennehankkeista.

Puolarintien asemakaavoitusta koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja Kuunkadun ja Kuunkehrän kehittämistä koskeva asukastyöpaja oli tarkoitettu järjestää nähtävilläolon aikana. Kevään 2020 koronaepidemian poikkeustilan takia tilaisuudet piti peruttaa lyhyellä varoitusajalla, eikä kaupungilla ollut valmiuksia kevään aikana järjestää korvaavia tilaisuuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden palautteesta nousseisiin kysymyksiin vastattiin videolla, joka laitettiin Puolarintien hankesivuille.

### **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavaehdotuksella ja asemakaavan muutosehdotuksella muutetaan kaupunginosan 21. Henttaan ja 22. Olarin kaupunginosan rajaa. Raja on siirretty kulkemaan pohjoisemmaksi kaavan rajoja pitkin. Kaupunginosaraja kulkee metsässä ja Olarin koulujen korttelien rajoja pitkin.

Asemakaavassa osoitetaan Puolarintien jatkeen katualue nykyisten Puolarintien ja Ylismäentien katualueiden välille. Uusi katuosuus on noin 650 metriä pitkä ja siitä noin 225 metriä on sijoitettava kalliotunneliin (mak), jonka päällä oleva maanpinta ja kasvillisuus säilyvät. Kalliotunnelin kummallekin suuaukolle (ts) saa toteuttaa betonikannen, jotka tulee maisemoida ja jonka päälle tulee istuttaa kasvillisuutta. Tunnelin suuaukot ja häikäisyrakenteet tulee sovittaa maisemaan mahdollisimman huomaamattomasti ja mahdollisimman paljon luontoa säilyttäen. Lisäksi kalliotunnelin rakentamista koskee yleismääräys pykälä yksi (1 §), jonka mukaan mahdolliset tunnelin ulkopuoliset ilmanvaihtorakennelmat ja muut kunnallistekniikka tulee sopeuttaa ympäristöön mahdollisimman huomaamattomasti luontoa säilyttäen.

Puolarintien, Friisinkalliontien ja Ylismäentien nykyisiä katualueen rajoja tarkistetaan tarvittavilta osin ja tarpeettomat katualuevaraukset on osoitettu virkistysalueiksi. Puolarintien katualueelle on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn alikulku Kuitinkallionportti Olarinkadun liittymän länsipuolelle. Ylismäentiellä nykyisen asemakaavan mukaista mutta toteutumaton Ylistörmänportin alikulkua Ylistörmä-kadun liittymän yhteydessä siirretään hieman länteen. Ylismäenportti-niminen alikulkuvaraus Sammalkalliontien liittymän kohdalla poistetaan. Tarpeettomat alikulkuihin liittyvät katualuevaraukset osoitetaan yleisiksi pysäköintialueiksi (LP), joiden kautta sallitaan ajo viereisille tonteille. Lisäksi Puolarintien ja Olarinkadun liittymän läheisyyteen osoitetaan uusi yleinen pysäköintialue, joka palvelee erityisesti Keskuspuistoon saapuvia ulkoilijoita. Kaava-alueen yleisille pysäköintialueille on mahdollista osoittaa yhteensä noin 75 autopaikkaa. Katu- ja pysäköintialueiden rakentamista koskee yleismääräys pykälä kaksi (2 §) Rakenteet ja luiskat, jonka mukaan liikennealueiden rakenteet ja luiskat tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita.

Suurin osa kaava-alueesta on VL/s lähivirkistysaluetta, jonka määräyksissä on huomioitu alueen luonne, maisemallinen arvo ja ekologiset yhteydet. Maisemallista arvoa on vahvistettu merkinnällä, jossa alueen metsäistä luonnetta maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueella puusto tulee suojata työmaa-aikana. Lisäksi aluetta koskee yleismääräys pykälä kaksi (2 §) Rakenteet ja luiskat. Liikennealueiden rakenteet ja luiskat tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Näillä lähivirkistysalueilla sijaitsee pumppaamoiden rakennusaloja ja putkijohtoja.

Kaava-alueen itäpäässä on VU urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle on varattu 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta huolto- ja varastotiloille (vur). Huolto- ja varastotilojen on ajateltu palvelevan Olarinniityllä sijaitsevia kenttiä sekä alueella kulkevia ulkoilureittejä. Alueella sijaitsevat Olarinniityn kenttä ja ajantasa-asemakaavassa kenttävaraus on merkitty ohjeellisella urheilu- ja virkistysalueen merkinnällä (vu). Kaavakarttaan virkistysalueille on osoitettu paljon sijainniltaan ohjeellisia ulkoilureittejä. Useimmat ovat olemassa olevia reittejä.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi pumppaamoja, jotka on merkitty (pu) ohjeellisella pumppaamon rakennusalalla. Alueen läpi kulkevia maanalaisia johtoja ei ole erikseen merkitty kaavakarttaa, mutta suojeltavilla alueilla, jossa luonnonympäristöön tulee osoittaa erityistä huomiota, on määrätty yleismääräys (3 §) maanalaisista johdoista. Suojeltavilla s-alueilla maanalaisten johtojen siirto- ja kunnostustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alueen puustoa ja ympäristöä mahdollisimman paljon. Aluetta koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Päivänkajontien ja Ylismäentien risteyksen tuntumaan on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuitinkalliontunneliin pohjoispuolella Olarinhaankallion ja kaava-alueen itäpäässä Uusrinteen alueella sijaitsee suojeltavan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Suunnittelun tunnelin länsipuolella (Kuitinkalliolla) Puolarintien eteläpuolella sijaitsee suojeltavan alueen osa (s-2) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä norolehto suojavyöhykkeineen (s-3). Suojeltavan alueen osalla sijaitsee luonnonsuojelulla erityisesti suojeltavan lajin lahokaviosammalen esiintymisalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Norolehto suojavyöhykealueella sijaitsee vesilain mukaisesti suojeltu noro.

Suojeltavien kohteiden alueilla sijaitsee maanalaisia johtoja. Alueita koskee yleismääräyspykälä (3 §), jossa suojeltavilla s-alueilla maanalaisten

johtojen siirto- ja kunnostustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alueen puustoa ja ympäristöä mahdollisimman paljon. Aluetta koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

### **Sopimusneuvottelut**

Maanomistus on kaupungilla ja kaavalla ei osoiteta asumista. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ei liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman (Ramboll 2020) mukaan hankkeen kokonaiskustannukset ovat noin 31,6 miljoonaa euroa. Tunnelin osuus kustannuksista on noin 18,9 milj. euroa ja tunnelin ulkopuolisen uuden katuosuuden osuus noin 7 milj. euroa. Ylismäentien, Olarinkadun ja Friisinkalliontien sekä niihin liittyvien pysäköintialueiden, jalankulun ja pyöräilyn reittien muutosten kustannuksiksi arvioidaan noin 5,7 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannuksista noin 29,6 miljoonaa euroa on katu- ja puistorakentamisen kustannuksia ja noin 2 milj. euroa vesihuollon kustannuksia. Kustannuslaskelma sisältää suunnittelun ja työmaiden kuluja sekä 10 % suuruisen riskivarauksen.

Asemakaava-alueelle ei osoiteta uutta maankäyttöä, joka toisi kaupungille tuloja.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 13.3.2020 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Elinvoiman tulosalue, liikunta ja kulttuuri, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/45
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 42	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 49	30.03.2022

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/ ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 42

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Puolarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322500,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Puolarintie - Bolarsvägen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7355, 21. ja 22. kaupunginosassa Henttaa ja Olari, alue 322500,

3  
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

## Käsittely

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

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 30.3.2022 pidettävään kokoukseen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/45
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 42	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 49	30.03.2022

### **Liitteet**

- 1 322500 Puolarintie, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 322500 Puolarintie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 49
- 4 Eriävä mielipide, Nevanlinna, Elolahti 30.3.22

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 322500 Puolarintie, mielipiteiden antajien yhteystiedot
- 322500a Puolarintie määräykset
- 322500a Puolarintie asemakaava
- 322500 Puolarintie kaavaselostus
- 322500a Puolarintie kaavaselostuksen liite



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/45
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 174	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	30.03.2022

5396/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.03.2022 § 50

§ 50

## **Laajalahden keskus, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 120326, 17. kaupunginosa Laajalahti (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
Vuorinen Kati  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laajalahden keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 120326,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.11.2021 päivätyn ja 30.3.2022 muutetun Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

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 tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten 1§ pyöräpaikkoja koskevasta määräyksestä lause "kuitenkin vähintään 2 pp/asunto"."

Lisäksi Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräyksistä mahdollisuus AO/s-korttelialueen erillispientalojen laajentamiseen. Perustelu: Arkkitehti Ravealan suunnittelemat

Jaakkimantien 18 pientaloa muodostavat ainutlaatuisen yhtenäisen, harmonisen pientalomiljöön, jonka yhtenäisyyttä rakennusten laajennusosat häiritsisivät. Taloja ei myöskään koskaan suunniteltu laajennettaviksi. Tähän mennessä laajennusosa on rakennettu vain yhteen taloista, joten nyt on vielä hyvä tilaisuus säilyttää tämä miljöö sellaisena kuin se alun perin oli tarkoitettu.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotukset raukeavat kannattamattomina.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

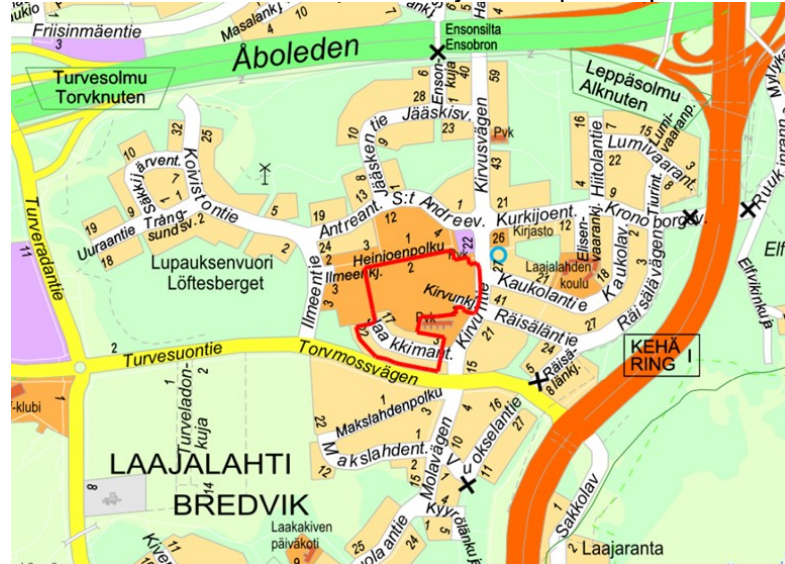
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kerrostaloalueen täydennysrakentaminen sekä 1940-luvun omakotitalojen ja rivitalojen suojelu.

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään purettaviksi kaksi kerrostaloa, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Uudisrakennuksiin käytetään tontin jäljellä oleva rakennusoikeus noin 2 900 k-m<sup>2</sup> sekä lisärakennusoikeutta noin 1 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntielle sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot. Kaava-alueen koko on noin 53 301 m<sup>2</sup>, josta kerrostalokorttelin koko on 31 456 m<sup>2</sup>, suojeltavan pientaloalueen 16 775 m<sup>2</sup> ja rivitalokorttelin koko 5 070 m<sup>2</sup>. Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 21 270 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Laajalahden keskus - Bredviks centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7336, käsittää osan korttelia 17022 ja 17023 ja katualueen, 17. kaupunginosassa Laajalahti alue 120326.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 11.12.2019.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.12.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.12.2019–31.1.2020. Mielenpitoita saatiin 10 kappaletta. Yhden mielipiteistä on jättänyt Laajalahti ry ja yhden Jaakkimantien omakotiyhdistys. Lisäksi Caruna Espoo Oy antoi lausunnon, jossa kertoi alueen jakeluverkostaan. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuuotosalueelta tai välittömästä läheisyydestä. Mielipiteet koskivat rakentamisen määrää ja laatua, Jaakkimantien pientalojen ja Kirvuntien rivitalojen suojelua ja alueen liikennettä.

Asukastilaisuus pidettiin 14.1.2020 Villa Elfvikissä. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkilöä. Keskustelua käytiin mm. rakennusoikeuksista ja rakennusten korkeuksista, alueen liikennejärjestelyistä ja suojeluarvoista. Esillä oli myös kaksi alustavaa vaihtoehtoa kerrostaloalueen täydennysrakentamisesta, joista sai kannatusta alueen ominaispiirteet

huomioiva vaihtoehto, jossa 1970-luvulle tyypilliset isot korttelipihat säilyvät.

### **Alueen nykytila**

Alueella on 10 asuinkerrostaloa, kolme rivitaloa ja 18 pientaloa. Kerrostaloista yksi talo on rakennettu 1959 ja yhdeksän taloa 1970-luvulla. SOK:n 1946–47 työntekijöitä varten rakennuttamasta asuinalueesta on säilynyt arkkitehti Aarno Ravealan suunnittelemat 18 pientaloa ja kaksi rivitaloa. Yksi rivitalo on rakennettu 1980-luvulla. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpideluvulla.

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden keskuksessa noin 400 metrin Raide-Jokerin pysäkistä. Alueelta on reilu kilometri Sinimäentien ja Turveradantien risteyksessä olevaan liikekeskittymään, kaksi kilometriä Leppävaaran keskukseseen ja vähän yli kolme kilometriä Tapiolan keskukseseen. Suunnittelualue sijaitsee pien- ja rivitalovaltaisen asuinalueen keskellä. Vieressä Heinjoenpolulla on kerrostaloja.

Kerrostalokorttelin omistaa Sato-Asunnot Oy.

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

#### **Maakuntakaava**

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

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 tuulivoimaratkaisu.

#### **Yleiskaava**

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

osoitettu siinä asuntoalueeksi. Kaavamuutosalue 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. Alueen koillispuolella on keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alue, eteläpuolella kulkee yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu. Alueen lähellä kulkee uusi raide. Raide-Jokerin reitti on tarkentunut yleiskaavan jälkeen; raide tulee kaava-alueen koillispuolelta ja kääntyy Kehä I:n linjaan kohti Otaniemeä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava 120307 Laajalahti pohjoinen muutos 17019, 17018, 17022, 17023 ja 17027 (hyväksytty 13.2.1986). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu kerrostalojen (AK), rivitalojen (AR) ja erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. AK- ja AR-kortteleissa on osoitettu kokonaisrakennusoikeus koko korttelin alueella. AK-korttelin rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu III. Kaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalituloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11.2021 - 13.1.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Etäasukastilaisuus pidettiin 20.12.2021. Tilaisuuteen osallistui noin 25 asukasta. Asukkaat olivat pääasiassa tyytyväisiä kaavaehdotukseen ja toivoivat sen nopeaa valmistumista.

Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakarttaan kerrostalokorttelin länsireunaan on lisätty muuntamon paikka ja puilla ja pensailla istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa
- lisärakennusoikeusmääräystä on päivitetty ja tarkennettu, muuntamotila ei sijoitu rakennukseen
- Jaakkimantien tontin 17 piharakennuksen rakennusala on muutettu nykyisen autotallin ja tontille ajon mukaiseksi
- AO/s- määräystä on muutettu niin, että laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>
- rakennustapaohjeeseen on lisätty talotyyppien C ja D vaihtoehtoinen laajennustapa, ja kaavamääräystä on tarkennettu

- piharakennuksen katon kaavamääräystä on tarkennettu
- Jaakkimantien tonttien välisten istutettavien alueiden määräystä on muutettu
- rakennustapaohjeen tekstiä on tarkennettu vesikaton osalta

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään purettaviksi kaksi kerrostaloa, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Uudisrakennuksiin käytetään tontin jäljellä oleva rakennusoikeus noin 2 900 k-m<sup>2</sup> sekä lisärakennusoikeutta noin 1 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntielle sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot. Kaava-alueen koko on noin 53 301 m<sup>2</sup>, josta kerrostalokorttelin koko on 31 456 m<sup>2</sup>, suojeltavan pientaloalueen 16 775 m<sup>2</sup> ja rivitalokorttelin koko 5 070 m<sup>2</sup>. Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 21 270 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Kerrostalokorttelin rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

Kerrostalokorttelin täydennysrakentamiseen on käytetty kevennettyä autopaikkanormia, jolla on tarkoitus tukea keskeisillä paikoilla sijaitsevien rakennettujen kerrostalotonttien tiivistymistä. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,4 autopaikkaa asuntoa kohden. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpideluvalla ja paikkoja on toteutettu reilusti nyt esitettyä pysäköintinormia enemmän. Yhteensä 237 pysäköintipaikkaa sijoittuu alueella olemassa oleville pysäköintialueille. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa katettuun lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaavaehdotuksen mukaiset pyöräpaikat sijaitsevat kerrostalojen maantasokerroksissa.

Jaakkimantien alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kiinteistölle saa sijoittaa yhden asunnon kerrosalaltaan korkeintaan 150 m<sup>2</sup>. Tontin vähimmäispinta-alan tulee olla 650 m<sup>2</sup>. Sr-2-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa enintään 30 m<sup>2</sup>. Laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Rakentamista ohjataan kaavakartan ja -määräysten lisäksi kaavan yhteydessä laaditulla rakennustapaohjeella.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/45

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 174

10.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 50

30.03.2022

Kirvuntien rivitalot esitetään suojeltavaksi sr-2-merkinnällä. Muilta osin rivitalokortteli osoitetaan kaavassa olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavasta ei aiheudu kaupungille ylimääräisiä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimusmaksuista.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 13.1.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 174

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Laajalahden keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120326,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Vehmanen Lindholmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaavamääräysten kohdassa SR-2 teksti "Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto." muutetaan muotoon "Rakennusten ulkoasuun merkittävästi vaikuttavista muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto". Perustelu: vähennetään turhaa byrokratiaa ja edellytetään lausunnon pyytämistä vain tilanteissa, joissa rakennuksen ulkonäkö muuttuu merkittävästi."

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättäne, että kaavasta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sille puheenjohtajan."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vehmanen kannatettu muutosehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Kemppi-Virtasen.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksella tekemällä muutoksella ja lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Laajalahden keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/45

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 174

10.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 50

30.03.2022

kaavan valmisteluaineistosta, alue 120326,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppe-Virtasen.

#### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

#### **Liitteet**

- 1 120326 Laajalahden keskus muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 120326 Laajalahden keskus lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 120326 Laajalahden keskus muistuttajien yhteystiedot
- 120326b Laajalahden keskus asemakaava
- 120326b Laajalahden keskus ajantasakaava
- 120326b Laajalahden keskus määräykset
- 120326b Laajalahden keskus havainnekuva
- 120326 Laajalahden keskus kaavaselostuksen liitteet
- 120326 Laajalahden keskus kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/45

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 51

30.03.2022

9725/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.03.2022 § 51

§ 51

## **Aarnivalkea-Maarinniitty II, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK2003, 12. kaupunginosa Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:

Rouhiainen Liisa

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy 24.1.2022 päivätyn Aarnivalkea-Maarinniitty II - Drakelden-Marängen II vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7409, 12. kaupunginosassa Tapiola alue VK2003.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on liittää tontti 12–89–2 viereiseen asuinkerrostalojen korttelialueeseen 12087 sekä muuttaa yhdyskunta teknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen merkintä vastaamaan nykyistä merkintätapaa. Alueelle merkitään muuntamon rakennusala puistomuuntamolle.

Muilta osin nykyinen, voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aarnivalkea-Maarinniitty II - Drakelden-Marängen II vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7409, käsittää kortteli 12089 12. kaupunginosassa Tapiola, alue VK2003

### Aloite ja vireilletulo

Vaiheittainen asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunkiympäristön toimialan/kiinteistönmuodostuksen esityksestä ajantasakaavassa ilmenneen virheen korjaamiseksi.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vaiheittaisen asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 4.10.2021.

### Alueen nykytila

Alue on kaupungin omistuksessa. Alue on yhdyskunta teknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Alueella on Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) noin 16 m<sup>2</sup> kokoinen pumppaamo ja noin 9 m<sup>2</sup> Carunan muuntamo.

### **Voimassa oleva asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa 210205 Aarnivalkea-Maarinniitty II asemakaavan muutos (lainvoimainen 16.8.1995). Korttelin 12087 tontti 2 on siinä osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 24.1.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.2.-7.3.2022. Vaiheittaisesta asemakaavan muutoksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnossaan HSY ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavamuutoksesta.

### **Sopimusneuvottelut**

Vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella korjataan ajantasa- asemakaavassa ilmennyt virhe, eikä kaavahankkeesta peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

### **Oheismateriaali**

- VK2003a Aarnivalkea-Maarinniitty II vaihekaava
- VK2003 Aarnivalkea-Maarinniitty kaavanselostus
- VK2003 Aarnivalkea-Maarinniitty selostuksen liite

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	29/45
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 194	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 52	30.03.2022

1595/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.03.2022 § 52

§ 52

## **Kongsberginpuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410706, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Kolttola Lauri  
 Granberg Hannu  
 Karhula Anja  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Kongsberginpuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 410706,

2

hyväksyy 9.12.2021 päivätyn ja muutetun 30.3.2022 Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7371, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 3 520 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 4 120 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan julkisen lähipalvelurakennuksen, esimerkiksi päiväkodin, rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle Espoonlahden keskusta-alueelle. Asemakaavan

muutoksessa turvataan myös liito-oravan suojelu, hulevesien hallinta ja alueellinen tulvareitti sekä huomioidaan kaupunkikuvallisia arvoja.

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja sille rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 700 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeus laskee noin 665 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7371, käsittää kortteliin 34342, virkistys ja katualueet 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistaja Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.3.2021.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 22.2.2021.

### Alueen nykytila

Alue on nykyisin lounaisosaltaan Länsimetron työmaa-alueita, joka tulee poistumaan lähitulevaisuudessa. Höyrylaivantien pohjoispuolinen suunnittelualueen osa eli kapea Kuohurinteen puiston alue on harvapuustoista Länsiväylän reunavyöhykettä. Alueen läpi osoitettua

ohjeellista ulkoilureittiä ei ole toteutettu. Suunnittelualueen keskiosa on Höyrylaivantien katualuetta. Höyrylaivantiehen rajautuva Kongsberginpuiston pohjoisosa on luonteeltaan avointa rakennettua puistoaluetta, jossa sijaitsee useita ulkoilureittejä ja jonka halki kulkee Espoonlahden alueellinen tulvareitti ja jossa sijaitsee kaksi Espoonlahden alueen tulvahuippuja tasaavaa hulevesipainannetta. Suunnittelualueen kaakkoislaita, joka on osa Kongsberginpuistoa, on melko luonnonmukaisen kaltaista sekametsäaluetta. Maasto nousee alueen kaakkoislaidalla Amiraalinmäelle päin. Alueen kaakkoisosan rinteessä sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä ydinalue. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

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

Alueella voimassa olevassa maakuntakaavassa Uusimaa-kaava 2050:ssa, (Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2021, tullut pääosin voimaan 24.9.2021), asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kyseiselle keskustatoimintojen alueelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka ja sen poikki kulkevaksi on osoitettu metro.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimaistunut 2010) alue on varattu pääosaltaan C-K-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, jolle saa osoittaa keskusta soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin. Kyseinen keskustatoimintojen alue kattaa pääosan suunnittelualueesta, kattaen sen keski-, länsi- ja pohjoisosan. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen koillisosa ja kaakkoisreuna on varattu V-merkinnällä virkistysalueeksi. Sen kautta kulkevaksi ja siitä pohjoiseen jatkuvaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisesti virkistysyhteys. Suunnittelualueen pohjoisosan poikki kulkevaksi on osoitettu yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojkatu.

Alueella on voimassa Espoonlahden keskus II, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 410700, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.8.1989, vahvistettu sisäministeriössä 23.12.1991, lainvoimainen 19.2.1992). Kortteli 34342 on siinä osoitettu YY-k-merkinnällä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja varattu kunnan tarpeisiin. Kyseisessä kaavassa korttelialueen rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan eli tehokkuusluvuna. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e=0.6$ . Kyseisessä kaavassa (I30%) -merkinnällä kerrosalasta 30 prosenttia on käytettävissä liiketiloja varten. Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosalaksi on osoitettu II-merkinnällä kaksi kerrosta. Korttelialueelle on osoitettu p II ma -merkinnällä maanalainen autonsäilytyspaikan rakennusala. Korttelialueen rakentaminen on osoitettu rakennettavaksi Tähystäjäkatua reunustavaan

korttelialueen laitaa kiinni. Tähystäjänsä ja Ulappakadun risteysaluetta reunustavaan korttelialueen kulmaan on osoitettu kohta, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelia 34342 pohjois- ja itäpuolelta reunustava alue on edellä mainitussa kaavassa osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Alueelle on w -merkinnällä osoitettu ohjeellinen vesialue, ohjeellisesti jalankululle ja pyöräilylle varttuja alueen osia sekä länsilaitaan vm -merkinnällä muuntamon rakennusala. Suunnittelun alueen osa, joka sijaitsee Höyrylaivantien pohjoispuolella, on edellä mainitussa kaavassa osoitettu VP-merkinnällä puistoksi ja sen eteläosaan on osoitettu muuntamon rakennusala.

Suunnittelun alueen koilliskulma on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi suunnittelun alueen osalla voimassa olevassa Espoonlahden keskus IV, asemakaava ja asemakaavan muutoksessa, alue 412400, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.11.1999, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2000, lainvoimainen 12.9.2001).

Suunnittelun alueella sijaitsee Höyrylaivantie, joka on osoitettu katualueeksi Espoonlahden keskus III, asemakaava ja asemakaavan muutoksessa, alue 410800, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.1998, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.8.1998 ja lainvoimainen 11.9.1998). Kyseiselle katualueelle on osoitettu myös y -merkinnällä ohjeellinen liikennealueen ylittävä jalankulku ja pyöräily.

Suunnittelun alueen koillisosalla ja kaakkoisosalla on voimassa myös Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013, lainvoimainen 7.8.2013). Suunnittelun alueen koillisosalle on osoitettu ma-ajo-1/p -merkinnällä ja kaakkoisosalle on ma-ajo-2/p -merkinnällä alueen osa, johon saa sijoittaa ajoluiskan louhinta-, työ-, huoltotunneliin. Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa edellytetään pyrittävän melua vaimentaviin ratkaisuihin. Suunnittelun alueen koillisosalla luku 10.25 ja kaakkoisosalla luku 16.25 osoittaa likimääräisen korkeusaseman, josta ajoluiska laskee maanalaisiin tiloihin

### **Kaavaehdotuksen nähtävillöolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillö 9.12.2021. Ehdotus oli nähtävillö MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021 - 25.1.2022.

Nähtävillöoloaikana ei jätetty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta. Tiivistetysti lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavia sisältöjä:



- Tiivistetysti Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY esitti meluun liittyen, että huoneet käytetään päiväuniin/lepoon, tulisi sijoittaa hiljaisen julkisivun puolelle tai vaihtoehtoisesti julkisivun ääneneristävyysmääräyksen tulisi olla 33 dB. Lisäksi ELY-keskus esitti, että piha-alueen etelälaidalle olisi hyvä osoittaa melusuoja.
- Tiivistetysti Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutoksen rakennusala sijoittuu osin samaan sijaintiin nykyisten vesihuoltolinjojen kanssa ja, että suunnittelualueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on otettu kantaa siihen, miltä osin vesihuoltolinjat tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista sekä osoitettu siirrettäville linjoille uudet sijainnit. Lisäksi lausunnossa tuotiin esiin yleissuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvion mukaan vesihuollon siirtojen tulevan maksamaan noin 400 000 euroa sekä niiden jakautuvan Espoon kaupungin ja HSY:n kesken KT-sopimuksen periaatteiden mukaisesti.
- Tiivistetysti Caruna Espoon Oy tuo lausunnossaan esiin, että alueelle on suunnitteilla uusi 110 kV maakaapeliyhteys ja toivoo, että sille varattaisiin tilaa kaava-alueelta. Lisäksi lausunnossa todetaan sähkönkulutuksen nousevan asemakaavan muutoksen salliman rakentamisen toteuduttua sekä todettiin alueelle varatun 2 puistomuuntamon sijaintia sekä kaavan lisärakennusoikeuspykälän mahdollistavan alueen sähkönjakelun vaatimien muuntamotilojen rakentamisen, todeten myös kaavan myötä alueelle tarvittavan kaapelointeja. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin myös, että alueella mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta, siirron ehtona olevan komponenteille löytyvä uusi pysyvä sijainti ja siirtokustannuksista vastaavan siirron tilaaja. Lausunnon lopuksi Caruna Espoo Oy pyytää saada tiedon, kun asemakaavan muutos on hyväksytty.
- Tiivistetysti Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan asemakaavan muutosalueen etelänurkan asettuvan päällekkäin maanalaisen asemakaavan, alue 940100, kanssa sekä tuo esiin alueelle toteutuneen maanalaisen asemakaavan sallimana metron huoltotunnelin suuaukkorakennus, jonka kautta tapahtuu metron maanalaisten tilojen huolto- ja pelastusajoliikenne. Lisäksi lausunnossa todetaan asemakaavan muutoksen 9 § edellyttävän maanalaisen asemakaavan määräyksien huomioimista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa, mutta lausunnossa esitetään, että selvyyden vuoksi myös Kongsberginpuisto, alue 410706, asemakaavan muutoksessa olisi syytä merkitä maanalaisessa asemakaavassa oleva ajoyhteyden rakennusala.
- Tiivistetysti Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan Kaikille -työryhmä muistuttaa lausunnossaan, että yleisesti suunnittelun lähtökohtana tulee olla esteettömyyden osalta, että esteetön reitti on aina lyhin samalla turvallisuuskohdat huomioiden. Lausunnossa tuodaan

esiin myös, että toiminta esteisten ihmisten osallisuutta edistetään hyvällä suunnittelulla ja esteettömyydellä sekä toimintaesteinen ihmisen voivan olla yhtä aikaa asukas, vanhempi tai lapsi, vierailija tai työntekijä. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että kulkureittien esteettömyys (kaltevuus max. 5 %, pintamateriaali, jne.) tulee huomioida myös ulkoilu- ja virkistysreiteillä sekä -paikoilla. Pihojen osalta lausunnossa tuodaan esiin, että pihojen tulee olla kaltevuuksien osalta esteettömiä ja riittävin levähdyspaikoin varustettuja sekä pihojen kunnossa pidon tulee olla mahdollista kaikkina vuoden aikoina. Pihoihin ja puistoihin liittyen lausunnossa tuodaan esiin, että kulkureittien materiaalien tulee olla liukkautta estäviä ja kulkua ohjaavia. Kulkureitteihin liittyen lausunnossa tuodaan esiin, että polkupyöräilyn reittien yhteydessä jalankulkureittien sekä pyörällisen apuvälinekulkijan turvallisuus varmistettava sekä, että pyöräkaistojen ja jalankulun risteämiskohtien turvallisuus on varmistettava jo suunnitteluvaiheessa. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että liikuntaesteisten pysäköintipaikat sekä lumen läjityspaikka tulisi määritellä kaavassa. Lausunnossa tuodaan esille myös, että saattoliikenteen ajoreittien suunnittelussa tulee huomioida erityisesti liikuntaesteisten saattoliikennepaikka, tilatarve (8mx3, 6 m), sekä sen 10 metrin enimmäisetäisyys sisäänkäynnistä.

- Tiivistetysti Espoon kaupungin ympäristösuojelu toteaa kannanotossaan, että liito-oravien elinalue sekä lisääntymis- ja levähdyspaikat on kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä asianmukaisesti huomioitu. Kannanotossa todetaan, ettei liito-oravien suojelua heikennä se, että osa elinalueen puista jää kaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen pihalle ja osaksi lasten käyttämään piha-alueetta. Kyseisen Ympäristösuojelu toteaa kuitenkin kokevansa haastavaksi ratkaisuksi ja vältettäväksi ratkaisuksi, mutta kuitenkin Kongsberginpuiston asemakaavan muutoksessa hyväksyttäväksi, koska sillä lasten leikkialueen saatu riittävään suojaan tieliikenteen melu- ja ilmanlaatupäästöiltä. Lisäksi liito-oravien huomiointiin liittyen kannanotossa tuodaan esiin, että Kuohurinteen virkistysalueelle (VL-1) osoitettu muuntamon rakennusalan (vm) sijainti, tulisi osoittaa kyseisen läntiseen reunaan ja, mikäli tiedetään, että Länsiväylän yli ei tulla toteuttamaan jalankulku ja polkupyöräily-yhteyttä niin VL-1 alue tulisi jättää puustoiseksi ekologiseksi käytäväksi ilman ulkoilureittimerkintää. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu toteaa alueella olevan mahdollisesti happamia sulfidimaita sekä Kongsbergipuiston läpi kulkevan Sammalvuorenoja, jonka vedet laskevat Soukanlahteen, joka on maakunnallisesti arvokas lintuvesi sekä meriuposkuoriaisten suojelualue. Tämän johdosta Ympäristösuojelu mainitsee olevan erityisen tärkeää, että rakentamisen aikana kiintoaineksen samentamia vesiä ei pääse käsittelemättä Sammalvuorenojaan. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu huomauttaa, että asemakaavan muutosehdotuksen melua ja ilmanlaatua koskevan pykälän olevan ilmanlaadun osalta hankala

julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) rakentamisen suunnittelun sekä rakennusluvan myöntämisen kannalta, koska se ei kerro, miten ilman puhtaus määritellään sekä huomauttaa, että kaavaselostuksessa ilmanlaatuviyöhykkeiden tarkastelun tulisi kattavampi. Lisäksi kannanotossaan Ympäristönsuojelu korostaa, että pihan leikkialueesta ei tule melun osalta lapsille terveellistä ja turvallista ympäristöä ilman noin kolme metristä meluseinää YL-korttelin Höyrylaivantien puoleisella sivulla. Lisäksi kannanotossaan Ympäristönsuojelu tuo esiin suhtautuvansa varauksella mahdollisuuteen toteuttaa meluseinään kulkuaukko, esittäen, että vaikka sen ovet saataisiin toteutetuksi melutorjunnasta tinkimättömiksi niin ovet ovat välillä auki ja voivat jäädä auki, jolloin piha-alueen leikkialue on liian meluisa lapsille.

- Tiivistetysti kannanotossaan Kasvun ja oppimisen toimiala tuo esiin, että YL-kortteliin on suunnitteilla 14-ryhmäinen Tähytjän päiväkot/Utkikens daghem, jonka varhaiskasvatuspaikat jakaantuvat puoliksi suomenkielisen ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen käyttöön. Kannanotossa kerrotaan suunnittelun etenevän saman aikaisesti asemakaavan muutoksen kanssa ja hankkeeseen varatun investointiohjelmassa 12,045 M € vuosille 2021–2023. Kannanotossa todetaan sijainti erinomaiseksi ja varhaiskasvatuksen palveluverkon kannalta tarpeelliseksi. Kannanotossa Kasvun ja oppimisen toimiala tuo esiin olleensa suunnitteilla oleva päiväkotirakennuksen suunnittelussa tiiviisti mukana ja hyvän varhaiskasvatusympäristön tilasuunnitteluperiaatteet toteutuvat suunnitelmissa tällä hetkellä. Lisäksi kannanotossaan Kasvun ja oppimisen toimiala toteaa asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistavan suunnitelmien mukaisen päiväkodin. Kannanoton lopuksi tuodaan esiin huoli, että kaavan kaupunkikuvalliset ja muut vaatimusten saattava nostaa hankeen kustannuksia ja siten aiheuttaa riskiä hankeen toteutumiseksi.
- Kannanotossaan Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos tuo esiin tutustuneensa asemakaavan muutosehdotukseen ja toteavansa, että heillä ei ole kommentoitavaa.

Asemakaavan muutokseen on muutosehdotuksen jälkeen tehty seuraavia tarkistuksia:

- Asemakaavan muutoksen YL-korttelialueelle on lisätty rakennusalan Höyrylaivantien ja Ulappakadun puoleisille julkisivuille määräys 33 dB:n ääneneristävydestä.
- Asemakaavan muutoksen auto ja polkupyöräpaikat -pykälän yleistä pysäköintiä koskeva osaa on tarkennettu muotoon: Saattoliikenteelle varattuja autopaikkoja saa osoittaa yleiseen pysäköintiin aikoina, jolloin siitä ei ole häiriötä tontin pääasialliselle käytölle.
- Asemakaavan muutoksen Melu ja ilmanlaatu -pykälä on tarkennettu muotoon: Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen

siten, että niille sovellettavat ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

- Asemakaavan muutoksen Maanalaiset johdot -pykälää on täydennetty koskemaan myös VP/s -aluetta täydentäen pykälää VP/s -aluetta koskevalla osiolla, joka kieltää maanalisten johtojen päälle rakentamisen sekä edellyttää rakentamiseen ryhtyvän selvittämään maanalisten johtojen tarkan sijainnin ja huomioimaan ne suunnittelussa sekä sopimaan johtojen omistajan kanssa johtojen siirrosta.
- Asemakaavan muutoksen VP/s -alueen eteläosaan on lisätty etelään suuntautuva yhteydeltään sitova, mutta sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.
- Asemakaavan muutoksessa Kuohurinteen eteläosaan vm-merkinnällä osoitettua ohjeellista muuntamon rakennusala on siirretty lännemmäksi.
- Asemakaavan muutoksen Lisärakennusoikeus-pykälän osaa, joka ilmaisee, että lisärakennusoikeuden piiriin luettavien tiloja varte ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja on muotoiltu.

Lausuntoja ja kannanottoja on huomioitu muun muassa seuraavasti:

- ELY-keskuksen lausunnon pohjalta ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu. Sen pohjalta asemakaavan muutoksessa on osoitettu edellä mainittu 33 dB:n äänieristävyysvaade Ulappakadun ja Höyrylaivantien puoleisille julkisivuille sekä Melu ja ilmanlaatu -pykälän ilmanlaatuosion muotoilua tarkastettu.
- Ympäristösuojelun kannanoton huomioiden asemakaavan muutoksen selostuksen melua ja ilmanlaatu käsitteleviä sisältöjä on täydennetty ja tarkennettu muun muassa ilmanlaatuvohykeitä käsittelevien sisältöjen osalta sekä melusuojan mahdollisen kulkuaukon melusuojaus osalta.
- Caruna Espoo Oy:n lausunnon pohjalta on oltu yhteydessä Carunaan ja varmistettu, että elokuussa 2021 pidetyssä yhteispalaverissa sovittu suunnitteilla olevan maakaapelin huomiointitapa, jossa 110 kV voimajohdon tilatarve on huomioitu säilyttäen asemakaavan muutoksessa Höyrylaivantien katualueen leveys entisellään sekä arvioitu lähtökohtaisesti olevan edellytykset voimajohdon sijoittumiselle katualueen yhteyteen, on ajantasainen.
- Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan Kaikille -työryhmä lausunnossa esiin tuomasta sisällöstä on tieto välitetty asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvilla alueilla tarkemmasta suunnittelusta sekä toteutuksesta vastuullisille tahoille Espoon kaupungin Tilapalvelut liikelaitokselle ja Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskukselle. Lisäksi on varmistettu, että asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen edustalla on lähtökohtaisesti riittävästi tilaa liikuntaesteisten saattopaikalle.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan YL-merkinnällä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin rakentamisen. Korttelialueen pohjois-luoteisosalle osoitetaan rakennusala, jolle rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi lisärakennusoikeuspykälällä mahdollistetaan rakennettavaksi jätehuoltotilat ja kiinteistön hoidontilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestösuojatilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pihavarastot ja katokset.

Rakennusosalalle osoitetaan kerrosluvuksi II+I, edellyttäen rakennuksen rakentamista vähintään kaksikerroksisena ja mahdollistetaan sen rakentaminen enintään kolmikerroksisena. Talotekniikan edellyttävää tekniset tilaa mahdollistetaan sijoitettavan kerrosluvun yläpuolelle.

Pihavarastot, katokset, pyöräkatokset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidontilat ja alueen sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat mahdollistetaan sijoittuvaksi rakennusalan rajoista riippumatta ja ne mahdollistetaan rakennettavan yksikerroksisina.

Kortteli 34342 sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa. Ympäristöön ja sen kaupunkikuvaan sovittamiseksi korttelissa rakennuksen julkisivujen edellytetään olevan pääväriltään vaaleita ja laatutasoltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja edellytetään elävöitettävän yksityiskohdin tai taideaihein. Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu meluste edellytetään integroitavan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, edellytetään istutettavan.

Korttelialueen mahdollistettava rakentaminen on lähiympäristönsä rakennuksia ja lähialueelle mahdollistettua rakentamista matalampaa. Lisäksi kortteli 34342 sijaitsee ympäristöönsä nähden matalalla, laaksomaisessa paikassa. Tämä huomioidaan asemakaavan muutoksessa kiinnittäen huomiota korttelin kattomaailmaan. Korttelialueen päärakennuksen katon edellytetään olevan harja- tai lapekatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muu kattoon vaikuttava talotekniikka edellytetään sovitettavan kattomaailmaan. Pihavarastojen, katosten ja huoltorakennusten edellytetään olevan olla viherkattoisia.

Korttelialueen Tähystäjänkadun ja Ulappakadun puoleisille reunoille osoitetaan ohjeellisesti p-1-merkinnällä pysäköintialueet. Pysäköintipaikat edellytetään toteutettavaksi pinnoitteiltaan vettä läpäisevinä. Korttelialueen Ulappakatua reunustavalle laidalle osoitetaan puurivi ja Tähystäjänkatua reunustavalle laidalle puurivi sekä puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Näin korttelialueen katutilaa reunustaviin osiin edellytetään kasvillisuutta

joka vehreyttää ympäristöä ja osaltaan maisemoi korttelin 34342 katuja reunustaville laidoille ohjeellisesti osoitettuja pysäköintialueita. Korttelin 34342 Ulappakadun puoleiseen laitaan on osoitettu myös alueellinen tulvareitti, joka tulee huomioida suunnittelussa ja jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

Alueen rakennusalat ja alin rakentamiskorko on määritetty huomioiden tulvariski. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski ja alueen läpi osoitettu alueellinen tulvareitti. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella. Myös mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja maamassat käsitellä siten, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

Korttelialueen keskiosaan, rakennusalalle mahdollistetun rakentamisen muodostavaan suojaan, osoitetaan ohjeellisesti le -merkinnällä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Korttelialueen melualueella sijaitsemisesta johtuen leikki- ja oleskelualueet edellytetään sijoitettavan rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen.

Korttelialueen itäosaan osoitetaan alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajista puustoa. Alueelle saa sijoittaa leikkitoimintoja ja aidan. Alueen suunnittelussa edellytetään huomioitavan kenttäkerroksen kulutuskestävyys. Alueen puusto edellytetään suojattavan työmaa-aikana. Alueella ei mahdollisteta suoritettavan kaivuutöitä tai muita muutoksia, jotka heikentäisivät viereisen liito-oravan elinympäristön puuston elinolosuhteita.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. s-1-merkinnällä osoitettu alue sijaitsee pieneltä osin korttelissa 34342, kattaen sen kaakkoislaidan. Ydinalueen sijoittuminen on huomioitu kaavaratkaisussa ja siitä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

Pääosaltaan s-1-merkinnällä osoitettu alue sijoittuu Kongsberginpuistoon, joka osoitetaan VP/s -merkinnällä puistoksi, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puiston alueella on useita maanalaisia johtoja, jotka heikentävät ekologista yhteyttä, ja jotka tulee huomioida.

Kongsberginpuistoon osoitetaan, itä-länsisuuntaisesti ja etelä-pohjoissuuntaisesti, sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureittejä. Kongsberginpuiston pohjoisosaan osoitetaan ohjeellisesti alueen osat, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen liittyviä hulevesirakenteita.

Asemakaavan muutosalueen läpi kulkee Höyrylaivantie ja sen katualue osoitetaan asemakaavan muutoksessa.

Höyrylaivantien pohjoispuolella sijaitseva Kuohurinteen puisto osoitetaan lähivirkistysalueeksi VL-1-merkinnällä, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuohurinteeseen osoitetaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureitti.

Kuohurinteen lähivirkistysalueen ja Kongsberginpuiston puistoalueen väliin Höyrylaivantien katualueen yli osoitetaan asemakaavan muutoksessa liito-oravan yhteystarve eko-1-merkinnällä.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala. Toinen niistä osoitetaan Kuohurinteen eteläosaan, Höyrylaivantien läheisyyteen, ja toinen Kongsberginpuiston eteläosaan, Tähystäjänkadun läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 34342 laajennetaan käyttötarkoitukseen liittyvien tilatarpeiden ja mahdollistettavan rakentamisen määrän luontevan sijoittumisen mahdollistamiseksi noin 1187 m<sup>2</sup>. Korttelialuetta laajennetaan siirtäen korttelin 34342 ja Kongsberginpuiston välistä rajaa korttelin luoteisosassa luoteen suuntaan ja korttelin koillisosassa koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa Ulappakadun katualuetta laajennetaan idän suuntaan, siirtäen korttelin 34342 ja katualueen välistä rajaa sekä Kongsberginpuiston ja katualueen välistä rajaa idemmäksi. Näin asemakaavan muutoksen luoteisreunalle osoitetaan katualuetta katualueen laajennuksen verran. Näin Ulappakadun katutilan leveys kasvaa noin 0,75 metriä ja näin myös Ulappakadun ja Tähystäjänkadun sekä Ulappakadun ja Höyrylaivantien risteysalueille muodostuu lisätilaa.

### **Katualueet**

Kaavamuutos muuttaa ajoneuvoliikenteen järjestelyjä alueella nykytilanteeseen nähden. Nykytilanteessa Ulappakadun ja Tähystäjänkadun välinen liittymä on toteutettu nelihaaraliittymänä. Mårtensbron asemakaavassa ja sitä varten laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa Ulappakadun ja Tähystäjänkadun välinen liittymä on esitetty toteutettavan kiertoliittymänä. Muuttaen pieni osa korttelialueesta Ulappakadun ja Tähystäjänkadun kulmauksessa osaksi katualuetta, luodaan paremmat edellytykset kiertoliittymän toteuttamiseksi nykyisen nelihaaraliittymän tilalle. Kiertoliittymän ja katualueen tilanvarausta on tutkittu asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Yleissuunnittelutyössä kiertoliittymää

siirrettiin aiempiin suunnitelmiin verrattuna noin kaksi metriä lounaaseen päin. Liittymän toteuttaminen kiertoliittymänä sujuvoittaa liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta kaikkien kulkutapojen osalta.

Tähystäjänkadun pohjoisreunaan esitetään toteutettavan jalkakäytävä ja kadun varteen yhteensä kahdeksan yleistä pysäköintipaikkaa. Korttelialueelle suunniteltiin kaksi tonttiliittymää, näistä lounaisempi palvelee kaksisuuntaisena huoltoliikennettä ja tontilta poistuvaa saattoa sekä henkilökunnan pysäköintiliikennettä. Kaakkoinen ajoliittymä palvelee saattoliikenteen ja henkilökunnan pysäköinnin sisäänajoa. Höyrylaivantien järjestelyihin ei esitetä muutoksia.

### **Liikenne, pysäköinti ja yleinen pysäköinti**

Ajoliittymät korttelialueelle järjestetään Tähystäjänkadun kautta. Huoltopiha sijoittuu rakennuksen länsipuolelle tontin länsikulmaan. Kulku huoltopihalle tapahtuu Tähystäjänkadun kautta. Huollolle varattu alue on mitoitettu siten, että siellä pystyy kääntymään 13 metrinen kuorma-auto sekä 15 metrin pituinen bussi.

Asemakaavan muutoksessa pysäköintipaikkoja edellytetään rakennettavan vähintään yksi autopaikka/200 k-m<sup>2</sup> ja polkupyöräpaikkoja vähintään yksi /100 k-m<sup>2</sup>.

Viitesuunnitelmassa viisi pysäköintipaikkaa on sijoitettu rakennuksen huoltoon varatun alueen yhteyteen. Nämä pysäköintipaikat on suunniteltu vain henkilökunnan käyttöön, koska saattoliikennettä ei haluta ohjata lähelle rakennuksen sisäänkäyntejä tai niille johtavia jalankulun reittejä. Pysäköinti on järjestetty pääasiassa tontin lounaisosaan Tähystäjänkadun puolelle. Tämä pysäköintialue palvelee henkilökunnan pysäköintiä sekä saattoliikennettä. Viitesuunnitelmassa Tähystäjänkadun puoleiselle pysäköintialueelle on esitetty 19 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialue on suunniteltu ympäriajettavaksi siten, että saattoliikenne pystytään järjestämään ilman ylimääräistä peruuttamista. Samalla on pyritty vähentämään risteämisiä jalankulun tai pyöräilyn reittien kanssa.

Tähystäjänkadun varrella katualueella on yhteensä kahdeksan pysäköintitaskupaikkaa, jotka palvelevat yleistä pysäköintiä. Lisäksi kaavassa määrätään, että YL-korttelialueen saattoliikenteelle varatut autopaikat saa osoittaa yleiseen pysäköintiin aikoina, jolloin siitä ei ole häiriötä tontin pääasialliselle käytölle.

Alueella liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida rakentamisessa sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittelussa. Lisäksi liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia YL-korttelialueella rakennuksen tuloilman soudatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



### **Mitoitus**

YL-alueen pinta-ala noin 8 462 m<sup>2</sup>

VP/s-alueen pinta-ala noin 11 876 m<sup>2</sup>

VL-1-alueen pinta-ala noin 1 581 m<sup>2</sup>

Katualueen pinta-ala noin 4 825 m<sup>2</sup>

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala noin 26 744 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus 3 700 k-m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus laskee noin 665 k-m<sup>2</sup>

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Muut suunnitelmat ja selvitykset**

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma sekä sen rinnalla ja tueksi meluselvitys, Kongsberginpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä Amiraalinmäen luontolausunto ja liito-oravaselvitys.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) on maksaneet 22.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **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 ilman liitteitä: Hakija(t) Espoon kaupungin tonttiyksikkö ja tilapalvelut liikelaitos
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet. Caruna Espoo Oy

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/45
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 194	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 52	30.03.2022

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 194

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Kongsberginpuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 410706,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.12.2021 päivätyn Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7371, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 1 410706 Kongsberginpuisto, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 410706b Kongsberginpuisto asemakaava
- 410706b Kongsberginpuisto havainnekuva
- 410706 Kongsberginpuisto kaavaselostus
- 410706 Kongsberginpuisto selostuksen liitteet

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 47, § 48, § 49, § 50**

## **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 51, § 52****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 viranomaislainen 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  
Sörnäistenkatu 1  
00580 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.