

Kaupunginhallitus 23.05.2022 § 180

§ 180

## **Jääskelä, asemakaavan sekä maankäyttösopimusten ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 117900, 51. kaupunginosa Lintuvaara (Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Anttila Jukka  
Pennanen Tarja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevan Asunto Oy Espoon Jääskeläntie 11 ja kaupungin välillä 14.4.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen sekä yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä 3.5.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2  
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3  
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2021 muutetun Jääskelä asemakaavan, piirustusnumero 7223, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117900.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan tavoitteena on saattaa vanha palstoituksen ja poikkeuslupien nojalla rakennettu omakotivaltainen alue asemakaavoituksen piiriin ja mahdollistaa sen täydennysrakentaminen. Lisäksi mahdollistetaan uusi katuyhteys (Kissapöllöntie) Hämeen kyläntien ja Lintulaaksontien välille.

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu noin 107 000 m<sup>2</sup> erillispientalojen korttelialuetta (AO) tehokkuuksilla e=0,25 ja e=0,10 sekä noin 5 600 m<sup>2</sup> asuinpientalojen korttelialuetta (AP) tehokkuudella e=0,25. Rakennusoikeuden lisäksi tonteille saa rakentaa pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Koko alueen rakennusoikeudeksi tulee noin 32 000 k-m<sup>2</sup> (27 800+4 200). Alueen yksityisten kiinteistöjen jo käyttämä rakennusoikeus on yhteensä noin 17 800 k-m<sup>2</sup>, joten alueen kokonaiskerrosala kasvaa enimmillään noin 14 200 k-m<sup>2</sup>.

Uudesta rakennusoikeudesta noin 13 100 k-m<sup>2</sup> sijoittuu olemassa oleville yksityisille kiinteistöille ja noin 1 100 k-m<sup>2</sup> kaupungin maalle, jolle voidaan rakentaa erillispientaloja noin kuudelle tontille.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jääskelä, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7223, käsittää korttelit 50335-50345, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117900,

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 02.06.2008.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue on kooltaan noin 20,6 ha.

Alue on valtaosin jo palstoitettua ja rakennettua, tyyliään moni-ilmeistä, vihreää pientaloaluetta. Rakentaminen on tapahtunut sadan vuoden kuluessa painottuen viime vuosikymmeneen. Alueella on noin 80 rakennettua kiinteistöä.

Pohjoisessa ja etelässä alue rajoittuu aiemmin jo kaavoitettuihin pientaloalueisiin. Lännessä, koillisessa ja idässä alue rajautuu kaavoittamattomiin metsäalueisiin.

Pientaloalueen pohjoisreunalla alueen halkaisee 110 Kv voimalinjan johtokäytävä.

Kaava-alue sisältää kolme rakentamatonta metsikköä.

Alueen itälaidan metsikön pohjoisosa on harvennettua männikköä. Eteläosa on liito-oravien ydinalueeseen kuuluvaa lehtorinnettä.

Johtoaukean eteläpuolella, Hämeenkylläntien itäpuolella oleva metsikkö koostuu vanhoja mäntyjä kasvavasta kumpareesta sekä metsittyneistä, entisistä pallokentästä ja niitystä.

Johtoaukean pohjoispuolella on kosteapohjainen sekapuumetsikkö, jonka läpi kulkee liito-oravien itä-länsisuuntainen siirtymäreitti. Metsikön länsilaidalla on liito-oravien ydinalue.

Suurin osa kaava-aluetta (palstoitettut alueet) on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa rakentamattomat metsäalueet.

Suunnittelualueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva paikallinen kokoojaku Hämeenkylläntie liittyy alueen muuhun liikenneverkkoon. Hämeenkylläntien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on nykyisin noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäksi alueella on useita hiekkapintaisia tonttikatuja, joista tärkeimmät pohjois-eteläsuuntainen Pohjoinen Lintuvaarantie sekä itä-länsisuuntainen Jääskeläntie.

Hämeenkylläntien varressa on yhdistetty jalankulku ja pyörätie. Lisäksi rakentamattomille alueille on muodostunut polkuja.

Hämeenkylläntiellä liikennöin arkipäivisin bussilinja 555 Keilaniemestä Otaniemen ja Leppävaaran kautta Martinlaaksoon ja lauantaisin sekä sunnuntaisin 555B Myyrmäestä Hämevaaran kautta Leppävaaraan. Lisäksi 231N liikennöi varhain aamulla ja myöhään illalla Elielinaukiolta Leppävaaran ja Lintuvaaran kautta Järvenperään.

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka pohjoisosaan on merkitty itä-länsisuuntainen 110 kV voimalinja.

Yleiskaavassa alue on pääosin kehitettävää pientaloaluetta (A3). Hämeenkylläntie on merkitty kaavaan yksiajorataisena päätienä, jolle on osoitettu uusi liikenneverkon yhteys Lintulaaksontielle. Alueen läpi on merkitty itä-länsisuuntainen ja sen itälaidalle Pohjois-eteläsuuntainen, sijainniltaan ohjeellinen virkistysyhteys. Alueelle on merkitty itä-länsisuuntainen päävoimansiirtolinja. Alueen pohjoisosaan on merkitty lentomelun suojaustarve.

Alueella ei ole asemakaavaa.

### **Viranomaisneuvottelu**

Viranomaisneuvottelu on korvattu erillisillä työneuvotteluilla viranomaisten kesken.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 10.2.–10.3.2020.

Nähtävilläoloaikana jätettiin 28 muistutusta ja saatiin 11 lausuntoa.

Kaikissa muistutuksissa puututtiin liikenne- ja katujärjestelyihin. Lisäksi kaava-alueen itälaidan virkistysaluetta haluttiin laajentaa Lintulaaksontielle saakka, voimalinja-alueella olevia yksityisiä kiinteistöjä haluttiin merkitä asuntotonteiksi, sekä haluttiin vahvistaa kaava vasta lähialueen tulevien kaavojen käsittelyn yhteydessä.

Espoon kaupungin museo ei puoltanut lausunnossaan asemakaavan hyväksymistä esitetyssä muodossaan. Lausunnossa esitettiin, että alueen rakennustaiteellisten, -historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen takia on laadittava kattava rakennusinventointi, jonka perusteella asemakaava varustetaan asianmukaisilla suojelumerkinnöillä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti tarkennuksia ja lisäyksiä liito-oravia koskeviin määräyksiin ja meluntorjunnan käsittelyyn kaavaselostuksessa. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota myös voimalinjan aiheuttaman säteilyyn ja vaadittiin Säteilyturvakeskuksen lausuntoa asiasta. Alueen rakennushistorian ja kulttuuriympäristön selvittämistä pidettiin myös puutteellisena.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä esitti kaava-alueen pohjoispuolelle tulevan hulevesipainanteen liittämistä kaava-alueeseen.

Muissa lausunnoissa ei ollut erityistä huomautettavaa.

Kaavaehdotuksesta ei järjestetty asukastilaisuutta.

### **Nähtävilläolon jälkeen kaavaa on tarkistettu seuraavasti**

Liito-oravia koskevia määräyksiä on tarkennettu. Osa kaava-alueen länsiosan erillispientalojen korttelialuetta (AO) on muutettu Yölinnunpuisto nimiseksi lähivirkistysalueeksi (VL) paikalla olevien kolopuiden, suojapuuston ja latvusyhteyden turvaamiseksi.

Säteilyturvakeskukselta on saatu lausunto voimalinja-alueen sähkömagneettisesta säteilystä ja lisätty kaavaan siihen liittyvä määräys.

Alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella kaavaan on lisätty merkinnät kaupunkikuvallisesti tärkeitä alueen osista, joiden uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

Katualueita ja -järjestelyitä on tarkistettu ja Kissapöllöntielle on lisätty ohjeellinen meluestemerkintä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyn 26.5.2021 jälkeen on maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä kiinteistön 49-452-2-600 tehokkuudeksi muutettu e=0,10, sekä kiinteistössä 49-452-1-306 sk-alueen rajaa tarkistettu vähäisessä määrin.

## **Ehdotus asemakaavaksi**

Rakennetut alueet on merkitty asuinkorttelialueiksi (AO, AP). Voimalinjan eteläpuolinen metsikkö Hämeen kyläntien itäpuolella on merkitty osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL).

Rakennusoikeutta alueelle on merkitty yleisesti tehokkuudella  $e=0,25$ , paitsi kiinteistölle 49-452-2-600, jonka tehokkuudeksi on maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä muutettu  $e=0,10$ .

Voimajohtoa varten varattu alueen osa (va) ja siihen liittyvät suojaviheralueet (EV) on merkitty kaavaan.

Kaava-alueen pohjois- ja itäreunalla olevat metsiköt on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Kissapöllöntien katualue on merkitty mahdollisimman lähelle voimalinjaa, jolloin kadun pohjoispuolelle on voitu muodostaa yhtenäisempi ja laajempi itä-länsi suuntainen viheralue.

Katuverkon rungon muodostavat paikalliset kokoojakadut pohjois-eteläsuuntainen Hämeen kyläntie sekä itä-länsisuuntainen Kissapöllöntie. Liikenne-ennusteiden mukaan Hämeen kyläntien liikennemäärä tulee olemaan arviolta noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk), Kissapöllöntien noin 5 000 ajon/vrk ja Pohjoisen Lintuvaarantien noin 900 ajon/vrk vuonna 2040. Lisäksi useat tonttikadut täydentävät ajoneuvoliikenneverkon.

Hämeen kyläntiellä on esitetty yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi kadun toiseen reunaan on mahdollista toteuttaa bussipysäkkejä palveleva jalkakäytävä. Kissapöllöntien eteläpuolelle on suunniteltu eroteltu jalankulku- ja pyörätie ja pohjoispuolelle yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Päätyvillä tonttikaduilla jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Lisäksi erilliset jalankulku- ja pyörätiet sekä puistoraitit täydentävät jalankulku- ja pyörätieverkkoa.

Joukkoliikenne käyttää tulevaisuudessakin Hämeen kyläntietä. Bussipysäkit on suunniteltu ajoratapysäkeiksi. Joukkoliikenne käyttää myös alueen itäpuolella olevaa Lintulaaksontietä, jonka katualueen tilanvarauksessa on varauduttu myös raitiotiehen.

Kortteiden pysäköinti tapahtuu tonteille. Tonttikatujen päissä olevien käänköpaikkojen yhteyteen on suunniteltu yleisiä autopaikkoja yhteensä noin 30.

Kokoojakatujen Hämeen kyläntien ja Kissapöllöntien sekä tonttikadun Pohjoinen Lintuvaarantien liikenne aiheuttaa liikennemelua alueelle. Tonteilla, jotka rajoittuvat kyseisiin katuihin, on huomioitava liikennemelu. Oleskelupihat on sijoitettava siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Lisäksi alueen pohjoisosa kuuluu lentomelun lievealueeseen, minkä johdosta rakennusten ääneneristävyyden on lentomelua vastaan oltava vähintään 30 dB.

## **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Asunto Oy Espoon Jääskeläntie 11 kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 14.4.2022. Kaupungin ja

yksityisen maanomistajan kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 3.5.2022.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

- Jääskelän pientaloalueen rakennusinventointi
- Jääskelän asemakaavan (117900) luontoselvitys
- Muuttolinnunmäen luontoselvitys 2015
- Luontoselvitys Lintulaakso Espoon kaupunki
- Jääskelän asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavatalouslaskelma perustuu suoraan kaava-alueeseen kohdistuviin investointeihin ja alueen tontinmyynnistä ja maankäyttösopimuksista saataviin tuloihin. Luvut ovat alustavia karkeita arvioita. HSY:n maksamat vesihuollon kustannukset eivät sisälly lukuihin.

Kustannuksia aiheuttavat uusi Kissapöllöntie (2,3 Me) ja Hämeenkylläntien perusparannus (0,8 Me), jotka liittyvät Lintuvaaran laajemman liikenneverkon kehittämiseen. Kaava-alueen sisäisten katujen perusparannus ja uusi Yölaulajantie maksavat noin 3,7 Me. Yhteensä kaupungin kunnallistekniset kustannukset ovat noin 6,8 Me. Tontinmyyntitulojen ja maankäyttösopimustulojen arvioidaan kattavan kustannuksista noin 1,2 - 1,5 Me.

### **Perittävät maksut**

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

### **Hyväksyminen**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 95

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Jääskelän asemakaavan ehdotuksesta, alue 117900,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 26.5.2021 muutetun Jääskelä asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7223, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117900.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaava palautetaan seuraavin ehdoin: Kaupungin kannalta yli 5 miljoonaa euroa tappiolla oleva kaavatalous saatetaan parempaan tasapainoon. Mahdollisia keinoja tässä ovat esimerkiksi Yölaulajantien muuttaminen pihatieksi/kaduksi ja Kissapöllöntien

jättäminen toteuttamatta. Perustelut: Kaavan toteuttamisesta kaupungille koituva kustannus, arviolta yli 5 miljoonaa euroa, on kohtuuttoman suuri. Budjettineuvotteluissa väännettiin kymmenistä tuhansista euroista, ja Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelma johtaa dramaattisiin pakkosäästöihin asukkaille tärkeistä palveluista. Tässä tilanteessa Jääskelän kaavan toteuttaminen esitetyllä tavalla ei olisi vastuullista kaupungin taloudenpidon kannalta.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 11 ja EI ääniä 2. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2019 § 192

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Muuttolinnunmäen asemakaavaehdotuksesta, sekä Lintumetsä I ja Lintumetsä II asemakaavan muutosehdotuksista, alue 117000,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 11.12.2019 muutetun Jääskelä asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7223, 51. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 117800,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

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

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

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 22.1.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.1.2020 § 4

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Muuttolinnunmäen asemakaavaehdotuksesta, sekä Lintumetsä I ja Lintumetsä II asemakaavan muutosehdotuksista, alue 117000,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 11.12.2019 muutetun Jääskelä asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7223, 51. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 117800,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan lisäyksen, joka lisätään asian asiakirjoihin:

"Lintumetsän ja Paikkalinnunlehdon VL-alueilla oleville liito-oravan ydinalueille lisätään merkintä 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. Liito-oravan ydinalueiden ulkopuolisille osille em. VL-alueilla lisätään merkintä eko-1: Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys."

Keskustelun aikana Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Lisätään päätösehdotukseen kohta 4: "Lautakunta päättää, että asian seuraavan lautakuntakäsittelyn tai kaupunginhallituskäsittelyn yhteydessä esitetään tarkka selvitys asemakaavaehdotuksen kaavataloudesta."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja tiedusteli, voidaanko lisäys yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti.:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Muuttolinnunmäen asemakaavaehdotuksesta, sekä Lintumetsä I ja Lintumetsä II asemakaavan muutosehdotuksista, alue 117000,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 11.12.2019 muutetun Jääskelä asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7223, 51. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 117800,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4



päittää, että asian seuraavan lautakuntakäsittelyn tai kaupunginhallituskäsittelyn yhteydessä esitetään tarkka selvitys asemakaavaehdotuksen kaavataloudesta.

### **Liitteet**

- 1 Ei julkinen \_Maankäyttösopimus ja esisopimus Jääskelä
- 2 Maankäyttösopimus As Oy Espoon Jääskeläntie 11
- 3 Maankäyttösopimus ja esisopimus Jääskelä\_ Julkinen

### **Oheismateriaali**

- 117900 Jääskelä määräykset
- 117900 Jääskelä asemakaava
- 117900 Jääskelä havainnekuva
- 117900 Jääskelä kaavaselostus
- 117900 Jääskelä kaavaselostuksen liitteet