



Kaupunkisuunnittelulautakunta

08.06.2022

## Kokoustiedot

Aika 08.06.2022 klo 17:30 - 18:25

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	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	
	Louhelainen Kirsi	varajäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 18:00 § 88
	Kauste Mika	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Otranen Patrik	aluearkkitehti	klo 17:30-18:18

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Pirjo Kemppi-Virtanen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.06.2022

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 86		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 87		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 88	1, 2	Tuurinmäenlaita, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 331100, 21. kaupunginosa Henttaa (Kh-Kv-asia)	6
§ 89	3, 4	Maarinkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220301, 10. kaupunginosa Otaniemi	26
§ 90	5, 6	Meripoiju, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 412502, 34. kaupunginosa Espoonlahti	33
§ 91	7, 8	Åminnen kartano, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 521402, 45. kaupunginosa Kurttila	39

§ 86

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.6.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/53

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 87

08.06.2022

§ 87

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pirjo Kemppi-Virtanen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/53

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

19.01.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 88

08.06.2022

166/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 88

§ 88

**Tuurinmäenlaita, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 331100, 21. kaupunginosa Henttaa (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Vallden Aila

Peltola Katariina

Mäkelä Salla

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 Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavanmuutosehdotuksesta, alue 331100,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja 8.6.2022 muutetun Tuurinmäenlaita - Torsbackasidan asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7416, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331100.

**Päätös**

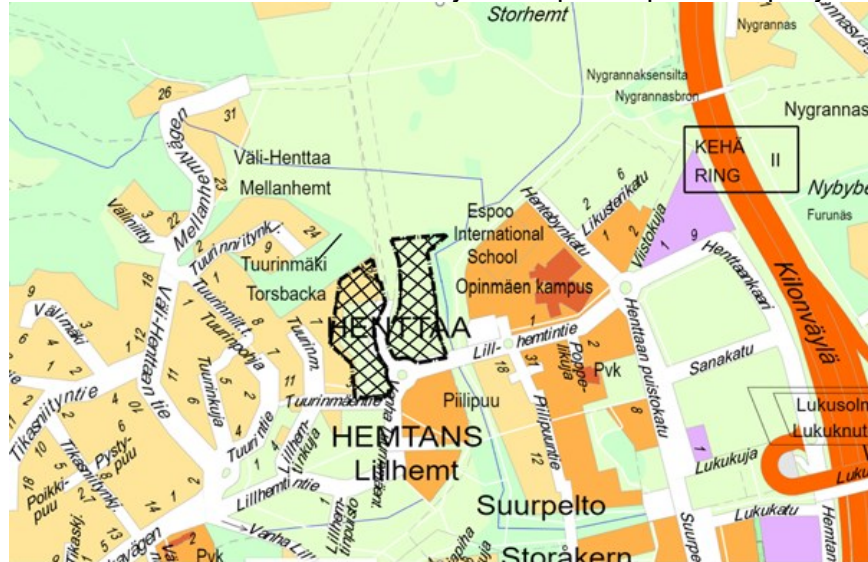
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Tuurinmäenlaidan asemakaavassa Lillhemtin pientaloalueen itäreunaa täydennetään pientalorakentamisella ja Storhemtintien uuden kokoojakadun itäpuolelle suunnitellaan puukerrostaloja. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 9 300 k m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tuurinmäenlaita - Torsbackasidan, asemakaavaehdotus /asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7416, osa korttelia 21055, katu-, ja virkistysalueet, muodostuu uusi kortteli 21056, 21. kaupunginosassa (Henttaa), alue 331100.

### Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet

Tuurinmäenlaitaa on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto V:n asemakaavaa, joka käsitti noin 64 hehtaarin alueen Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Suurpelto V:n ja sen pohjoispuolisen Suurpelto IV:n asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen 17.1. 2012 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 k m<sup>2</sup>. Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puutarhakaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään maankäyttösopimusneuvotteluita, mutta kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi ei löytynyt edellytyksiä hyväksyä asemakaavat kerralla. Tästä syystä kaupunginhallitus päätti 25.3.2019 (§ 105) Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen jatkokehittämisen lähtökohdaksi, että alue asemakaavoitetaan vaiheittain ja että ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeitä yleiset alueet. Näin mahdollistui asemakaavoituksen jatkaminen maankäyttösopimukset mahdollistavissa pienemmissä osissa ja HSL:n

kiirehtimän bussiyhteyden Espoon keskus - Kuurinniitty - Suurpelto - Tapiola toteutus.

Muilta osin kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n alueiden suunnittelutavoitteita päivittämään ja havainnollistamaan laadittiin Sepänkallio-Storhemtin kaavarunko. Alueen toteutettavuutta oli tarpeen parantaa mm. tehostamalla talotyyppejä sekä luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä alueilla, joilla pohjavesi on lähellä pintaa. Alueen suunnittelussa kokonaisuutena tulee edelleen huomioida mm. Keskuspuiston läheisyys, asuntotuotantotavoitteet, palveluiden ja liikenneverkon kytkeytyminen osaksi kaupunkirakennetta, kaupunkikuva sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan.

Kaavarunkotyön yhteydessä todettiin Tuurinmäenlaidan osa-alueen liittyvän tiiviimmin jo rakenteilla olevaan Suurpelto III:n asuinalueeseen kuin muuhun entiseen Suurpelto V:n alueeseen. Tämän vuoksi Tuurinmäenlaita soveltuu Suurpelto V:n ensimmäisenä edistettäväksi osa-alueeksi. Tonttiyksikkö myönsi 7.9.2020 Lehto Asunnot Oy:lle suunnitteluvarauksen Espoon kaupungin omistaman kiinteistön 419-2-59 alueelle, jotta sitä voidaan suunnitella kokonaisuutena viereisten yksityisten kiinteistöjen kanssa. Suunnitteluvarausta on jatkettu.

Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotusta kehitettiin kaupunginhallituksen palautuspäätöksen ja Sepänkallio-Storhemt- kaavarunkotyön (2021) pohjalta. Lillhemtin pientaloalueeseen liittyvän läntisen korttelinosan 21055 rakentaminen on edelleen kaksikerroksista pientalorakentamista suunnilleen vastaavalla tehokkuudella kuin viereisessä Lillhemtissä. Storhemtintien itäpuoliseen kortteliin 21056 on suunniteltu neljä- ja viisikerroksisia kerrostaloja. Suunnitelmaa perustelevat sijainti koulun, bussipysäkin ja kokoojakadun vieressä, pientalorakentamiselle haastavat perustamisolosuhteet sekä viereisestä bussipysäkestä korttelin suunnitteluun aiheutuvat rajoitteet.

### **Vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimellä Suurpelto V.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.11.2005 nimellä Suurpelto V ja sitä on tarkistettu 26.4.2010.

### **Alueen nykytila**

Tuurinmäenlaidan asemakaava-alue sijaitsee Suurpellon ja Lillhemtin pientaloalueen välissä Tuurinmäentien ja Lillhemtintien pohjoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Storhemtin peltoalueisiin, etelässä rakentumassa olevaan Suurpelto III (Henttaanlaakso) asemakaava-alueeseen, lännessä Lillhemtin pientaloalueeseen ja idässä Storhemtinpuiston lähivirkistysalueeseen, joka puolestaan rajautuu Opinmäen kouluun.

Kaava-alueen jakaa kahteen osaan Storhemtintien kokoojakuu. Kaava-alueen länsiosassa on jyrkkää metsäistä rinnettä, metsittyä hiekkakuoppa, avointa entistä peltoa ja käytöstä poistunutta tienpohjaa. Pohjoisosassa on kaksi uudehkoa omakotitaloa, joiden kerrosala on rakennusrekisterin mukaan yhteensä noin 650 k-m<sup>2</sup>. Storhemtintien itäpuoli on tasaisempaa lehto- ja niittyvaltaista purolaaksoa ja rakentamaton. Alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulla suojeltavia luontoarvoja. Itäosan pohjoisreunaan Henttaanpuron ylitse on toteutettu kevyen liikenteen silta, joka yhdistää Tuurinlaakson ja Opinmäen. Alueen pohjoisosat ovat yksityisten omistamia ja eteläosat omistaa Espoon kaupunki. Alueella on yhdeksän kiinteistöä.

Rakennettavuudeltaan alue on hyvin vaihteleva. Alueella on normaalisti rakennettavaa maaperää, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä ja syvää pehmeikköä. Henttaanpuro kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen, joka on tulvaherkkä.

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin ajomatkan päässä Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymästä. Kaava-alueelle on nykytilanteessa ajoyhteys Henttaankaaren ja Lillhemtintien kokoojakatuja pitkin. Yhteydet pohjoiseen täydentyvät Storhemtintien ja Kyläsepäntien kokoojakatujen rakentamisen myötä. Kaava-alueen kohdalla Storhemtintiellä sijaitsee bussipysäkkipari ja lisäksi suunnittelualuetta palvelevat Lillhemtintiellä ja Henttaan puistokadulla liikennöivät linjat. Katujen varteen on osoitettu jalankulku- ja pyörätiet. Niiden lisäksi jalankulkua ja pyöräilyä varten ympäristössä on ulkoilureittejä.

Alueella on vesihuoltoverkko, joka on täydentynyt Storhemtintien rakentamisen yhteydessä. Myös viereiset lähivirkistysalueet hulevesijärjestelyineen ovat jo pitkälti toteutetut.

Opinmäen koulu ja päiväkotiki sekä Suurpellon päiväkotiki sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä alueesta. Aluetta palvelee myös

Tikasmäen päiväkotikiinteistö. Lähin päivittäistavarakauppa on Suurpellon keskustassa.

Storhemtintien länsipuolisen hiekkakuopan reunoilla sijaitsee Lillhemt Torsbackan kiinteistö muinaisjäännealue. Alueesta koilliseen sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Aiempaa Suurpelto V-asemakaavaehdotusta laadittaessa kulttuuriympäristöalueen rajausta on ollut laajempi ja luokitus valtakunnallinen.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uusimaa 2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ovat tulleet Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat. Hallinto-oikeuden päätös ei vaikuta Tuurinmäenlaidan asemakaavan valmisteluun. Asemakaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka tukeutuu kestäväseen liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suurpellossa ei ole maakuntakaavatasoista kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä. Tuurinmäenlaidan asemakaavalla ei ole seudullista vaikutusta ja se tukee maakuntakaavan toteutumista.

Asemakaava-alueen länsiosassa voimassa olevassa Henttaan osayleiskaavassa (YM 21.12.1989) on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta ja muinaismuistoalue. Itäosassa on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Siinä Tuurinmäenlaidan asemakaava-alueelle on osoitettu uutta asuntoaluetta merkinnällä A2 (tiivismatala). Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mukaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavoimaa kerrostalorakentamista. Ympäröivällä lähialueella yleiskaavassa on varaukset julkisen palvelun ja hallinnon alueille sekä idempänä raidevaraus. Suurpellon keskustan läpi kulkevan pikaraitiotie Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara sisältyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL2019 - suunnitelmaan, mutta sen toteutuksesta ei ole päätöksiä. Tuurinmäenlaidan itäosasta olisi mahdolliseen pikaraitiotiepysäkkiin linnuntietä etäisyyttä noin 300 metriä. Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotus on voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteiden mukainen.

Tuurinmäenlaidan alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen kuuluu pieniä osia Suurpelto III:n (voimaan 1.2.2017) ja

Kyläsepäntien (voimaan 22.5.2019) asemakaavojen katu- ja lähivirkistysalueista, joiden osalta on kyse asemakaavan muutoksesta.

Kaava-aluetta ympäröivät kaikilta reunoilta asemakaavoitetut alueet. Suunnittelualueen länsipuolella on voimassa Lillhemtin asemakaava (pääosin kaksikerroksista pientalorakentamista korttelitehokkuudella  $e = 0.08 - 0.25$ ) ja eteläpuolella Suurpelto III:n asemakaava (III - VI -kerroksista kerrostalorakentamista korttelitehokkuudella  $e = 0.6 - 1.1$ ). Itäpuolelta alue rajautuu Suurpellon keskustan Suurpelto I -asemakaavan virkistysalueisiin (voimaan 2006).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli MRA 32§:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 7.2.-8.3. 2022

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta. Yhdessä muistutuksessa pidettiin kaavoitusta ylipäätään ilmastotavoitteiden ja luonnon monimuotoisuuden kannalta kestävämmän. Yhdessä muistutuksessa annettiin pääosin positiivista palautetta ja todettiin, että Suurpellossa tulisi vastaisuudessakin kaavoittaa vastaavin periaattein. Yhdessä muistutuksessa pidettiin pientalo-osan tehokkuuslukua ( $e=0.2$ ) suhteessa Lillhemtiin liian korkeana. Yhdessä muistutuksessa esitettiin kerrostalokorttelin uudelleenjärjestelyä siten, että rakennusoikeus säilyisi samana, mutta korttelin eteläosassa kerrosluku olisi kerrosta matalampi. Useammassa muistutuksessa kannettiin huolta siitä, että toteutusvaiheessa suunnitelmat muuttuvat kaavavaiheessa esitetystä.

Kaavaehdotukseen ei esitetä merkittäviä muutoksia. Kaavaratkaisu tukee Espoon ilmastotavoitteiden saavuttamista kaavaselostuksessa ja vastineissa perustelluin tavoin. Rakentamisen tehokkuus verrattuna viereisiin asemakaavoihin on maltillinen. Rakentamista ja esitetyt kerrosluvut ovat kaupunkivallisesti perusteltuja ja paikkaan sopivia.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kolme kannanottoa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta on tarkistettu, että pelastaminen on toteutettavissa korttelialueella nykyisten kunnallisteknisten verkkojen puitteissa. Carunan lausunnon pohjalta on tutkittu uusi paikka muuntamolle. Fortum ilmoitti tarjoavansa kerrostaloihin kaukolämpöä.

Kaupunkitekniikan keskuksen kannanoton pohjalta lisätään korttelin 21056 itäreunan stabiliteetin huomioimista koskeva kaavamääräys ja parvekkeita koskevaa määräystä muutetaan siten, että ne eivät voi ulottua katualueen puolelle pitemmälle kuin rakennusjärjestyksessä on sallittu. Kaupunginmuseon kannanoton ja museon kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta kaavaan lisätään määräys, että museoviranomaisten kanssa on

neuvoteltava suunnitelmista ja toimenpiteistä myös muinaisjäännösalueen lähialueella. Muinaisjäännösalue osoitetaan osaksi korttelia, koska se ei kytkeydy virkistysalueverkostoon. Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen kannanoton mukaisesti alueella teetettiin keväällä 2022 uudelleen liito-oravakartoitus. Alueelta ei löytynyt liito-oravaa. Ympäristönsuojelu piti useita kaavamääräyksiä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta hyvinä. Meluntorjunnan ja ilmanlaadun osalta yhtenäistettyjen kaavamääräysten mukaiset määräykset ovat riittävät, koska alue ei ole niiden osalta erityisen ongelmallinen.

### **Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisää asuntotonttivarantoa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden alueella. Rakentaminen hyödyntää jo toteutettuja palveluita, kunnallistekniikkaa ja virkistysalueverkostoa sekä olemassa olevia joukkoliikenneyhteyksiä.

Kaavaratkaisu sovitetaan Lillhemtin pientaloalueeseen ja eteläpuolisiin kerrostalokortteleihin. Länsireunassa korttelinosalla 21055 on kaksikerroksisia pientaloja. Kortteliin 21056 suunnitellut neljä- ja viisikerroksiset rakennukset jatkavat eteläpuolisen Suurpelto III:n alueen rakennetta sijoittuen avointa rakentamistapaa noudattaen virkistysalueen reunaan. Korttelin läpi säilyy itä-länsisuuntaisia näkymiä ylempänä rinteessä sijaitsevasta Lillhemtistä Storhementinpuistoon ja vastaavasti Storhementinpuiston maisematila jatkuu suojaisille korttelipihoille. Korttelitehokkuus on pienempi kuin Suurpelto III-alueella, koska kaupunkikuvan ja maaperän rakennettavuuden takia rakenteelliselle pysäköinnille ei ole nähty toteuttamisedellytyksiä. Pysäköinti toteutetaan maantasopysäköintinä.

Rakennukset rakennetaan pääosin puusta. Kaavassa on lisäksi mm. polkupyöräpysäköintiä, kaupunkikuvaa, ympäröiviin alueisiin liittämistä, istutuksia, meluntorjuntaa ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

### **Mitoitus**

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria, josta noin 0,5 hehtaaria on virkistysaluetta. Rakennusoikeutta on erillispientalojen korttelinosalla noin 3 200 k-m<sup>2</sup> ja kerrostalokorttelissa 6 100 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on noin 9 300 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti noin 180 asukasta (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

### **Korttelialueet**

#### **Erillispientalojen korttelialueen osa 21055 (AO, AO-1)**

Kaava-alueen länsiosa on osoitettu erillispientaloille. Korttelin pohjoisosassa (AO) on mahdollistettu kahden jyrkässä rinteessä sijaitsevan nykyisen omakotitalon kiinteistöillä täydennysrakentaminen tehokkuudella  $e=0.2$ . Rakennusoikeus nousee noin 270 k-m<sup>2</sup>. Omakotitaloille on kadunrakennuksen yhteydessä jo toteutettu aiemman korvaava tonttiliittymä Storhemtintielle, mikä huomioidaan virkistysalueen rajan muutoksena. AO-korttelinosalla autopaikkoja tulee toteuttaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden tai jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m<sup>2</sup>, 1 ap/asunto.

Korttelin itä- ja eteläreuna (AO-1) on suunniteltu uudeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Kerrosalaa on noin 2 300 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuus vastaa länsipuolisen Lillhemtin pientaloalueen asemakaavan korttelitehokkuuksia. Länsireunan jyrkässä rinteessä sijaitseva muinaisjäännösalue on jätetty rakentamatta. Se muodostaa puustoisien suojavyöhykkeen olemassa olevaa pientaloaluetta vastaan. AO-1 -korttelinosan toteutus on suunniteltu yhtiömuotoiseksi, koska Storhemtintieltä voidaan järjestää vain yksi ajoneuvoliittymä. Korttelinosaa on kuitenkin mahdollista jakaa useampaan tonttiin. Rakennusten sijoittelua on kaupunkikuvan lisäksi ohjannut periaate, että kulku korttelin yhteisille leikki- ja oleskelupihoille ei risteä pysäköintialueelle ajon kanssa. Pysäköinti on pääosin keskitetty sisäänajojen yhteyteen. AO-1 -korttelinosalla pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia yhden asunnon erillistaloja ja paritaloja. Havainnekuvassa rakennusten päädyt on suunnattu Storhemtintielle, jolloin asuinpihat sijoittuvat rakennusten eteläpuolelle ja pääikkunoita ei ole tarpeen avata Lillhemtintien sillan tai länsipuolisten naapureiden suuntaan. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivu- ja runkomateriaali on puu. Asuntoja on suunniteltu 21 kappaletta.

### **Asuinkerrostalojen korttelialue 21056 (AK)**

Kortteliin 21056 on suunniteltu neljä puukerrostaloa. Rakennukset sijoittuvat päädyt Storhemtintielle siten, että korttelialueen läpi säilyy itä-länsisuuntaisia pitkiä näkymiä Lillhemtin pientaloalueen ja Storhemtinpuiston välillä. Suurin sallittu kerrosluku on eteläosassa Tuurinmäenympeyrän läheisyydessä V ja pohjoisemmassa kahdessa rakennuksessa IV. Korttelialueen kerrosala on noin 6 100 k-m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus noin  $e=0.6$ . Asuinrakennukset ovat harjakattoisia ja niiden julkisivu- ja runkomateriaali on puu.

Asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan maantasopysäköintinä kaavassa osoitetuille alueille Storhemtintien varteen. Näin Henttaanpuron puolelle jää liikenteeltä rauhoitetut ja virkistysalueeseen luontevasti liittyvät oleskelupihat. Pihojen maanvaraisuus mahdollistaa suureksi kasvavien

puiden istuttamisen. Noin puolet autopaikoista toteutetaan viherkattoisina katoksina, jotka suojaavat oleskelupihoja Storhemtintien kokoojakadun melulta. Autokatokset rytmitetään osiin ja jäsennellään istutuksin. Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Pyöräpysäköintiä vaaditaan vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

### **Virkistysalueet (VL-1)**

Henttaanpuron varressa laajennetaan Storhemtinpuiston lähivirkistysaluetta jatkumaan vastaavan levyisenä kuin eteläpuolisilla jo toteutuneilla asemakaava-alueilla. Puron ja kerrostalokorttelin väliin on mahdollista toteuttaa virkistystä ja puroalueen hoitoa palveleva kevyt raittiyhteys. Virkistysalueet toimivat myös alueellisen hulevesijärjestelmän osana. Kaava- alueen pohjoisosassa Henttaanpuro on merkitty kaavakarttaan ohjeellisen avoimen vesiuoman merkinnällä. Pelto-ojan ennallistaminen hulevesiä viivyttäväksi vesiaiheeksi ja silta Opinmäestä länteen Tuurinlaaksoon suuntautuvalle ulkoilureitille on jo toteutettu. Virkistysalueen pohjoisosaan määrätään istuttamaan korvaavaa puustoa. Lillhemtintien sillan pohjoispuolella on varaus puistomuuntamolle.

### **Liikenne ja ympäristön häiriötekijöiden huomioiminen**

Asemakaavassa ei esitetä muutoksia nykyiseen katuverkkoon. Kaava-alueen läpi kulkee Storhemtintien kokoojakatu, joka yhdessä pohjoisemman Kyläsepäntien kanssa muodostaa pohjois-eteläsuuntaisen yhteyden Stensintien ja Suurpellon keskustan välille. Storhemtintieltä on osoitettu tonttiliittymät uusiin asuinkortteleihin. Lisäksi AO-1-kortteliin on ajoysteys Tuurinmäentieltä.

Kaava-alueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä. Asuinkortteleita palvelevat nykyiset yleiset pysäköintipaikat Lillhemtintien sekä siihen liittyvien tonttikatujen varrella. Asemakaavassa määrätään, että korttelialueiden autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu liikenteen aiheuttamat melu ja päästöt tilanteessa, jossa kokoojakatuyhteys ja Suurpellon pohjoisosiin suunniteltu uusi maankäyttö on toteutunut. AK-korttelissa leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan asuinrakennusten ja autokatosten muodostamaan melukatveeseen ja AO-1-korttelissa melulta suojaa rakennusten lisäksi Storhemtintien varteen korttelialueelle sijoitettava melueste. Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Asemakaavassa on myös annettu määräys Storhemtintien varteen sijoittuvien asuinrakennusten tuloilman otosta ja suodattuksesta.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttö sopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Selvitykset ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueille Suurpelto IV ja Suurpelto V kokonaisuutena on laadittu vuosina 2010 - 12 mm. kunnallistekniset yleissuunnitelmat, hulevesi- ja tulvatarkastelu sekä lähiympäristösuunnitelma, jotka soveltuvin osin ovat ohjanneet ympäröivän alueen toteutusta.

Uudelleen valmistelussa Suurpelto IV ja Suurpelto V -alueista on laadittu uusi luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy. 24.9.2018). Luontoselvityksen mukaan Tuurinmäenlaidan länsiosalla on paikallisia arvoja, mutta alueella ei ole luontoarvoja, jotka estäisivät suunnitellun tyyppisen maankäytön. Kevään 2022 kartoituksessa ei löytynyt liito-oravaa. Kaavan meluntorjuntaa koskevat määräykset perustuvat meluselvityksiin (A-insinöörit. 16.11.2021).

Kaavaratkaisua havainnollistamaan ja toteutusta ohjaamaan on laadittu korttelisuunnitelma (Tengbom Oy / LUO-arkkitehdit. 17.12.2021, päivitetty 8.6.2022). Korttelisuunnitelmassa on tutkittu myös hulevesijärjestelyt ja pelastaminen. Hulevesiä varten on varattu tilaa korttelialueilla. Gräsanojan valuma-alueen tulvaherkkyys on huomioitu viivytystilavuudessa. Kaupunkipurojen läheisyyden vuoksi korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvä hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Tulvavaaran alueille on osoitettu alin rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueilla on myös mahdollisesti sulfidimaita, mikä tulee huomioida rakentamisessa.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 6

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/53
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 88	08.06.2022

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 19.1.2022 muutetun Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7416, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331000,

2

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2007 § 11  
Selvitys lähtökohdista

#### Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Asemakaavapäällikkö esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto V seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

1

Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet sekä virkistysalueet yhdistyvät kokonaisuudeksi huomioiden kulttuurihistoriallisen maiseman.

2

Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia.

3

Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.

4

Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

5



Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen alueen sisällä sekä Kuurinniityn suuntaan linja-autoliikenteenä.

6

Alueen vesitalouteen, tulvien hallintaan ja vesiaiheiden käyttöön kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota

7

Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.

8

Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_:n.

## Käsittely

Käsittelyn alussa puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko asiat 10 ja 11 käsitellä siten, että ne esitellään yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu erikseen asianomaisessa kohdassa, eikä sitä vastustettu.

Pöydälle jaettiin seuraava lisäys esityslistatekstiin sekä täydennys päätösehdotukseen:

Kytkeytyminen Suurpelto III:n sekä Henttaan osayleiskaava-alueen suunnitteluun:

Esittelijä: asemakaavapäällikkö Kristiina Peltomaa

Valmistelija/lisätiedot: Sirpa Sivonen-Rauramo, puh. (09) 8162 4018

Kaupunkisuunnittelukeskus on valmistelemassa osana Suurpelto-projektia kutsukilpailua, jonka tarkoituksena on suunnitella Suurpellon uuden aikakauden puistokaupungin läntisin osa, Suurpelto III, joka liittyy Henttaan pientaloalueeseen.

Kilpailun kautta haetaan täydennysrakentamismalleja Henttaan monimuotoiselle ja pitkän ajan kuluessa rakennetulle alueelle, jossa rakentamistehokkuus on melko alhainen. Suunnitelman tulee jatkaa Suurpelto, tietoajan puistokaupunki - konseptia, jonka tärkeitä teemoja ovat kestävä kehitys, työn ja vapaa-ajan yhdistäminen, mobiiliteknologian hyödyntäminen sekä palvelujen uudenlainen tuottaminen. Kilpailulla etsitään tulevaisuuden asumisen mahdollistavia asunto- ja asuinaluemuunnoksia.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan kilpailualueena olisi Suurpelto III alue (rajaus edellisessä työohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa) ja Henttaan osayleiskaava-alue.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on Suurpeltoa koskevissa keskusteluissa korostanut Henttaan olemassa olevan pientaloalueen asemakaavoittamisen valmistelua siten, että Suurpelto-Kehä II:n osayleiskaavan tavoitteet otetaan huomioon. Tämä edellyttää Henttaan pientaloalueen inventointia ja alueen asukkaiden näkemysten hankkimista siten, että materiaalia voidaan käyttää suunnitellun kilpailun aineistona.

Ehdotus Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaupunkisuunnittelulautakunta kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta toteuttamaan Henttaan pientaloalueen inventoinnin ja asukkaiden näkemysten kartoittamisen mahdollisimman pian.

Edelleen esittelijä lisäsi päätösehdotukseen uuden kohdan, joka kuuluu seuraavasti:

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

Esittelijän tekemä täydennys listatekstiin ja lisäys päätösehdotuksen on sisällytetty pöytäkirjaan.

Jäsen Päivinen ehdotti puheenjohtaja Markkulan kannattamana, että asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaa soveltuvalla tavalla.

Jäsen Päivinen ehdotti jäsenten Käri-Zein, Peltokorpi ja Kivekäs kannattamana, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markkula.

Jäsen Lahti ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Hannula. Keskustelun kuluessa jäsen Lahti veti pois ehdotuksensa tiedustelu- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko sekä esittelijän ehdotus, joka kytkeytyy Suurpelto III:n sekä Henttaan osayleiskaava-alueen suunnitteluun, että jäsenten Päivinen ja Häggman tekemät ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotuksia, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänet valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi, eikä sitä vastustettu.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto V seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

1

Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet sekä virkistysalueet yhdistyvät kokonaisuudeksi huomioiden kulttuurihistoriallisen maiseman.

2

Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia.

3

Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.

4

Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

5

Asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaa soveltuvalla tavalla.

6

Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen alueen sisällä sekä Kuurinniityn suuntaan linja-autoliikenteenä.

7

Alueen vesitalouteen, tulvien hallintaan ja vesiaiheiden käyttöön kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota

8

Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.

9

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

10

Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta toteuttamaan Henttaan pientaloalueen inventoinnin ja asukkaiden näkemysten kartoittamisen mahdollisimman pian.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.5.2008 § 13

### Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330700, 2.4.2007 päivätyn, 28.4.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6274

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

### Käsittely

Asia käsiteltiin yhdessä asian 12 kanssa.

Keskustelun kuluessa jäsen Peltokorpi ehdotti jäsen Terhon kannattamana, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK -alueille jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko jäsen Peltokorven tekemä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330700, 2.4.2007 päivätyn, 28.4.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6274

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK -alueille jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.05.2010 / 7 §

**Ehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muutetun Suurpelto V - Storåkern V asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6274, joka käsittää korttelit 21055-21078 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysaluetta 21. kaupunginosassa (Henttaa), osa katu- ja virkistysaluetta 20. kaupunginosassa (Kuurinniitty), alue 330700

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

**Käsittely**

Käsittelyn alussa päätettiin, että esityslistan asiat 6 ja 7 käsitellään yhdessä siten, että ne esitellään ja niistä keskustellaan yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu asianomaisen pykälän kohdalla.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja Elo ehdotti jäsen Rastimon kannattamana, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/53
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 88	08.06.2022

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti jäsenten Seppä ja Oila kannattamana, että samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko varapuheenjohtaja Elon ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto V:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluaineistosta, alue 330700

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muutetun Suurpelto V - Storåkern V asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6274, joka käsittää korttelit 21055-21078 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysaluetta 21. kaupunginosassa (Henttaa), osa katu- ja virkistysaluetta 20. kaupunginosassa (Kuurinniitty), alue 330700

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä. Samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.1.2012 § 8

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/53
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 88	08.06.2022

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 330700

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja 9.1.2012 muutetun Suurpelto V:n - Storåkern V asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6274, joka käsittää korttelit 21055-21078 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysaluetta 21. kaupunginosassa (Henttaa), katu- ja virkistysaluetta 20. kaupunginosassa (Kuurinniitty), alue 330700

3  
edellyttää käynnistettäväksi Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen valmistelun.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 4.3.2019 § 84  
Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden jatkokehittäminen

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus

hyväksyy Suurpelto IV:n (alue 330900) ja Suurpelto V:n (alue 330700) asemakaavaehdotusten jatkokehittämiselle seuraavat lähtökohdat:

- alue asemakaavoitetaan vaiheittain.
- ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut yleiset alueet, joiden toteuttaminen on edellytyksenä alueiden asuinrakentamiselle, toteutuksen vaiheistamiselle ja joukkoliikennelinjaston kehittämiselle.

2  
palauttaa Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset sekä joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet.

**Käsittely** Asia käsiteltiin pykälän 82 jälkeen.  
Puheenjohtaja Elon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.  
Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus pöydällepanosta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

**Päätös** Kaupunginhallitus:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 105

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden jatkokehittäminen (Pöydälle 4.3.2019)

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy Suurpelto IV:n (alue 330900) ja Suurpelto V:n (alue 330700) asemakaavaehdotusten jatkokehittämiselle seuraavat lähtökohdat:

- alue asemakaavoitetaan vaiheittain.
- ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut yleiset alueet, joiden toteuttaminen on edellytyksenä alueiden asuinrakentamiselle, toteutuksen vaiheistamiselle ja joukkoliikennelinjaston kehittämiselle.
- alueen suunnitteluratkaisuissa otetaan huomioon kadunvarsipysäköinnin mahdollisuus.

2

palauttaa Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset sekä joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. Alueiden kehittämisessä on huomioitava alkuperäiset korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet, palveluiden kytkeytyminen osaksi kaupunkirakennetta sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Helenius Kilven kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen päätösehdotuksen 1-kohdan kolmanteen ranskalaiseen viivaan: Huomioidaan kadunvarsipysäköinti.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 5 ääntä vastaan 1 ollessa poissa hylänneen Heleniuksen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## Liitteet



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/53

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

19.01.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 88

08.06.2022

- 1 331100 Tuurinmäenlaita muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 331100 Tuurinmäenlaita lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista 331100 Tuurinmäenlaita muistutusten jättäjien yhteystiedot
- 331100b Tuurinmäenlaita määräykset
- 331100b Tuurinmäenlaita asemakaava
- 331100b Tuurinmäenlaita ajantasakaava
- 331100b Tuurinmäenlaita havainnekuva
- 331100 Tuurinmäenlaita kaavaselostus
- 331100 Tuurinmäenlaita kaavaselostuksen liite

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/53

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

08.06.2022

9781/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 89

§ 89

## **Maarinkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220301, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
Koivula Olli  
Westerlund Ina  
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 Maarinkulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220301,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

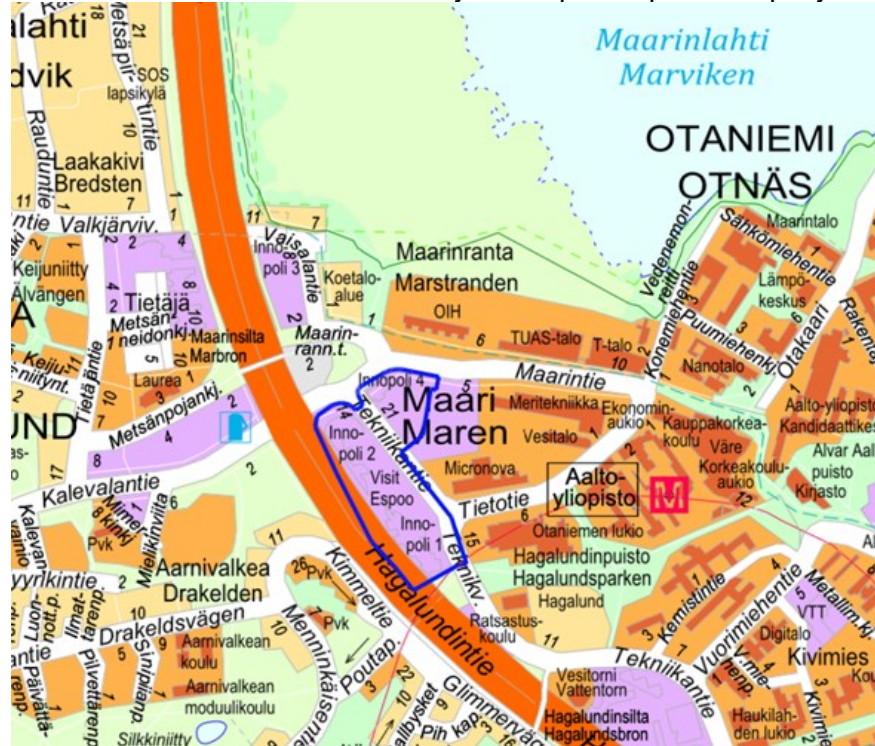
### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia, joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus kasvaa 18 400 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301.

### Aloite ja vireilletulo

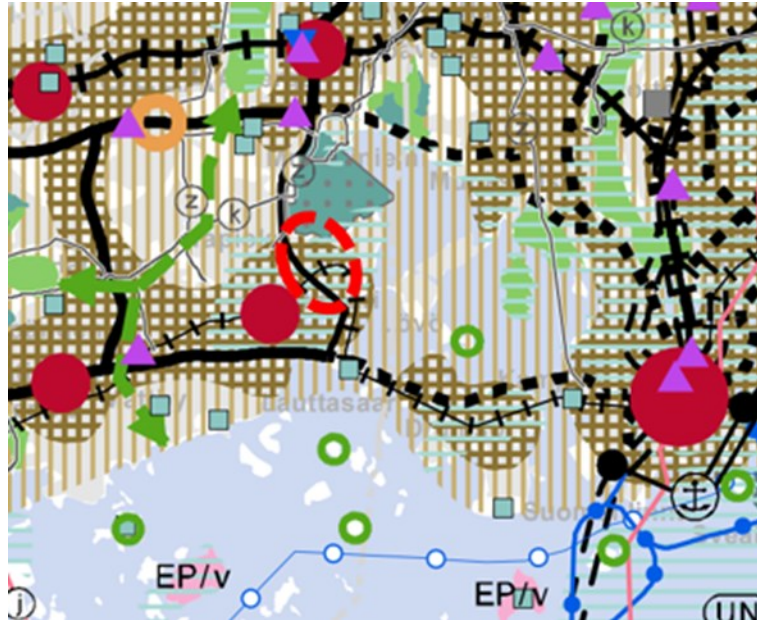
Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.10.2021.

### Alueen nykytila

Alue on nykyisin toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen poikki kulkee Tekniikantien katualue. Suunnittelualueelle Tekniikantien itäpuolelle Maarintien varrelle on valmistunut vuonna 2020 7-kerroksinen toimistorakennus IV-konehuoneineen. Toinen rakennusvaihe on käynnissä ja valmistuu vuoden 2023 alussa. Kaava-alueen itäosaa käytetään pysäköintialueena. Tekniikantien länsipuolella on pysäköintialuetta, ja alueen länsi- ja pohjoisosissa 4–7-kerroksiset toimistorakennukset Innopoli 1 ja 2. Ajo molemmille korttelialueille tapahtuu Tekniikantien kautta.

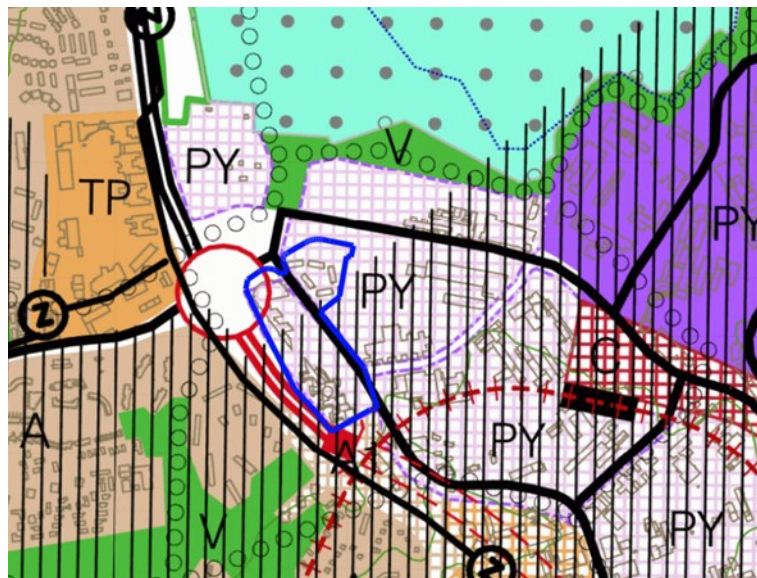
### Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Kaava-alue on maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinaluetta ja sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen ja Laajalahden Natura 2000- suojelualueen läheisyyteen.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

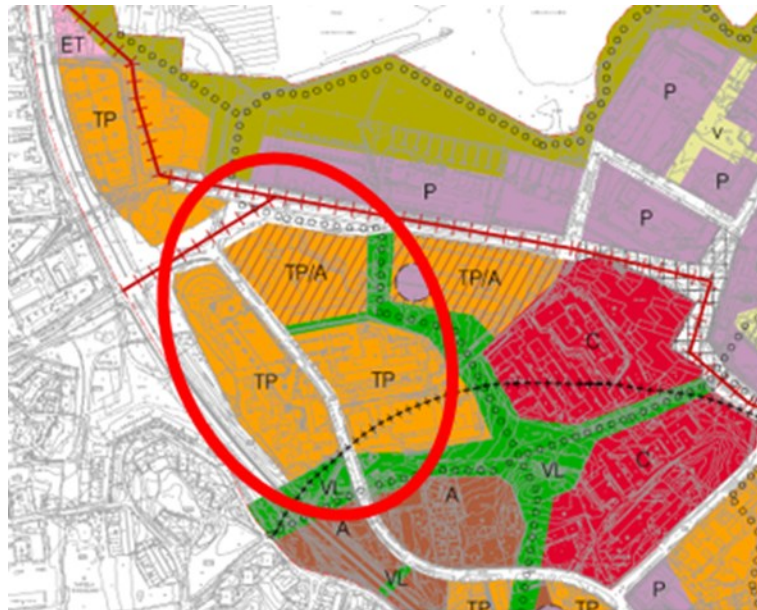
Espeen eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettävälle julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle (PY). Korttelin 10039 eteläosa sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle. Yleiskaavan rajaukset ovat karkeita rajauksia, eikä niitä näin ollen tule tulkita liian yksityiskohtaisesti.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospainesta ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on työpaikka-alue (TP) tai sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla asuinkerrosalaa (TP/A).



Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Alueella on voimassa Maarinaukion asemakaava 221601 (lainvoimainen 30.5.2018). Korttelin 10019 tontti 5 on siinä osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-1), johon toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta.

Alueella on lisäksi voimassa Maarinkulman vaiheasemakaava VK2002 (lainvoimainen 23.6.2021), jossa tontille osoitettua rakennusoikeutta on järjestelty uudelleen. Luoteisosassa olevalle rakennusalalle on osoitettu 14 600 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on seitsemän, jonka päälle saa rakentaa teknisiä tiloja. Muulle tontin osalle on osoitettu rakennusoikeutta 20 400 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on neljä. Muutamia teknisuonteisia määräyksiä on täsmennetty vastaamaan viereisen Maarinaukion kaavan määräyksiä.

Maarintien länsipuolisella alueella on voimassa Maari III, k 10018 ja 10039 Maarinranta, Maari ja Maari II muutokset kortteleihin 10018, 10019 ja

10039 (lainvoimainen 9.5.2001). Korttelin 10039 tontit 2 ja 3 on siinä osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-2).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.10.-16.11.2021 ja uudestaan laajemmalla aluerajauksella 27.12.2021-25.1.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 25.1.2022 mennessä.

Nähtävilläoloaikoina saatiin yksi mielipide sekä lausunnot Espoon kaupungin museolta, Caruna Espoolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia,

joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 76 020 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on noin 1,24. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 18 400 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu noin 600 autopaikkaa, joista 360 autopaikkaa palvelee uusia toimistoja.

Osa korttelista 10019 osoitetaan katualueeksi, johon sijoittuu Tekniikantieltä Tietotielle ja Maarintielle yhtyvä puistoraitti.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Ympäristövaikutusselvitys**

Hankkeen yhteydessä on tehty seuraavat ympäristövaikutusselvitykset: Maarinkulma - Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 - alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021 ja Laajalahden Natura 2000- alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020, Sitowise Oy, 2021. Selvityksissä todetaan, että Maarinkulman kaava-alueella tapahtuvalla rakentamisella ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia luontotyyppeihin tai linnustoon eikä vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen. Asemakaavalla ei ole merkittävästi yhteisvaikutuksia korostavia vaikutuksia Natura-alueeseen.

Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Vaikutukset ovat vähäisiä ja väliaikaisia. Korttelin hulevesistä voi aiheutua kielteisiä vaikutuksia Laajalahteen, mikäli niitä ei käsitellä. Korkeat, tornimaiset rakennukset voivat aiheuttaa lintujen törmäyksiä, mutta vaikutuksen merkittävyyttä ei voida arvioida objektiivisesti. Hankkeessa on syytä kiinnittää huomiota meluavien toimenpiteiden ajoittamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn mitoitukseen. Sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää. Rakennukset tulee toteuttaa korkeintaan 8-kerroksisina.

Laajalahden läheisyydessä sijaitsevien kaavahankkeiden yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen suojeluperusteena.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tontin arvonnoususta maankäyttösopimusmaksuja.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 8.11.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntoopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö

### **Liitteet**

- 1 220301 Maarinkulma mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 220301 Maarinkulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista 220301 Maarinkulma mielipiteen jättäjän yhteystiedot
- 220301a Maarinkulma määräykset
- 220301a Maarinkulma asemakaava
- 220301a Maarinkulma ajantasakaava
- 220301a Maarinkulma havainnekuva
- 220301 Maarinkulma kaavaselostus



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/53

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 90

08.06.2022

721/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 90

§ 90

## **Meripoiju, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 412502, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leppäsyvä Hugo  
Lahti Kaisa  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Meripoijun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 412502,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Meripoiju - Havsbojen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7432, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia. Tavoitteena on minimoida kaavan toteuttamisen vaikutukset korttelissa 34016 olevaan säilyvään pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan autopaikoille osoitettua korttelialuetta ja muutetaan pysäköintilaitoksen ajoyhteyttä. Lisäksi tarkastellaan uudelleen kerrostalon ja pihan sijoittumista Meriusvan varren asuinkerrostalojen korttelialueella.

Suunnittelualueen laajuus on 3 116 m<sup>2</sup>. Tästä AK-korttelialuetta on 796 m<sup>2</sup> ja LPA-korttelialuetta 2 320 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on AK-korttelialueella yhteensä 2 470 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tontitehokkuutta e= 3,10. Asemakaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 170 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Meripoiju - Havsbojen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7432, käsittää korttelin 34016 sekä torialuetta, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.3.2022.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Kivenlahden luonteeltaan rakennettua keskusta ja sijoittuu aivan metroaseman viereen. Alue sijoittuu 18.11.2020 voimaantulleeseen Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelle. Nykytilassa tontilla on pysäköintialue ja pysäköintilaitos, joissa sijaitsee lähialueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Asemakaavassa tontille on osoitettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jota ei kuitenkaan ole toteutettu.

Suunnittelualue on pienialainen ja sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole lainkaan luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta eikä täten merkittäviä luontoarvoja.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

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

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu metron linjaus sekä liityntäpysäköintialue.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella kulkee maanalainen raide. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alue (C) sekä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Alueella on voimassa Kivenlahden metrokeskus -asemakaava (lainvoimainen 18.11.2020). Korttelin 34016 itäinen osa on siinä merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 300 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu yksi kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka piha suuntautuu Meriusvanaukion puolelle. Korttelin lounaisosa on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen, jossa on enintään yksi päällekkäinen taso. Maanlaiseen laitoksen osaan on osoitettu ajoyhteys (ma-ajo) viereisen AK-korttelialueen kautta.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 7.3.2022. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 20.4.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta.

Kaavahankkeesta järjestettiin Kaupunki tavattavissa -tilaisuus 28.3.2022. Tilaisuudessa asukkaita kiinnosti etenkin pysäköinnin järjestelyt Meriusvan pysäköintilaitoksessa ja Kivenlahdessa yleisemmin. Tilaisuudessa esitettiin tarkentavia kommentteja myös mm. liikenteen ja huollon järjestelyihin.

Mielipiteissä korostuivat pysäköintilaitoksen liikenteeseen ja huoltoon liittyvät huomiot. Lisäksi mielipiteissä tuotiin esiin huolia rakentamisen mittakaavasta ja virkistysalueiden riittävydestä alueella.

Mielipiteet otettiin huomioon kaavamuutokseen liittyvässä suunnittelussa varmistamalla, että kaavan mukainen ratkaisu mahdollistaa turvalliset liikenneyhteydet sekä LPA- ja AK-korttelialueiden asianmukaisen huoltamisen.

AK-korttelin rakentamisen määrä todettiin kohtuulliseksi, koska se eroaa vain vähän lainvoimaisen asemakaavan ratkaisusta. Asemakaava-alueella ei todettu nykyisellään olevan luontoarvoja. Asemakaava-alueelta on hyvät ja turvalliset yhteydet Kivenlahden virkistys- ja puistoalueille.

Kaupunginmuseon mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Caruna Espoo Oy:n lausuntoon vastattiin lisäämällä selostukseen kohta, jossa kerrotaan suunnitellusta 110 kV:n maakaapelista ja siitä kuinka se otetaan huomioon kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt. Asemakaavan muutos sisältää korttelin 34016 ja katualuetta. Alueella muutetaan torialuetta autopaikkojen korttelialueeksi sekä asuinkerrostalon korttelialueen rakennusoikeutta ja kerroslukua. Asuinkerrostalon korttelialueen kokonaiskerrosalaksi osoitetaan yhteensä 2 470 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä korttelin rakennusoikeus nousee yhteensä 170 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 116 m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostuu  $e = 0,79$  ja AK-korttelin tehokkuudeksi  $e = 3,10$ .

Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia. Tavoitteena on minimoida kaavan toteuttamisen vaikutukset olevaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen korttelialuetta on tarpeen laajentaa, jotta saadaan sijoitettua Kivenlahden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden asukaspysäköinnin ratkaisuun liittyvät autopaikat. Alueen katu- ja yleisten alueiden suunnittelu on käynnissä ja kaavaratkaisu on yhteensovitettu siihen liittyvien suunnitelmien kanssa.

Asuinkerrostalon korttelialue sijoittuu Meriusvan varrelle, korttelin 34016 kaakkoispäättyyn. Korttelialueelle osoitetaan yksittäinen seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka kannella sijaitseva piha suuntautuu Meriusvanaukion puolelle. Asuinrakennus on rakennettava kiinni kaakon puoleiseen rakennusalan sivuun. Asuinkerrostalon pohjakerrokseen ja pihakannen alle sijoitetaan autopaikkoja sekä ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle (ajo-1). Rakennusoikeutta osoitetaan 2 470 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin on osoitettu pieni piha-alue, johon sijoittuvat leikki- ja oleskelualueet. Pihalle tulee olla esteetön kulkuyhteys porrashuoneesta. Pihalle on annettu määräyksissä laatukriteereitä, ja pihalle tulee mm. istuttaa puita ja pensaita. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella kaavamääräysten mukaisesti.

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Meripoijun ja Meriusvan kulmauksessa. Autopaikkojen korttelialueelle sijoitettavat autopaikat ovat Kivenlahden kortteleiden asukaspysäköintipaikkoja, joita Kivenlahden metrokeskuksen rakentamisen myötä järjestellään uudelleen. Autopaikkojen korttelialue käsittää voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialueelle varatun alueen sekä osan katuaukioksi tai toriksi osoitetusta alueesta. Autopaikkojen korttelialue käsittää myös nykyisin ohjeellisesti yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta sekä puilla ja pensailta istutettavan alueen osan.

Asemakaavassa säilyy merkintä rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Tällä paikalla sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen koillispuolelle mahdollistetaan autopaikkoja maantasoon sekä sisäänkäynti maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan hieman luoteeseen.

Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm-1), joka sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle korttelissa 34016.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Espoon kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta maanomistajan valtuuttamana. Asemakaavan muutos johtuu tässä tapauksessa kaupungin tarpeista.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

**Liitteet**

- 1 412502 Meripoiju mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 412502 Meripoiju lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 412502 Meripoiju mielipiteen antaneiden yhteystiedot
- 412502a Meripoiju määräykset
- 412502a Meripoiju asemakaava
- 412502a Meripoiju ajantasakaava
- 412502a Meripoiju havainnekuva
- 412502 Meripoiju kaavaselostus
- 412502 Meripoiju kaavaselostuksen liite

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	39/53
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

5118/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 91

§ 91

## **Äminnen kartano, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 521402, 45. kaupunginosa Kurttila**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Sahlsten Sonja  
 Granberg Hannu  
 Karhula Anja  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihe 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Äminnen kartanon asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 521402,

2

hyväksyy 16.2.2022 päivätyin ja 8.6.2022 muuttetun Äminnen kartano - Äminne gård asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7420, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521402,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 3 800 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lisätään kaavamääräysten 4 §:ään teksti: "AO-korttelin rakennusten julkisivuväriytyksen on oltava yhtenäinen ja samankaltainen kuin Äminnen kartanon rakennuksilla."

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16
§ 22
§ 91

02.02.2022
16.02.2022
08.06.2022

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

## Selostus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45078, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL-1/s). Lisäksi pieni osa nykyisestä korttelialueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee yhteensä 187 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Åminnen kartano - Åminne gård, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7420, käsittää korttelin 45078, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521402.

## Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.9.2020.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 7.9.2020.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

## Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 45078, jonka pinta-ala on 13 968 m<sup>2</sup>. Suunnittelualue sijaitsee mäellä ja sitä ympäröi pohjois- ja länsipuolella jyrkkärinteinen metsäinen lähivirkistysalue.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin asemakaavalla suojeltu 1880-luvulla ja 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä rakennettu Äminnen kartanon päärakennus (Äminne gård) ja sen pihapiirissä sijaitseva, myös asemakaavalla suojeltu, vanha tiilinen autotallirakennus. Päärakennus on jugend-henkinen suuri kartanomainen rakennus, joka liittyy Kaukalahden teollistumisen vaiheisiin. Päärakennus ja pihapiirissä säilynyt autotallirakennus ovat nykyään Espoon kaupungin omistuksessa. Päärakennus ei ole tällä hetkellä käytössä. Pihapiiriin kuuluva autotallirakennus on vuokrattu varastokäyttöön. Kartanoympäristö on kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Kartanon pihapiiri on osin puistomainen ja kulttuurikasvillisuutta sekä maisemallisesti tärkeitä vanhoja jalopuita on säilynyt jonkin verran, mutta alueen yleisilme on nykyisellään melko jäsentymätön. Koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan vanhaa kulttuurimaisemaa ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy kasvillisuudessa ja elinympäristöissä. Alueella ei ole luonnontilaisia elinympäristöjä ja kasvillisuus on melko muuttunutta ja alueen lajisto enimmäkseen tavanomaista. Suurimmat todetut luontoarvot alueella ovat lepakoiden levähdyspaikka ja II-luokan saalistusalueet, VL-alueella sijaitseva karu kallioketo sekä pihapiirin jalopuut (Keiron 2020).

Suunnittelualueella on vuoteen 2021 asti sijainnut myös asemakaavalla suojeltu Uraali-niminen työväenasuntolarakennus, joka on rakennettu 1920- tai 1930-luvulla. Rakennuksen huonokuntoisuuden takia Espoon kaupunki on 27.9.2018 myöntänyt poikkeamispäätöksen asemakaavasta poikkeamiseen ja sen perusteella myöntänyt luvan suojellun rakennuksen purkamiseksi.

Kaavamuutosalueesta laaditussa luontoselvityksessä (Keiron 2020) havaittiin, että Uraali-rakennus on toiminut lepakoiden levähdyspaikkana. Rakennuksen huonokuntoisuuden ja sen perusteella myönnetyn poikkeamispäätöksen ja purkuluvan takia Espoon kaupunki haki lajirauhoituksesta poikkeamista, jotta rakennus voitaisiin purkaa, vaikka sen luontoselvityksen perusteella todettiin olevan luonnonsuojelulain tarkoittama lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikka. Uudenmaan ELY-keskus myönsi luvan ja Uraali-rakennus purettiin kevättalvella 2021. Poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti alueelle asennettiin tämän jälkeen pesimispönttöjä lepakoille ja teetettiin lepakkoseuranta vuonna 2021.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

Seurannan (Keiron 2021) perusteella voidaan todeta, että lepakot käyttävät edelleen Äminnen saalistusalueita, eikä rakennuksen purku ole karkottanut lepakoita. Voidaan kuitenkin myös todeta, etteivät kompensatiopöntöt ole ainakaan toistaiseksi lepakoiden asuttamia.

Suunnittelualueella on tunnettuja muinaisjäänöksiä.

Alue on kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

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

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.

Kaavamuutosalue sijaitse Uusimaa-kaava 2050:n taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

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

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jota ympäröi pientaloalue (A3). A3-alueelle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Ruudutettu pohjaväri merkitsee kehitettäviä alueita, joilla asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Asemakaavan muutos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaukalahden suuralueen julkisten palveluiden nykytilaa ja tulevaisuuden tarpeita on arvioitu vuonna 2021 laaditussa Lasihytin asemakaavan palveluverkkoselvityksessä (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021). Palveluverkkoselvityksessä ei ole esitetty palvelutarpeita Äminnen kartanon asemakaavan muutosalueelle. Keskeisimmät lähipalvelut, kuten varhaiskasvatus, esiopetus ja perusopetus, ovat kaava-alueelta hyvin saavutettavissa.

Alueella on voimassa asemakaava Äminne 521400 (lainvoimainen 11.4.2012). Lainvoimaisessa asemakaavassa kortteli 45078 on osoitettu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jolla ympäristö on säilytettävä, asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jolla pihapiiri ja ympäristö on säilytettävä.

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y-1) sijaitsee Åminnen kartanorakennus, joka on kaavassa määritetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), jota ei saa purkaa, ja jonka julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee säilyttää muutos- ja korjaustöissä. Kartanon pihapiirissä säilynyt autotallirakennus on myös merkitty merkinnällä sr-1. Korttelin itäreuna on merkitty merkinnällä säilytettävä alueen osa (s), jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

AP-korttelin sallittu tehokkuus on  $e=0.25$  ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kortteli on rakentamaton.

AO-1-korttelissa sijaitseva rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), mutta sen purkamiseksi on saatu poikkeuslupa sen huonokuntoisuuden takia ja rakennus on purettu vuonna 2021. AO-1-korttelin länsireunassa on kasvistoltaan säilytettävä alueen osa (sl-1), joka jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle Uraalinrinne-nimiselle lähivirkistysalueelle.

Y-1- ja AP-korttelien pohjoisosassa on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm-1), joka jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle Uraalinrinne-nimiselle lähivirkistysalueelle.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 16.2.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.3. - 5.4.2022.

Muistutuksia saatiin yhteensä kaksi kappaletta. Muistutuksissa oltiin huolissaan liikennejärjestelyistä kapealla Åminnentiellä sekä hulevesien viivytyksestä alueella, jossa kallion pinta on hyvin lähellä maanpintaa. Lisäksi yhdessä muistutuksessa todettiin, että alueelle sopiva rakentamistehokkuus olisi enintään  $e=0,20$ .

Kannanottoja ja lausuntoja saatiin yhteensä kuusi kappaletta.

- Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että se on osallistunut asemakaavahankkeen suojelukysymyksiin liittyviin neuvotteluihin vuodesta 2019 alkaen. Kannanotossa todetaan, että kaavassa on laadittu riittävät selvitykset ja että kaavaratkaisussa on huomioitu riittäväällä tavalla alueen olevat arvot kulttuurihistorialliset arvot sekä alueelle osin sijaitseva historiallinen kylätontti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

Kannanotossa todettiin myös, että kartanorakennuksen viereen esitetyn uudisrakentamisen määrään, sijoitukseen ja kerroskorkeuteen on löydetty onnistunut ratkaisu, joka ei merkittävästi heikennä kartanorakennuksen tai sen pihapiirin arvoja.

- Espoon kaupungin ympäristönsuojelu totesi kannanotossaan, että kaavaehdotuksessa on riittävällä tavalla huomioitu alueen luontoarvot ja hulevesien hallinta. Kannanotossa todettiin, että vaikka pieni osa lepakoiden saalistusalueesta häviää kaavamuutoksen myötä, lepakoille voi katsoa jäävän yhteensä riittävän kokoinen saalistusalue ja yhteydet kaava-alueella ja sen pohjois- ja länsipuolisilla virkistysalueilla. Pientalorakentaminen pienentää myös hieman liito-oravalle soveltuvaa metsää, mutta lajin ei havaittu esiintyvän alueella kaavan luontoselvityksessä.
- Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa osin AO-korttelin puolella sijaitsevan kasvistoltaan säilytettävän alueen osa (sl-1) olisi hyvä sijaita alueelle, jonka pääkäyttötarkoitus tukee sen säilymistä. Lisäksi todettiin, että sen säilymistä voisi tukea kaavassa esim. huolehtimalla, että pientalojen sijoittelu on tehty niin, ettei rakentamisaikanakaan alueelle ohjaudu sitä tuhoavaa toimintaa. Lausunnossa todettiin, että Uraali-rakennuksen purkamista varten myönnetyssä poikkeamisluvassa ehdoksi asetettu lepakonpönttöjen asentaminen sekä lepakoseurannan toteuttaminen rakennuksen purkamista seuraavana kesänä on toteutettu lupaehtojen mukaisesti. Kaavan toteutuessa alueelle asennettujen lepakonpönttöjen kuntoa sekä käyttöastetta tulisi kuitenkin seurata. Lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakoseuranta tulisi toistaa kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä ja tästä olisi hyvä saada kirjaus kaavaselostukseen. Koko kaava-alueella tulee kiinnittää huomiota ulkovalaistukseen. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavaselostuksessa on esitetty perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle.
- Caruna Espoo Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n sekä Telia Finland Oyj:n lausunnoissa ei erityistä huomautettavaa kaavamuutokseen.

Asemakaavan muutokseen on muutosehdotuksen jälkeen tehty seuraavia tarkistuksia:

- Kaavakartalla osa AO-korttelin länsireunasta muutettiin osaksi lähivirkistysaluetta (VL) sekä lisättiin muutamia ajoneuvoliittymäkieltoja Äminnentien puolelle.
- Kaavamääräyksiin lisättiin AO-korttelia koskevia rakentamisen tapaa ohjaavia määräyksiä.
- Lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin muutamia pienempiä teknisiä korjauksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

- Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin AO-korttelia koskeva viitesuunnitelma ja lisäksi selostukseen tehtiin muita pieniä täydennyksiä.

Lausuntoja ja kannanottoja on huomioitu muun muassa seuraavasti:

- ELY-keskuksen lausunnon pohjalta AO-korttelin länsireunasta osa muutettiin osaksi lähivirkistysaluetta (VL), jotta kasvistollisesti arvokas alueen osa (sl-1) sijoittuu kokonaisuudessaan virkistysalueelle. Lisäksi AO-kortteliin liittyen on lisätty määräys, joka edellyttää, että ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45078, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL-1/s). Lisäksi osa kaava-alueen luoteis- ja länsiosasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

### **AO-kortteli**

AO-korttelissa rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna  $e=0.20$ . AO-korttelissa rakennusoikeus on yhteensä 814 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi AO-korttelissa saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä talousrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

AO-korttelissa uusien asuinrakennusten kerrosluvun on oltava kaksi ja niiden on oltava harjakattoisia. Tavoitteena on varmistaa, että pihat jäävät riittävän väljiksi ja vehreiksi, minkä vuoksi rakentaminen on määrätty toteutettavan kahteen tasoon, jotta rakennusten peittopinta-ala jää mahdollisimman pieneksi. Ehdottomasti käytettävän kerrosluvun lisäksi AO-korttelissa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+37.50), jotta varmistetaan, että uudisrakentaminen ei ole liian korkea suhteessa suojeltuun Åminnen kartanon päärakennukseen. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä.

AO-korttelin reunoille on määrätty alueen osasta, joka tulee toteuttaa puilla ja pensaille istutettavana alueena, jotta kaupunkiympäristön vehreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä.

### **AL-1/s-kortteli**

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

AL-1/s-korttelissa suojellun Äminnen kartanon päärakennuksen rakennusoikeus on 520 k-m<sup>2</sup>. Suojeltu autotallirakennus on osoitettu talousrakennukseksi, jonka rakennusoikeus on 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi pihapiiriin on osoitettu kaksi talousrakennuksen paikkaa, joiden rakennusoikeudet ovat 40 k-m<sup>2</sup> ja 80 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksille on määrätty ylin sallittu vesikaton korkeusasema, jotta ne toteutuvat riittävän pienimittakaavaisina suhteessa päärakennukseen ja suojeltuun autotallirakennukseen. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttaa hulevesiä.

AL-1/s-korttelia koskee määräys, jonka mukaisesti kulttuurihistoriallisesti arvokasta piha-aluetta tulee vaalia. Puustoa, kulkuväyliä, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa alueen ominaispiirteitä ylläpitäen siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Äminnentien puolella vanha sisääntulon kiviportti ja siihen liittyvä kivimuuri on merkitty merkinnällä "kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pihapiiriin kuuluva kivimuuri, jota ei saa purkaa ja jonka arvoja ei saa muutostöissä heikentää". Kartanon päärakennuksen pohjoispuolella rinteessä sijaitseva maitohuoneen kivijalka on myös kaavassa osoitettu säilytettäväksi, eikä sitä saa purkaa. Kartanon ydinpihaa ympäröimään sijoittuu u-muotoon alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tämä puustoinen vyöhyke rajaa erityisesti kartanon pihaa ja erottaa sen uudisrakentamisesta. Pihapiiriin merkittävimmät jalopuut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksiin suojeltaviksi.

Korttelialueen pohjoisosassa on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm-1). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on ennen rakennustoimenpidettä neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kartanoon sijoittuvan toiminnan edellyttämät pysäköintipaikat on suunniteltu sijoitettavaksi pihan itäreunalle ja pääajoyhteys kartanon tontille on osoitettu Kurtinmäentien risteyksen kohdalle.

### **Lähivirkistysalue**

Kaava-alueen luoteisosa osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), joka liittyy kaava-aluetta ympäröivään (kaava-alueen ulkopuoliseen) Uraalinrinteen laajempaan lähivirkistysalueeseen. Näin turvataan mm. kaavan mukaisella VL-alueella osin sijaitseva karu kallioketoympäristö sekä varmistetaan, että lepakoiden II-luokan saalistusalueita ja siirtymäreittejä säilyy riittävästi ja eheänä kokonaisuutena, eikä kaavan mukainen rakentaminen muodosta lepakoiden liikkumiselle huomattavaa estevaikutusta. VL-alueen laitaan sijoittuu myös ympäröivän Uraalinrinne-virkistysalueen merkintään liittyvä kasvistoltaan säilytettävän alueen merkintä (sl-1) sekä osa laajemmasta muinaisjännösalueesta (sm-1).

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

02.02.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

16.02.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 91

08.06.2022

### Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 11.9.2020 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: Espoon kaupungin tonttiyksikkö
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet: Caruna Espoo Oy

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.02.2022 § 22

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Äminnen kartanon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 521402,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.2.22 päivätyn Äminnen kartano - Äminne gård asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7420, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521402,

3

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16
§ 22
§ 91

02.02.2022
16.02.2022
08.06.2022

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.1): "Lisätään kaavamääräyksiin: Åminnen kartanon pihapiirin ja AO-kortteliin rakennettavien rakennusten välinen puusto on rakennusvaiheessa säilytettävä ja sitä on tarvittaessa istutettava lisää, jotta AO-korttelin uudisrakennusten ja kartanon pihapiirin välillä ei ole esteetöntä näköyhteyttä."

Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen (3.2): "Muutetaan AO-korttelin rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi enintään 36 m ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 1,5."

Järvinen Portinen kannattama teki seuraavan muutosehdotuksen (3.3): "Lisätään kaavamääräysten 4 §:ään teksti: "AO-korttelin rakennusten julkisivuväriytyksen on oltava yhtenäinen ja samankaltainen kuin Åminnen kartanon rakennuksilla. AO-korttelin asuinrakennusten kattomuotojen on oltava keskenään samankaltaiset ja samansuuntaiset."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettuja muutosehdotuksia, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen äänestysjärjestyksestä, siten että ehdotuksista äänestetään erikseen ja äänestykset suoritetaan niin, että esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja muutosehdotusta kannattavat äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta (3.1), äänestivät 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, hylänneen Järvisen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta (3.3), äänestivät Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 3 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen Järvisen muutosehdotuksen.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus (3.2) raukeaa kannattamattomana, ja että lautakunta on hyväksynyt asian esittelijän ehdotuksen mukaisena.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	49/53
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	02.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	16.02.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	08.06.2022

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.02.2022 § 16

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Åminnen kartanon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 521402,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.2.22 päivätyn Åminnen kartano - Åminne gård asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7420, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521402,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Pirhonen Järvisen kannattaman 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  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 16.2.2022 pidettävään kokoukseen.

## Liitteet

- 1 521402 Åminnen kartano muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 521402 Åminnen kartano lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, 521402 Åminnen kartano muistutusten antajien yhteystiedot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/53

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

02.02.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

16.02.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 91

08.06.2022

- 521402b Äminnen kartano määräykset
- 521402b Äminnen kartano asemakaava
- 521402b Äminnen kartano ajantasakaava
- 521402b Äminnen kartano havainnekuva
- 521402 Äminnen kartano kaavaselostus
- 521402 Äminnen kartano kaavaselostuksen liitteet

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 86, § 87, § 88, § 89, § 90**

## **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 91**

### **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 viranomaisella 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.