

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 116

§ 116

**Kirkkoväartinpuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 610704, 40. kaupunginosa Espoon keskus ja 47. kaupunginosa Muurala**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Vuorinen Kati  
Peltola Katariina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Pappilanmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 610703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 14.9.2022 päivätyn Kirkkoväartinpuisto - Kyrkvårdsparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7442, 40. kaupunginosassa Espoon keskus ja 47. kaupunginosassa Muurala, alue 610704,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

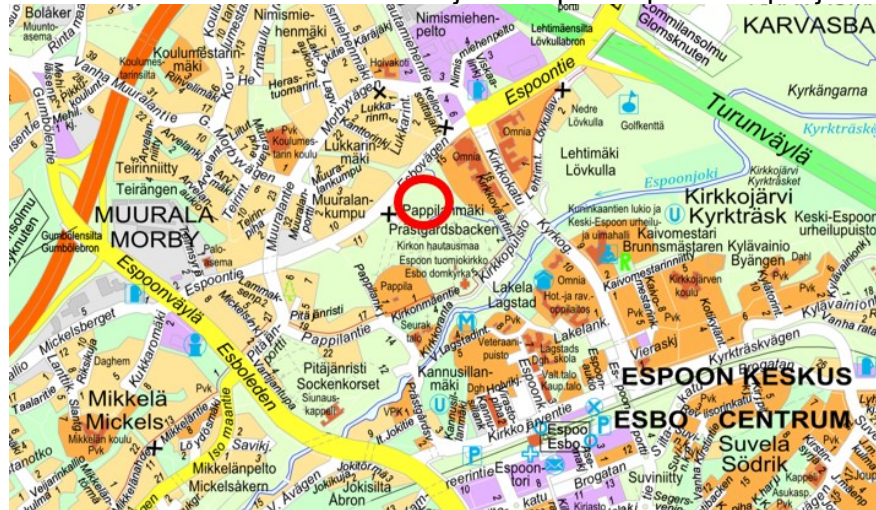
**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hautausmaan huoltotoimintojen sijoittuminen nyt joutomaana olevalle alueelle Espoontien varteen. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 100 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa toimistotilojen, työntekijöiden sosiaalityötilojen ja hautausmaan huoltokaluston varastotilojen rakentamisen, sekä tilaa maa-aineisten varastoinnille.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusi kulkusuunta kirkolle Kirkkopellonkujan uuden katualueen kautta. Uuden kadun yhteyteen on suunniteltu yleinen pysäköintialue (LP), jonne on mahdollista rakentaa 38 yleistä pysäköintipaikkaa kirkon ja yleisen pysäköinnin tarpeisiin. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä on tarkistettu myös Espoontien katualueen tilanvaraustarpeet huomioiden liikenteen kasvu ennustetilanteessa vuonna 2050.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kirkkoväärinpuisto - Kyrkvårdsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7442, Katu-, virkistys- ja erityisalueet, 40. kaupunginosassa Espoon keskus ja 47. kaupunginosa Muurala, alue 610704.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut alueen maanomistajalta, Espoon seurakuntayhtymältä. Seurakuntayhtymä jätti Espoon kaupungille asemakaavan muutosta koskevan hakemuksen 27.11.2019.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 31.3.2021.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijoittuu historiallisesti arvokkaalle alueelle, Espoon tuomiokirkon ja vanhan hautausmaan läheisyyteen. Suunnittelualue sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY-alue), keskiajalta periytyvälle Espoon kirkonmäelle, sekä alueen pohjoispuolelle. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja toimii hautausmaan maa-ainesten varastointipaikkana ja osin joutomaana.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Espoontiehen, joka on alueellinen kokoojakatu yhdistäen lännessä Espoonväylän ja idässä Turuntien. Espoontien luokitus muuttuu pääkatutasoiseksi Kirkkokadun liittymän jälkeen, noin 200 metriä suunnittelualueen koillispuolella. Idästä suunnittelualue rajautuu Kirkkoväärinpuiston puistoalueeseen, jonka läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa Prästgårdsbäckenin puro ja purokäytävä.

Purokäytävän varrella kulkee tunnistettu liito-oravan puustoinen latvusyhteys ja purokäytävä toimii myös muiden pieneläinten ekologisen yhteytenä. Prästgårdsbäckenin puro on arvokas virtavesi ja luonnonympäristö, jossa elää luonnossa lisääntyvä ja elinvoimainen taimenkanta. Etelästä suunnittelualue rajautuu vanhaan hautausmaa-alueeseen ja lännessä osittain hautausmaan maavarastointialueeseen ja osin joutomaahan.

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

Alueelle on voimassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaava. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alue rajautuu Espoonjoen arvokkaaseen maisema-alueeseen ja virkistysyhteystarpeeseen.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu hautausmaa-alueeksi (EH) ja virkistysalueeksi (V).

Suunnittelualueelle on valmisteltu uutta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa, jonka kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.–20.10.2020. Suunnittelualue oli mukana yleiskaavassa, kunnes kaupunginhallitus rajasi sen pois hyväksymiskäsittelyyn edenneestä osasta 31.5.2021 päätöksellä. Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2) ja hautausmaa-alueeksi (EH). Purokäytävän varteen oli osoitettu virkistykseen viheryhteystarve.

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa, jotka on laadittu vuosien 1980–1995 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin hautausmaa-alueeksi (EH). Purokäytävän varsi on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja sen varteen on osoitettu ohjeellisen ulkoilureitin varaus. Espoontielle on osoitettu ulkoilureitin kohdalle Lukkarinportin kevyenliikenteen eritasovaraus.

Suunnittelualueen länsipuolelle on voimassa olemassa asemakaavassa osoitettu tilanvaraus hautausmaan huoltotoiminnoille. Seurakunta on todennut, että asemakaavassa osoitettu sijainti ei ole hyvä huoltotoimintojen sijoittamiselle ja sille on tutkittu nyt parempi sijainti asemakaavan muutoksella.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 19.11.2020.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.3.2021.

Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.5.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta.

Lähes kaikki saapuneet mielipiteet kohdistuivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa suunniteltuun kerrostaloalueeseen ja sen rakentamistehokkuuteen. Saaduissa mielipiteissä myös nostettiin esiin alueen luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, sekä liikenteellisiä vaikutuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen suunnittelualue rajattiin kahteen osaan ja nyt valmisteltu Kirkkoväartinpuiston asemakaavan muutos käsittää hautausmaan huoltotoimintojen alueen, sekä siihen liittyvät katu- ja lähivirkistysalueet. Asumiseen suunniteltu alue jää vireille OAS-vaiheen mukaisesti nimellä Pappilanmäki ja aluumerolla 610703.

Nyt laadittuun asemakaavan muutosalueeseen kohdistui muutama saapuneista mielipiteistä. Saapuneissa mielipiteissä esitettiin vaihtoehtoisia paikkoja hautausmaan huoltotoiminnoille ja toivottiin parannuksia alueen ulkoilureittien verkostoon, sekä Espoontien pyöräilyolosuhteisiin.

Saapuneet mielipiteet on otettu huomioon asemakaavan muutoksessa. Hautausmaan huoltoalueen sijoittumista on tutkittu hyvin tarkasti yhdessä Espoon seurakuntayhtymän kanssa. Espoontien eteläreunan jalankulku- ja pyörätie on tilavarauksessa varauduttu neljän metrin leveyteen, joka mahdollistaa kulkumuotojen erottelun. Prästgårdsbackenin varteen on suunniteltu uusi ulkoilureitti, joka tarjoaa uuden yhteyden Espoon keskuksen suuntaan ja laajentaa alueen ulkoilureittien verkostoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus etätalaisuutena 20.4.2021

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Hautausmaan huoltotoimintojen alue on osoitettu asemakaavan muutoksella hautausmaa-alueeksi (EH) voimassa olevan asemakaavan tapaan. Huoltotoimintojen alue on määritetty tarkemmin kaavassa h-merkinnällä, joka mahdollistaa alueelle avovarastoinnin ja muun hautausmaan huoltoon liittyvän toiminnan. Huoltoalueen uusille rakennuksille on esitetty rakennusalat ja niille on varattu rakennusoikeutta yhteensä 1 100 k-m<sup>2</sup>. Eteläisimmälle rakennusalueelle on mahdollista toteuttaa myös toimistotiloja, henkilökunnan sosiaalitiloja ja liiketiloja.

Suunnittelualueen läpi virtaavan Prästgårdsbäcken-nimisen puron ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa siten, että puron luontoarvot eivät vaarannu (VL/s). Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee säilyttää. Alueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta ja virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa.

Prästgårdsbäcken on osoitettu kaavassa ohjeellisena vesialueena (w-1). Kaava-määräysten mukaan puron luontaista vesiuomaa, rantapenkkää tai virtaavan veden määrää ei tule muuttaa siten, että purossa elävä taimenkanta vaarantuu.

Alueelle on suunniteltu uusi katuyhteys (Kirkkopellonkuja), jonka kautta saadaan uusi lähestymissuunta myös kirkolle. Kadun yhteyteen on suunniteltu uusia yleisiä pysäköintipaikkoja.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 37 222 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 27 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

Aluetehokkuus ea=0,03.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksen seurauksena kaupungille syntyy kustannuksia uuden kadun (Kirkkopellonkuja) rakentamisesta ja Espoontien liikennejärjestelyjen uusimisesta. Lisäksi kustannuksia syntyy vesihuollon rakentamisesta.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvioin mukaan katujen rakentamiskustannukset ovat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa ja HSY:n maksettavaksi tulevan vesihuollon osalta noin 0,5 miljoonaa euroa.

Asemakaavan muutoksella ja sen pohjalta toteutettavilla investoinneilla luodaan edellytykset julkisten kirkollisen palveluiden jatkumiselle ja kehittymiselle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 3.5.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 84 % ja kuulutuskustannuksista 86 %.

Kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 1 280 euroa, sekä loppuosan kuulutuskustannuksista 260 euroa, eli yhteensä 1 540 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 1 601704 Kirkkoväärtinpuisto mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 610704a Kirkkoväärtinpuisto asemakaava
- 610704a Kirkkoväärtinpuisto määräykset
- 610704a Kirkkoväärtinpuisto ajantasakaava
- 610704a Kirkkoväärtinpuisto havainnekuva
- 610704 Kirkkoväärtinpuisto kaavaselostus
- 610704 Kirkkoväärtinpuisto kaavaselostuksen liitteet