



Kaupunkisuunnittelulautakunta

14.09.2022

## Kokoustiedot

Aika 14.09.2022 klo 17:30 - 20:05

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	
	Arvo Jaana	varajäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Isotalo Olli	kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Ikonen Liisa	suunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	17:30-18:45
	Tirkkonen Asta	arkkitehti	17:30-18:45
	Asanti Jenny	maisema-arkkitehti	17:30-18:45
	Kiema Hanna	arkkitehti	17:30-18:45
	Rouhiainen Liisa	asemakaavasuunnittelija	17:30-18:45
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	17:30-18:45
	Koivula Olli	suunnitteluinsinööri	17:30-18:45
	Mäkinen Antti	projektijohtaja	17:30-18:45
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	17:30-19:30
	Ruokonen Miika	kaavoitusinsinööri	17:30-19:30
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	17:30-19:30

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Risto Nevanlinna  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 21.09.2022

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 111		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 112		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 113	1	Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti, pöydälle 31.8.2022	7
§ 114	2	Olarinluoma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 321525, 22. kaupunginosa Olari	23
§ 115	3	Seiliniitty, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 240123, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-asia)	28
§ 116	4	Kirkkoväartinpuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 610704, 40. kaupunginosa Espoon keskus ja 47. kaupunginosa Muurala	36
§ 117		Päätöksiä ja kirjelmiä	42

§ 111

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 7.9.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/42

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

14.09.2022

§ 112

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Risto Nevanlinna.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/42
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

180/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 113

§ 113

**Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti, pöydälle 31.8.2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Otranen Patrik  
 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 on annettu Maininkipuisto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattaman teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättää järjestää ehdotuksesta asukastilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi ..."

Edelleen puheenjohtaja teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian siten valmisteltavaksi, että Täkkitorin lounaisreuna siirretään kiinni Asuntosäätiön omistamaan alueeseen ja suunniteltu korkea rakennusmassa siirtyy sellaisenaan. Korttelin muuta

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

rakennusoikeutta kevennetään siten, että Asuntosäätiön alueen kokonaissumma säilyy entisellään.”

Lisäksi Kemppi-Virtanen Aarnion kannattaman ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärveä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty palautusehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäysehdotus asukastilaisuuden järjestämisestä ja sen puheenjohtajasta hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asukastilaisuuden järjestämisen ja valitsevan tilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärven.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni Särkijärven.

## Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan Espoonlahden keskuksen keskustavyöhykkeen länsireunan kaupunkirakennetta täydentävä vohreä asuinrakentamiseen painottuva alue. Alue sijaitsee tulevan Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan läheisyydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Asuinrakentamisen lisäksi kaava-alueen keskeisimmille paikoille, Täkkitorin reunoille, sijoitetaan kivijalkaliiketiluja. Lisäksi asemakaavan muutos huomioi merenrannasta aina Sammalvuoreen asti kaava-alueen läpi jatkuvan puisto- ja virkistysalueiden kokonaisuuden. Maininkipuisto toimii myös osana ekologista latvusyhteyttä liito-oraville, joiden ydinalueen osa sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. Täkkitori ja sen takana oleva metsäinen rinne ovat tärkeä osa myös Espoonlahden keskuksen kaupunkitilojen sarjaa ja Espoonlahdenkadun läntistä päätettä.

Asemakaava-alueella on nykyisin toteuttamatonta asunto-, toimisto- ja liiketilojen sekä huoltoaseman korttelialuetta, joissa on kerrosalaa yhteensä 12 804 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa alueen kerrosala kasvaa 26 786 k-m<sup>2</sup>:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 39 590 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 38 560 k-m<sup>2</sup> ja liikerakentamisen kerrosalaa 1 030 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7282, käsittää korttelit 34330, 34331 ja 34056 ja muodostuvan uuden korttelin 34070 sekä katu- ja puistoaluetta, 34. kaupunginosassa Kaitaa, alue 410703.

**Aloite ja vireilletulo**



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Asemakaavan muutosta on 14.8.2018 hakenut Pohjola-rakennus Oy Uusimaa, koskien kortteliä 34331 ja osaa korttelista 34330 ja sitä ympäröivistä yleisistä alueista. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos on kokouksessaan 11.6.2018 myöntänyt ja 31.5.2021 jatkanut, suunnitteluvarauksen kortteliä 34330 ympäröiville yleisille alueille. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2022 saakka.

Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.10.2018.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.10.2018.

### **Alueen nykytila**

Alue rajautuu lännessä ja luoteessa 1970-luvulla rakennetun Mainingin alueen kerrostalokortteleihin, idässä ja koillisessa Höyrylaivantiehen (entinen Kivenlahdentie) ja etelässä ja kaakossa Espoonlahdenranta-katuun.

Alueen Höyrylaivantien puoleinen osa on nykyisin vaihtelevasti alavaa ja avointa, osin lehtomaista nuorta metsää. Alueen pohjoisosassa sijaitsee polttoaineen jakeluasema, yleinen pysäköintialue ja sen yhteydessä oleva metron tekniikka- ja poistumistiekUILU. Espoonlahdenrannan varrella on puutarhamyymälä ja minigolfrata sekä väliaikainen pysäköintialue, joka on palvellut kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen aikaista työmaa- ja asukaspysäköintiä.

Asemakaavan muutosalueelta on havaittu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, liito-oravalle soveltuvia alueita sekä koillis-lounais-suuntainen alueellinen yhteysreitti liito-orava-alueiden välillä. Luontoselvityksissä tunnistettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee asemakaava-alueen pohjoisimmalla puistoalueen osalla.

### **Maanomistus**

Kortteli 34330 ja osa nykyistä kortteliä 34331 (AK)) ovat yksityisessä omistuksessa. Kivenlahdentien puoleinen osa nykyistä kortteliä 34331 (KT), kortteli 34056 ja kortteleita ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa kaupunki.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Uusimaa 2050-kaavassa koko Länsimetron jatkeen vyöhyke on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke-merkinnällä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on merkinnällä keskustatoimintojen alue (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö. Espoonlahdenrannan puoleinen alue on merkitty kehitettäväksi alueeksi, jossa pyritään alueen toimivuuden varmistaminen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamisella.

Lisäksi alueelle on osoitettu varaukset maanalaiselle metroradalle sekä merenrannan ja Sammalvuoren väliselle virkistysyhteydelle.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Espoonlahden keskus (410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on asuinrakentamisen kerrosalaa 7 050 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa em. kerrosalan puitteissa myös toimistorakentamista ja enintään 1 200 k-m<sup>2</sup> liiketiloja.
- Espoonlahden keskus II (alue 410700), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.12.1991. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on KT-korttelialueella liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa 5 254 k-m<sup>2</sup>.
- Espoonlahden keskus III (410800), joka on tullut lainvoimaiseksi 26.8.1998. Asemakaava sisältää katualuetta.
- Kivenlahti I A (411400), joka on tullut lainvoimaiseksi 21.12.1971. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. AM-korttelialueella on kerrosalaa 500 k-m<sup>2</sup> huoltoasemaa varten.
- Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti Metrotunneli- asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo (MRA 30 §)**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.10. - 27.11.2018, jonka yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus Mainingin koululla 29.10.2018. Nähtävillä olon aikana saatiin kuusi mielipidettä, joiden yhteenveto ja vastineet ovat asian liitteenä.

Kahdessa mielipiteessä otettiin kantaa alueen rakentamisen tapaan ja periaatteisiin ja toivottiin että pääasiallinen rakentaminen sijoittuisi Kivenlahdentien ja Länsiväylän välille sekä Espoonlahdenranta-kadun reunalle. Myös Maininki-raitin varren rakentamisen mittakaavaa ja rytmiä toivottiin huomioitavan asemakaavassa. Lähivirkistystyksen tärkeys ja puiston

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

säilyminen riittävän laajana tuli esille useammassa mielipiteessä. Myös nykyisistä rakennuksista avautuvien näkymien säilyttämistä pidettiin tärkeinä. Päiväkodin ja leikkipaikan rakentamista kannatettiin yhdessä mielipiteessä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen ja viihtyisä, Espoonlahden keskusta tukeutuva ja sitä osaltaan täydentävä vihreä asuinalue. Alue toimii myös vaihettumisvyöhykkeenä, vanhan 1970-luvulla rakennetun Mainingin kerrostaloalueen ja Espoonlahdenkadun varteen rakentuvan uudistuvan Espoonlahden aluekeskuksen välillä. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan noin 200–500 metrin etäisyydelle tulevan Espoonlahden metroaseman sisäänkäynneistä. Asemakaavan muutos sisältää puistoaluetta ja osan tärkeää virkistysyhteyttä merenrannan ja Sammalvuoren virkistysalueen välillä, joka turvaa virkistysyhteyksiä Espoonlahden tiivistyvistä keskustasta laajempiin virkistysalueisiin. Asemakaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavamutoksen takaisin valmisteltavaksi kokouksessaan 18.2.2021 lisäyksellä:

”Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoittelua. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsenellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota.”

Maininkipuistoa on levennytty korttelin 34330 kohdalla ja korttelin rakentaminen on siirretty korttelin päätyihin ja Espoonlahdenranta -kadun varrelle. Korttelia 34331 on väljennetty korvaamalla Täkkitorin koillisreunalla 16-kerroksinen asuinrakennus 1-kerroksisella liikerakennuksella, jolloin Täkkitorin ja Maininkipuiston kevyenliikenteenraitin ympäristö muodostuu huomattavasti aikaisempaa avarammaksi ja asunnoista avautuu paremmin näkymiä puiston suuntaan.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,6 ha.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 39 590 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 12 804 k-m<sup>2</sup>:stä 26 786 k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 38 560 k-m<sup>2</sup>. Maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja 1 030 k-m<sup>2</sup>, jotka sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenkadun länsipäädystä olevan Täkkitorin reunoille. Tavoitteiden asettamisen yhteydessä suunnitellusta varauksesta pienelle kivijalkapäiväkodille on luovuttu, koska Espoonlahden keskustan alueella on suunnitteilla uusi suuri 14-ryhmäinen Kongsbergin päiväkotikatu kaupungin omana hankkeena. Laskennalliset korttelitehokkuudet vaihtelevat kortteleiden 34056, 34070, 34330 ja 34331 osalta  $e_k = 1,9 \dots 3,0$  välillä, kun niiden osalta on huomioitu sekä AK-, että AH-1- korttelialueet. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot, pysäköinnille varatut korttelialueet ja katualueet mukaan lukien on noin  $e_a = 0.70$ .

Alueen laskennallinen uusi asukasmäärä on noin 850 asukasta.

### Korttelit

Asemakaava-alue jakautuu kahdeksi eri kokonaisuudeksi. Espoonlahdenrannan suuntainen kortteli 34330 on Asuntosäätiön omistuksessa ja asemakaavasuunnitelma on tehty yhdessä Pohjola rakennus Uusimaa Oy:n kanssa. Alueeseen sisältyy suunniteluvaraus kaupungin puisto- ja katualueelle. Toinen, erillinen alueen osa, sijaitsee alueen koillisosassa Höyrylaivantien (entinen Kivenlahdentie) suuntaisesti (korttelit 34056, 34070 ja 34331), ja on kaupungin omistuksessa.

Kortteli 34330 muodostuu kolmesta korttelialueesta: asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Korttelin rakennukset sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenrannan puoleiselle osalle. Täkkitorin puoleisessa Espoonlahdenkatuun rajautuvassa päässä on 16-kerroksinen maamerkkimäinen tornirakennus. Espoonlahdenkadun varrella vuorottelevat 8- ja 3-kerroksiset rakennukset. Kipparinkadun puoleisessa osassa on porrastuva 12- ja 6- kerroksinen rakennusmassa. Korttelin kokonaiskerrosala on 19 930 k-m<sup>2</sup>, joista 480 k-m<sup>2</sup> on maantasokerrokseen sijoittuvia liiketiloja.

Kolmessa tasossa oleva pysäköintilaitos sijoittuu alueen lounaisreunaan LPA-1-korttelialueelle, johon sijoittuu korttelin kaikki autopaikat. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallisia sisältöjä korttelin luontevasta rajautumisesta viereiseen puistoalueeseen. AH-1-korttelialue muodostuu asuinrakennusten korttelin (AK) yhteispihana, jolle sijoitetaan tarvittavat huolto- ja pelustusreitit, sekä istutukset, leikki- ja oleskelualueet, sekä pihojen hulevesien hallinnan ratkaisuja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Kortteli 34331 muodostuu kahdeksankerroksisesta asuinrakennuksesta ja yksikerroksisesta Täkkitorin puoleisesta liikerakennuksesta. Ratkaisussa asuinrakennus avautuu Maininkipuiston suuntaan, pois päin Länsiväylän ja Höyrylaivantien liikennemelusta. Matala rakentaminen Täkkitorin reunalla rajaa aukiota mutta jättää enemmän avaruutta Vanavedenpolku- ja Horisonttilinja -raitien varrelle. Kerrosala on yhteensä 5 610 k-m<sup>2</sup>, josta 400 k-m<sup>2</sup> on varattu katutasoon sijoittuville liiketiloille. Autopaikat sijoittuvat viereisen korttelin 34070 LPA-1-laitokseen.

Kortteli 34070 muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Pysäköintilaitos sijoittuu Höyrylaivantien puoleiseen reunaan, jolloin se toimii osaksi myös melunsuojana korttelipihalle. Korttelipihan pihatoimintoja on mahdollista sijoittaa myös pysäköintirakennuksen kattotasanteelle melunsuojaus huomioiden. Asuinrakennukset toteutetaan yhtenä kaarevana lamellina, jossa kerros-luku vaihtelee rinteisessä maastossa 6–7-kerroksen välillä yhtenäisellä kattopinnalla, rinnemaastoa myötäillen.

Kortteli 34056 liittyy osaksi vanhan Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksen välillä olevan Mainingin alueeseen ja täydentää alueen reunaa omana erillisenä lamellirakennusmassanaan. Kortteli muodostuu yhdestä seitsemänkerroksisesta asuinrakennuksesta. Asuntokerrosala on 5 600 k-m<sup>2</sup>. Alueelta poistuu nykyinen polttoaineenjaku-asema.

Korttelialueiden piha-alueita koskevia kaavamääräyksiä on annettu määräyksissä 7 § ja 14 §, joilla varmistetaan, että pihojen ilme muodostuu vehreäksi ja viihtyisäksi. Mahdollisista kerrostalotontinlajeista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisinä. Alueen tulvaherkkyuden huomioimiseksi hulevesiä tulee viivyttää siten, että hulevesiratkaisuiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden.

### **Puistot (VP-1)**

Asemakaavan muutos sisältää laajalti puistoaluetta, vaikka osa nykyisestä puistoalueesta muutetaan rakennettaviksi korttelialueiksi. Alueen läpi toteutetaan lounais-koillisuuntainen merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä merkittävä virkistysyhteys, joka laajenee alueen keskeisellä paikalla laajemmaksi metsäiseksi ja pääasiassa luonnontilaisena säilyväksi Maininkipuiston puistoalueeksi. Puistokokonaisuus muodostuu useammasta osasta, joiden luonne vaihtelee. Horisonttilinja -puistoraitin sijainti pysyy nykyisellään, jolloin olevaa puustoa sen pohjoispuolella säilyy. Puistoalueiden sarja muodostuu pitkittäisesti lounas-koillisuuntaisesta Horisontti-raitista ja sen ympärille asettuvasta kapeasta

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

puistoalueesta sekä kaava-alueen pohjoisosan laajemmasta toiminnallisesta Maininkipuiston alueesta sekä pohjoisimmasta luontoarvoiltaan suojellusta puistoalueen osasta. Koska rakennusmassat reunustavat alueen katuja, saavutetaan ratkaisulla huomattavasti parempi melunsuojaus puiston niihin osiin, joihin on osoitettu oleskelu- ja leikkipaikka sekä virkistyskäyttöä.

Maininkipuisto pienenee laajuudeltaan nykyisestä tilanteesta, mutta keskeistä rinnepuistoa säilytetään vanhan ja uuden rakentamisen välissä, ja ekologiset sekä virkistyselliset yhteydet turvataan. Alueella oleva kausipuro säilyy. Puistoalueen osalta on määrätty kaavassa paitsi ekologisten, myös maisemallisten syiden vuoksi, että alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puistoalueella on keskeinen asema koko alueen yhteisenä virkistyspuistona. Puisto ja sen puusto muodostavat myös näkymän pääteen Espoonlahdenkadulle, jonka pääteenä on Täkkitorin uusi aukiotila. Puiston keskiosaan on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, johon voi sijoittaa koko aluetta palvelevan leikkipaikan. Puistoalueilla on myös tilavarauksia hulevesien hallinnalle, joka tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina puistomaisina ratkaisuin.

Puistoalueen pohjoisimmassa osassa, Höyrylaivantien molemmin puolin sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu asemakaavassa (s-1), kuten myös siihen liittyvät ekologiset yhteydet (eko-1).

### **Liikenne ja pysäköinti**

Korttelin 34330 huolto- ja asukaspysäköinnin liikenne ohjataan Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun risteyksestä. Kaavassa on huomioitu ajoyhteys pysäköintilaitokseen sekä jätehuoltoon. Täkkitorin reunoilla on osoitettu lyhytaikaiseen huoltoon ja pysäköintiin varatut alueet (h/p-1), jotka palvelevat kortteleiden huolto- ja saattoliikennettä. Ratkaisulla on pyritty vähentämään korttelipihalle suuntautuvaa huoltoajoa ja saattoliikennettä. Täkkitorille on varattu myös paikkoja lyhytaikaiselle vieraspysäköinnille.

Huoltoajo- ja pelastusreittiyhteys kortteleihin 34330 ja 34331 mahdollistetaan Täkkitorin puolelta. Kortteleiden 34331 ja 34070 kaikki autopaikat on kokonaisuudessaan sijoitettu kortteliin 34070 erilliseen pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu alueen pohjoisosasta Maininkipuisto-kadun kautta. Korttelin 34056 pysäköinti sijaitsee omalla tontilla pihakannen alla ja sinne ajo tapahtuu Maininkipuisto-kadulta. Maininkitieltä on liittymä korttelipihalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Alueen pohjoisosassa on 20 autopaikan yleisen pysäköinnin alue, joka poistuu rakentamisen myötä. Asemakaavamuutoksessa on esitetty uusia yleisien pysäköinnin paikkoja yhteensä noin 35 paikkaa. Maininkipuisto -kadun varrelle tulee 10 paikkaa, Maininkitielle viisi paikkaa ja Täkkitorille noin 20 paikkaa. Lisäksi Espoonlahdenrantaan voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa bussien poikkeusreittien pysäkeille. Yleistä pysäköintiä on alueella riittävästi (1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup>).

Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä tarkistetaan vastaamaan uutta maankäyttöä. Kivenlahden ja Espoonlahden välisiä yhteyksiä parannetaan. Vanavedenpolku on osa Kivenlahden ja Espoonlahden välistä pyöräilyn laatureittiä, joka on suunnittelussa otettu huomioon. Alueen läpi kulkeva merenrannan ja Sammalvuoren välinen virkistysreitti säilyy sujuvana ja sen vehreyttä korostetaan. Espoonlahdenrannan jalankulun ja pyöräilyn alikulku poistuu. Alikulku ei sijaitse keskeisten kulkureittien varrella eivätkä maastonmuodot tue alikulun käyttöä.

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34330 ja 34331:

- 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34056 ja 34070:

- 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:

- 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp asunto
- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa

Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset polkupyöräpaikat tulee olla säältä suojassa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyöräpysäköintiin tulee olla riittävästi tilaa myös ulkotiloissa.

### Palvelut

Täkkitorin laidoille ja Espoonlahdenranta-kadun ja Espoonlahdenkadun risteyksen alueen maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja 1 030 k-m<sup>2</sup> ne täydentävät ja monipuolistavat osaltaan Espoonlahden keskuksen kaupallisia palveluita ja luovat luontevan keskustavyöhykkeen läntisen reunan. Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia palveluita, vaan tukeutuu niiden osalta Espoonlahden keskuksen palveluihin.

### Kaupunkikuva ja rakennukset, raitit ja torialueet

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoonlahden keskusta-alueen reunalla ja alueen keskustakatu Espoonlahdenkadun päätteellä. Erityisesti Täkkitorin ympäristön merkitys kaupunkikuvallisesti tärkeänä paikkana on suuri paikassa, missä alueen kaupunkirakenne vaihtuu keskustamaiseksi. Täkkitorin lounaisreunalla oleva 16-kerroksinen torni toimii maamerkinä keskustaan saavuttaessa ja se rajaa Espoonlahden keskustan reunaa ja muodostaa yhtenäistä kokonaisuutta viereisen Mårtensbron kortteliin kaavoitettujen 16-kerroksisten asuinrakennusten kanssa. Täkkitori tulee toteuttaa korkeatasoisena julkisena ulkotilana, johon tulee istuttaa myös puita. Myös rinteeseen nouseva Maininkipuisto torin takana toimii Espoonlahdenkadun päätteellä rakennusten välissä. Tavoite Täkkitoria reunustavien rakennuksien yhtenäisestä muusta julkisivun käsittelystä poikkeavasta kivijalkavyöhykkeestä on huomioitu kaavamääräyksissä, ja maantasokerrosten liiketilat toteuttavat torin kaupunkimaista luonnetta. Toiminnallinen ja oleskeluun tarkoitettu kaupunkitila on kuitenkin Espoonlahdenrannan liikennemelun vuoksi puiston puolella. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa ja katoilla on hyödynnetty viherrakentamisen teemoja.

Kaava-alueen rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta-kadun puoleisella osalla, joka on lähinnä Espoonlahden tulevaa metroasemaa ja aluekeskuksen laajaa palvelutarjontaa.

Maininkipuiston tuoma vihreys tiivistyvään urbaaniin rakenteeseen on asemakaavan muutoksessa tärkeä teema. Maininkipuisto muodostuu sekä rakennetusta urbaanista puistosta, että puiston osista, joissa olevaa puustoa ja maastoa säilytetään. Tavoitteena on luoda mahdollisimman kattava ja laaja puistokokonaisuus kaupunkirakenteen sisälle. Puistoalue toimii osaltaan myös ekologisena yhteytenä.

### **Luontoarvot**

Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue osoitetaan asemakaavassa s-1-merkinnällä alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaikkia VP-1 -alueita sekä Maininkipuisto-katualuetta koskee myös eko-1-määräys, jolla turvataan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen kautta on löydetty kaavaratkaisu, joka mahdollistaa lisärakentamista osin myös liito-oravaselvityksessä alustavasti rajatuille liito-oravan ydin- ja elinympäristöalueille, kuitenkin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat,



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

ekologiset yhteydet ja riittävästi puustoisia liito-oravalle soveltuvia alueita säilyttäen.

### **Kortteleiden yhteisjärjestelyt**

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja mahdolliset nostopaikat, hulevesien viivytyksratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä. Asemakaavan kortteleissa 34330 ja 34070 yhteispihojen tarve on huomioitu erillisillä AH-1-korttelialueilla.

### **Melu, ilmanlaatu ja tuulisuus**

#### **Melu**

Alueelle kohdistuu Länsiväylän, Kivenlahdentien ja Espoonlahdenrannan liikennemelua. Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys vuoden 2050 liikennemäärillä. Meluarvot vaihtelevat Espoonlahdenrannan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63–66 dB:n ja Kivenlahdentien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63–68 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa, ja kaavamääräyksissä ja edellyttävät paikoitellen erillisiä meluntorjuntarakenteita. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

#### **Ilmanlaatu**

Ilmanlaatu on huomioitu kaavassa yleismääräyksenä, koska kaikki rakennukset sijoittuvat ainakin osaksi ilmanlaadun suositusvyöhykkeen sisäpuolelle. Asuntojen ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta.

#### **Tuulisuus**

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty korkeiden rakennusten osalta. Tuulisuus ei aiheuta merkittävää haittaa Maininkipuiston yleisille alueille. Täkkitori toimii suureksi osaksi liikenne- ja pysäköintialueena ja torialueen varsinaiset oleskelutoiminnot ovat Maininkipuiston puolella. Puiston reunassa oleskelulle ja leikille voidaan varmistaa riittävä mukavuusluokka. Korttelipihoilla mahdollisia tuulisuusvaikutuksia voidaan vähentää istutuksilla ja myös torin ja kadun puolella korkeiden rakennusten yhteyteen tehtävillä tuulta ohjaavilla katosrakenteilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, 2020 LUONNOS). Asemakaavan rinnalle laaditaan korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2022 ja Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2022).

### **Toteutus ja vaiheistus**

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Sopimustarve**

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttö sopimuksen tekemistä.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Hakijat, ote ilman liitteitä
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 106

### **Päätösehdotus**

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Aarnio puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Päättyi yksimielisesti jättämään asian pöydälle lautakunnan 14.9.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 30

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/42
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskusteluna aikana Karimäki Louhelaisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoittelevu. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsennellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkyymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota.”

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 21

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitemet on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### Käsittely

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

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

### Päätös

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/42
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan  
18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

#### **Liitteet**

1 410703 Maininkipuisto mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 410703b Maininkipuisto määräykset
- 410703b Maininkipuisto asemakaava
- 410703b Maininkipuisto ajantasakaava
- 410703b Maininkipuisto havainnekuva
- 410703 Maininkipuisto kaavaselostus
- 410703 Maininkipuisto kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/42
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 63	27.04.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	14.09.2022

214/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 114

§ 114

## **Olarinluoma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 321525, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rouhiainen Liisa  
Granberg Hannu  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto ja kannanotto on annettu Olarinluoman, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 321525,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.4.2022 päivätyn ja 14.9.2022 muutetun Olarinluoma - Olarsbäckens asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7366, 22. kaupunginosassa Olarinluoma, alue 321525,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 1 600 sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 600 euroa eli yhteensä 2 200 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Päätös**

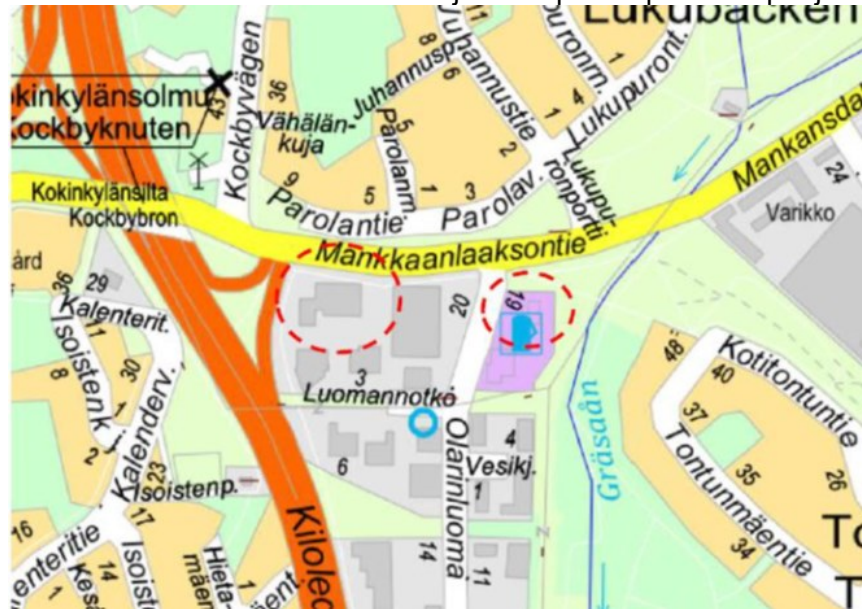
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea Olarinluoman työpaikka- ja teollisuusalueen toimintaedellytyksiä alueella. Kaavamutoksella

laajennetaan alueen käyttötarkoitusta teollisuus- ja varastoalueesta siten, että alueella sallitaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa. Alueen rakennusoikeuden määrä nousee muutoksen johdosta 1 005 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Olarinluoman - Olarsbäcken asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7366, käsittää osa korttelia 22006 ja 22007 22. kaupunginosa, Olari, alue 321525.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2021.

### Alueen nykytilanne

Olarinluoman työpaikka-alue on 1970-luvulla rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. Alue oli alkuperäisessä asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Myöhemmin alueen luonne on muuttunut erilaisten tilaa vaativien tarvikkeiden varastoinnin ja kaupan alueeksi. Alueella on mm. rakennustarvikkeiden myymälöitä ja autokauppoja. Alue on kaupunkikuvallisesti tyypillistä teollisuuden ja varastoinnin aluetta, mataline suurine yksi-kaksi kerroksisine halleineen, joita ympäröivät laajat autopaikka-alueet. Alueen itäpuolella virtaa tulvaherkkä kaupunkipuro Gräsanoja, joka on paikallisesti arvokas luontokohde ja ekologinen yhteys.

Suunnittelualueella on toimistorakennus ja kaksi autokauppaa, huoltoasema ja korjaamo. Kiinteistöt osoitteissa Luomannotko 3 ja Olarinluoma 19 ovat yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa kiinteistön osoitteessa Olarinluoma 17.

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

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi.

Alueella on voimassa Olarinluoman asemakaavat alue 321500 (hyväksytty 16.5.1975) ja alue 321515 (hyväksytty 7.6.1994). Voimassa olevissa asemakaavoissa muutoksen alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5. - 28.6.2022. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Muutosehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto.

Nähtävilläolon jälkeen korttelin 22006 tontille 4 lisättiin muuntamon rakennusala, määräyksiä tarkistettiin maanalaisen johdon osalta sekä sulfidisavien huomioimisen ja hulevesien laadullisen hallinnan osalta.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaavamuutos käsittää kolme työpaikkatonttia, teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialueen (TKL-1), liikerakennusten korttelialueen (KL) ja huoltoaseman korttelialueen (LH-1). Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Autopaikkoja on rakennetta vähintään teollisuus- ja varastotiloja kohti yksi autopaikka 200 kerrosneliometriä kohti ja liiketiloille yksi autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti. Alueelle on rakennettava riittävästi liikuntaesteisiä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja yksi kappale 200 kerrosneliometriä kohti. Kaavamuutos ei johda liikennejärjestelyiden muutoksiin Olarinluoma eikä Luomannotko nimisillä kaduilla.

Hulevedet tulee viivyttää alueella ja käsitellä siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu. Liikenneöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla tavalla tai vaihtoehtoisesti ne tulee käsitellä öljynerottimella. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Huoltoaseman osalta alue tulee viemäroidä öljynerottimeen, joka tulee liittää jätevesijärjestelmään.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/42

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 63

27.04.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

14.09.2022

Korttelialueella on maanalaisia johtoja, niiden päälle ei saa rakentaa eikä sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita. Johtoalueelle ei saa myöskään istuttaa puita tai pensaita.

Mahdolliset sufidisaviesiintymät tulee todentaa ennen rakentamista. Maamassat on käsiteltävä niin, ettei mahdollisia happamia valumavesi tai kiintoainesta joudu vesistöön.

Tulvariski on huomioitava rakentamisessa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 18.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 63

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä.  
Kannanotot ja lausunnot on annettu Olarinluoman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321525,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.4.2022 päivätyn Olarinluoman - Olarsbäcken asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7366, 22. kaupunginosa Olari

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/42

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 63

27.04.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

14.09.2022

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

1 321525 Olarinluoma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 321525b Olarinluoma määräykset
- 321525b Olarinluoma asemakaava
- 321525b Olarinluoma ajantasakaava
- 321525 Olarinluoman kaavaselostus
- 321525 Olarinluoma selostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/42
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 57	13.04.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 115	14.09.2022

5412/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 115

§ 115

**Seiliniitty, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 240123, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Kuusimäki Aino  
 Westerlund Ina  
 Koivula Olli  
 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 Seiliniityn asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 240123,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.4.2022 päivätyn ja 14.9.2022 muutetun Seiliniitty - Söiliängens asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7406, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 240123,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa, sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 400 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten rivitalojen purku ja niiden korvaaminen uusilla asuintaloilla. Kaavanmuutos lisää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa Espoon Seilimäessä.

Asemakaavan muutos osoittaa nykyisten asuinrivitalojen tilalle kuusi uutta kaksikerroksista rivitaloa. Rakennusoikeutta osoitetaan 2 950 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksen myötä 1 418 k-m<sup>2</sup>:llä ja tonttitehokkuus kasvaa 0,25:stä 0,37:ään. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 28 asukkaalla (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>).

Kaavamuutoksen myötä osa kaupungin puistoa muutetaan korttelialueeksi kaava-alueen kaakkoisosassa. Tontin koillisnurkassa kapea pieni kaistale korttelialuetta muutetaan lähivirkistysalueeksi. Seiliniitty-kadun puolella tonttia kavennetaan tulvien hallinnan parantamiseksi. Samalla katualueen varteen saadaan muutama pysäköintipaikka.

Kaavamuutosalueen koko on 8 843 m<sup>2</sup>, josta asuinrivitalojen korttelialuetta on 7 920 m<sup>2</sup>. Korttelialue kasvaa asemakaavan muutoksen myötä 1 791 m<sup>2</sup>:llä.

Asuintontin laajentamisella mahdollistetaan rakennusten sijoittuminen niin, että pihatoiminnoille jää tarpeeksi tilaa. Lisäksi tällä tavalla pystytään huomioimaan osallisten esittämät mielipiteet. Kaavasuunnittelussa on huomioitu tontin maanpinnan korottaminen tulvariskin minimoimiseksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Seiliniitty - Söiliängen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7406, käsittää osan korttelia 2611 sekä katu- ja virkistysalueet, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 240123.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 23.11.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.11.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue käsittää korttelin 26119 tontin 1 sekä pienet osat viereisestä katu- sekä viheralueesta. Tontin omistaa Espoon Asunnot Oy ja viereiset yleiset alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on 1 532 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 0,25. Tontilla sijaitsee kolme keskenään samankokoista, kaksikerroksista rivitaloa, joissa on 18 asuntoa. Talot on rakennettu vuonna 1984. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty 1 572 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintialue sijoittuu tontin länsikulmaan. Alueen eteläpuolelle sijaitsee Seiliniityn viheralue, jonka läpi kulkee Mankkaanpuro. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja sijaitsevat osin tulvariskialueella. Suunnittelualue on sekä hulevesi- että meritulvariskialueella. Alue sijaitsee osittain saven peittämällä moreenimaalla ja osittain savimaalla.

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

#### **Maakuntakaava**

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

#### **Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen eteläpuoli on virkistysaluetta (V), jonka lävitse kulkevat maakaasu- (k) ja päävoimansiirtolinja (z).

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Seilimäki-Lukupuro -niminen asemakaava (hyväksytty vuonna 1980). Siinä korttelin 26119 eteläisin tontti 1 on osoitettu rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (Ar33). Rakennukset määritellään kaavassa enintään 45 metrin pituisiksi ja niitä tulee porrastaa sivusuunnassa vähintään kaksi metriä ainakin kerran.

Maanpäällisiä kellarikerroksia ei pääasiallisesti saa rakentaa kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin.

Alueen pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1 532 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku e=0,25 ja rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa kohden.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.4.2022 ja oli nähtävillä MRA 17 §:n mukaisesti 2.-31.5.2022. Kaavasta saatiin nähtävilläoloaikana neljä lausuntoa, joiden pohjalta kaavamutosehdotusta muokattiin ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei jätetty. Lausunnot tulivat Caruna Espoo Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon kaupungin Ympäristönsuojelun palvelualueelta.

Caruna totesi lausunnossaan olevan sähkönjakeluverkon, ja että kaavan alueella nousevan sähkönkulutuksen myötä alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointe-ja. HSY:n lausunnossa todettiin aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemärien ole-van valmiita, ja ettei kaavaehdotus edellytä niiden siirtämistä tai vesihuollon lisärakentamista. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistutti riittävän vedensaannin huolehtimisesta alueella, onnettomuuden johdosta syntyvien sammutusjätevesien käsittelystä sekä öljyvahinkoon varautumisesta. Edellä olevat lausunnot eivät aiheuttaneet muutostarpeita kaavaan.

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnossa otettiin kantaa maakunnallisen ekologisen yhteyden kapenemiseen ja riittävyteen, liito-oravien pesimärauhan turvaamiseen, lepakoita häiritsevän valaistuksen kieltämiseen ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan. Ympäristönsuojelun lausunnon pohjalta kaavakarttaan on tehty muutama muutos. Kaavakartan 3 §:ää on tarkennettu määräystä rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta. Kaavamääräysten 2 §:ää on täydennetty annetun lausunnon pohjalta lisäämällä seuraavat kaksi lausetta: "Pihatila ja pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin." sekä "Puiston reunalla oleva puusto sekä juuristo tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla." Jälkimmäisellä määräyksellä turvataan myös liito-oravalle tärkeän puuston säilymistä puiston puolella ja näin vastataan lausunnossa esiin nostettuun huoleen liito-oravan elinolosuhteiden säilymisestä.

Samaan lausuntoon pohjaten 2 §:stä on poistettu sana "mahdollisimman" lauseesta "Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti

viereiseen viheralueeseen”. Kaavakartan yleisiin määräyksiin on myös lisätty 7 § lepakoita häiritsevän valaistuksen ehkäisemiseksi: ”Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.” Lisäksi määräys terassien toteutuksesta on teknisenä muutoksena siirretty osaksi 2 §:ää.

Hulevesimääräyksiä täsmennettiin koskemaan myös rakentamisaikaa seuraavalla kappaleella: ”Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.”

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Suunnittelualueen korttelin 26119 tontti 1 muutetaan rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueesta (AR33) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tonttia laajennetaan kaakon suuntaan. Lisäksi tontin koillista puiston vastaista rajaa siirretään vähäisesti tontin suuntaan sekä Seiliniitty-kadun katualuetta levennetään hieman tontin puolelle.

Nykyinen tontin pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksen mukainen tontin pinta-ala on 7 920 m<sup>2</sup>, joten kaavamuutoksen myötä tontti laajenee noin 1 791 m<sup>2</sup>. Tontin enimmäiskerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 1 532 k-m<sup>2</sup> ja kaavaehdotuksessa 2 950 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 28 asukkaalla.

### **Korttelialueet**

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille rakennettavaksi enintään kaksikerroksisia rivitaloja sekä kytkettyjä pientaloja. Kerrosluku vastaa voimassa olevaa asemakaavaa ja nykyistä rakentamista Seilimäessä. Tontille on sijoitettu kuusi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä kaksi yksikerroksista rakennusta, joihin sijoittuu viitesuunnitelmassa varasto- ja yhteistiloja. Lisäksi Seiliniitty-kadun varteen on varattu tila talousrakennukselle, johon sijoittuu jätekatos. Tontin keskiosaan saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen tarkoitettuja painanteita. Leikkipaikka sijoittuu alueen keskiosaan ja pysäköintialue sijoittuu tontin pohjoislaidalle.

Kaavamääräyksiin varmistetaan vihreä ja alueen luonteeseen sopiva pihaympäristö. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava ja pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi tontin pohjoislaita tulee rajata pensasistutuksin. Istutettavalla alueenosalla on mahdollista yhteensovittaa kortteleiden välisiä tasoeroja ja rajata toivomatonta läpikulkua. Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien

istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Asuntokohtaiset pihat tulee toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuin. Terassi- tai parvekemaiset ratkaisut helpottavat asuntokohtaisten pihojen toteuttamista asuntojen korkotasoon sekä estävät pihojen levittäytymistä puistoon tontin rajojen ulkopuolelle.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ja hulevedet tulee ohjata esim. istutuksille ja hulevesipainanteisiin. Alueen maaperästä johtuen mahdollisuus imeyttää hulevesiä on heikko, mutta alueen tulvaongelman takia hulevesien viivytys on alueella tärkeää. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuus on 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Viivytetyt hulevedet ohjautuvat viereiseen Mankkaanpuroon. Tästä johtuen liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Maanvarainen pysäköinti sijoittuu tontin pohjoislaidalle viereisen tontin läheisyyteen. Pysäköintialueella on yhteensä 42 autopaikkaa. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää 20 %. Piha-alueet sijoittuvat pääasiassa tontin keskiosaan.

### **Liikenne**

Viereistä Seiliniitty- katualuetta laajennetaan 5 metriä tontin suuntaan ja näin pystytään paremmin torjumaan alueella esiintyviä tulvia. Yleistä pysäköintiä on Seiliniityn kadun varressa katusuunnitelman luonnoksen mukaisesti 5 kpl. Lisää yleisiä autopaikkoja vieraille on Seilimäen kadulla, joihin tulee etäisyyttä yli 200 metriä suunnittelualueelta.

### **Virkistysalueet**

Kaava-alueen itälaidalla pieni kaistale tontista muutetaan lähivirkistysalueeksi osaksi Seiliniitty-puistoa.

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavasta on laadittava erillinen tonttijako.

### **Sopimusneuvottelut**

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



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/42

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 57

13.04.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 115

14.09.2022

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 57

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Seiliniityn osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 240123,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.04.2022 päivätyn Seiliniitty - Söiliängän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7406, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240123,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

- 1 240123 Seiliniitty lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/42

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 57

13.04.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 115

14.09.2022

- 240123b Seiliniitty asemakaava
- 240123 Seiliniitty kaavaselostus
- 240123 Seiliniitty kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/42

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 116

14.09.2022

475/10.02.03/2022

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. Mielenpiteet on annettu Pappilanmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 610703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 14.9.2022 päivätyn Kirkkoväartinpuisto - Kyrkvärdsparken 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**

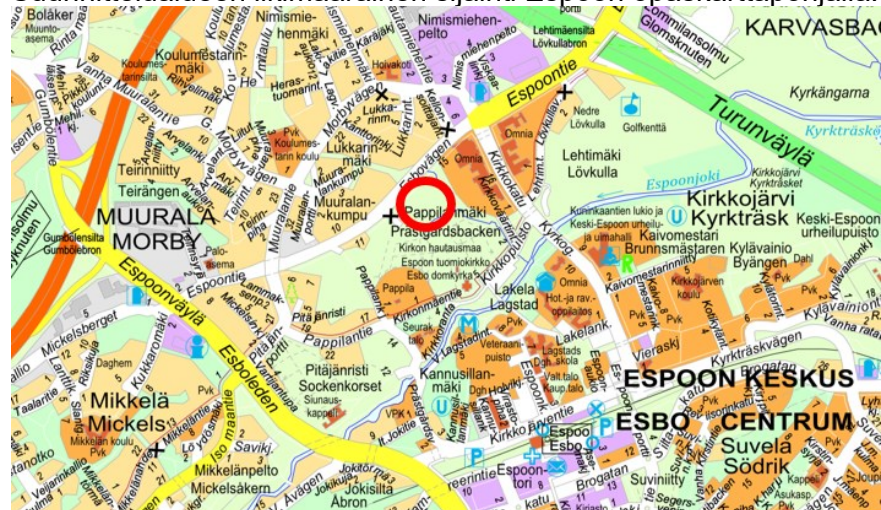
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hautausmaan huoltotoimintojen sijoittuminen nyt joutomaana olevalle alueelle Espoontien varteen. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 100 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa toimistotilojen, työntekijöiden sosiaalitilojen ja hautausmaan

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>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kirkkoväartinpuisto - 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 Kirkkoväartinpuiston puistoalueeseen, jonka läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa Prästgårdsbäckenin puro ja purokäytävä.

Purokäytävän varrella kulkee tunnistettu liito-oravan puustoinen latvusyhteys ja purokäytävä toimii myös muiden pieneläinten ekologisena 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 virkistystarpeen 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.

Suunnittelualan 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 suunnitteluala rajattiin kahteen osaan ja nyt valmisteltu Kirkkoväärinpuiston 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 vaihtoehtoja paikkaa 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 etätilaisuutena 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 rakennusalalle 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 kehitymiselle 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 Kirkkoväartinpuisto mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

### **Oheismateriaali**

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



## § 117

**Päätöksiä ja kirjelmiä****Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat, päätökset ja kirjelmät:

**Hallinto-oikeus 30.8.2022**

Valtuusto hyväksyi 22.3.2021 § 39 Tapiolan jalkapallostadionin asemakaavan muutoksen, alue 210807. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen kolme valitusta. Valtuusto tarkisti 26.4.2021 § 48 päätöksellään hyväksytyin asemakaavan muutoksen määräyksiä siten, että YU ja YU-1 -korttelialueita koskeviin viittauksiin yleismääräyksiin lisättiin yleismääräysten 2 §. Päätöksestä jätettiin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Valituksissa oli vedottu muun ohella vuorovaikutusmenettelyn sekä melu-, hulevesi-, luonto- ja liikenneselvitysten riittämättömyyteen ja yleiskaavan vastaisuuteen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että kaavamuuotos ei ole lainvastainen sillä perusteella, että se ei kaikilta osin vastaa mielipiteissä ja muistutuksissa esitettyä. Kaavamuuotos on perustunut valituksissa tarkoitettujen seikkojen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Selvitysten pohjalta voidaan arvioida vaaditulla tavalla asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Kaavaratkaisu täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut sisältövaatimukset. Yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen.

Hallinto-oikeus totesi päätöksen 26.4.2021 § 48 osalta, että hallinto-oikeus pitää ilmeisenä, että kyseessä on ollut kirjoitusvirhe, joka päätöksellä on pyritty korjaamaan. Kyseessä oleva korjaus voitaisiin maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:n nojalla tehdä myös oikaisun luonteisena korjauksena hallinto-oikeudessa. Asemakaava on hyväksytty päätöksen 26.4.2021 mukaisena.

Ei lainvoimainen.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Merkitsi tiedoksi Hallinto-oikeuden päätöksen

**Oheismateriaali**

Ei julkaista Hallinto-oikeuden päätös 30.8.2022

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 111, § 112, § 113, § 114, § 115, § 116, § 117**

## **Muutoksenhakukielto**

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