

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 283

§ 283

## **Rusthollinrinne, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 440714, 1. kaupunginosa Kaitaa, (Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Pasi  
Mäkelä Salla  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 26.5.2021 päivätyn ja 3.10.2022 muutetun Rusthollinrinne-Rusthållsbrinken asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7277, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 Rusthollinrinteen asemakaavan muutoksen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tehnyt 8.7.2022 asemakaavan hyväksymispäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:ssä tarkoitetun oikaisukehotuksen. Oikaisukehotuksen johdosta valtuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

ELY-keskus katsoo oikaisukehotuksessaan, että asemakaava ei täytä esitetystä muodossa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia terveellisen elinympäristön osalta. ELY-keskus katsoo, että melusuoja tuuletusikkuna ei täytä vaatimusta asunnon avautumisesta ohjeavot alittavalle hiljaiselle julkisivulle. ELY-keskus kehottaa oikaisemaan kaavaa siten, että ”tuuletusikkunaa koskeva määräys tulee poistaa” ja ”annettua kaavamääräystä tulee muuttaa: Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös julkisivulle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutaso ohjearvo ei ylity. Yli 65 dB ylittävälle julkisivuille voi asuntojen sijaan osoittaa yhteistiloja ja irtaimistovarastoja.”

### **Vastine ELY-keskuksen oikaisukehotukseen**

Espoon kaupunki katsoo, että valtuuston 13.6.2022 hyväksymä Rusthollinrinteen asemakaavan muutos on hyväksytyssä muodossaan ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § edellyttää, että asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Ihmiseen kohdistuvien meluvaikutusten hallinta on yksi näiden sisältövaatimusten puitteissa huomioitava seikka. Melun huomioon ottamista kaavoituksessa ohjaavat käytännön tasolla muun ohella valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) sekä päätöksen perustelumuihistio. Päätös ei ole oikeudellisesti sitova ja koskee melutason ohjearvoja, ei raja-arvoja. Ulko-oleskelutilojen ja sisätilojen osalta meluntorjunta huomioidaan vakiintuneesti kaavamääräyksissä. Rusthollinrinteen hyväksytyssä asemakaavassa oli lainmukaisesti annettu kaavamääräys, jonka perusteella voitiin varmistua rakennuslupavaiheessa melutason ohjearvojen täyttymisestä myös tuuletusikkunan kohdalla. Espoon kaupunki katsoo, että ELY-keskuksen tulkinta asunnon avautumista koskevista vaatimuksista ei perustu lakiin ja ylittää sen, mitä asemakaavassa on lain nojalla tarkoitus ratkaista. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan asemakaavan lainmukaisuutta arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten perusteella. Olennaista on, että kaavamääräyksillä voidaan varmistua sisältövaatimusten täyttymisestä (korkein hallinto-oikeus 2008:76). Maankäytön suunnittelu on aina erilaisten, myös keskenään ristiriitaisten sisältövaatimusten ja tavoitteiden yhteensovittamista. Lain nojalla kaikki säädetyt sisältövaatimukset on otettava kaavaratkaisussa huomioon, mutta harkintavalta sisältövaatimusten keskinäisestä painottamisesta kuuluu lain nojalla kaupungille. Espoon kaupunki katsoo, että ELY-keskus on oikaisukehotuksessaan tulkinnut oikeudellisesti sitomatonta melutason ohjearvopäätöstä ja sen perustelumuihistiota tiukemmin kuin maankäyttö- ja rakennuslain perusteella on tarkoitus.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on neuvotellut tilanteesta kaava-alueen maanomistajan kanssa. Neuvotteluissa on maanomistajan toiveesta päädytty siihen, että enemmän viivästyksen välttämiseksi asemakaavaan tehdään oikaisukehotuksessa vaaditut muutokset, jotta asemakaavan muutos voi mahdollisimman nopeasti tulla lainvoimaiseksi. Espoon kaupunki toteaa selvyuden vuoksi, että tämä ratkaisu ei näin ollen muodosta ennakkotapausta kyseessä olevan suunnittelukysymyksen ja laintulkinnan osalta.

### **Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto Finn timer tulevan metroaseman läheisyyteen.

### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)**

Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia.

Asuinkortteleiden (AK/AH) tehokkuusluvaksi e muodostuu noin 4.4.

Asuinkerrosala, 87 000 k-m<sup>2</sup>, on kokonaan lisäystä. Tuetun asumisen (ARA, mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen) osuus tästä on noin 24,5 % (21 100 k-m<sup>2</sup>), loppu noin 75 % on vapaarahoitteista tuotantoa.

Koko suunnittelualueen (julkista puistoa, noin 1,4 ha lukuun ottamatta) tehokkuusluku e on noin 2.8, toimitilarakennusten (KTY-1) korttelialue mukaan luettuna.

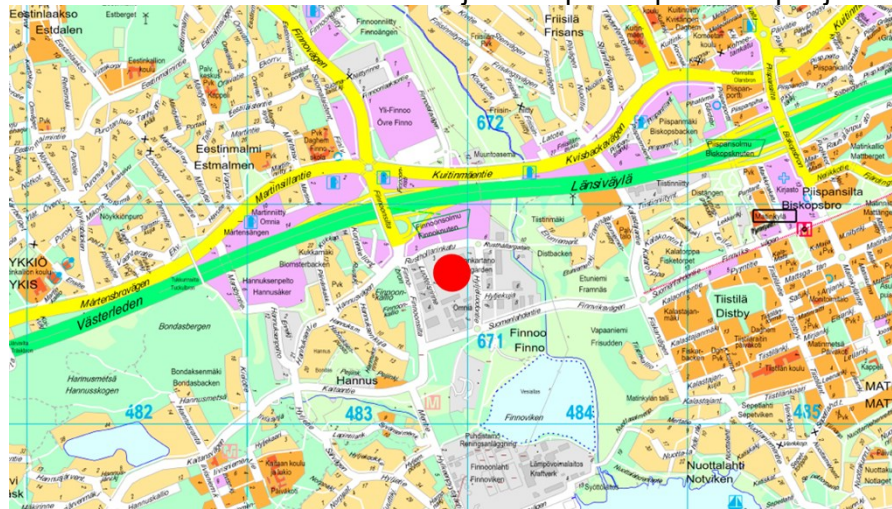
Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja noin 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle varataan myös tilaa päiväkodille noin 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1 700–1 900 uutta asukasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena (5.6.2019) oli noin 1 800 - 2 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulisi noin 25 000 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



## Aloite ja vireilletulo

Kaavamuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavasta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9. - 8.10.2019. Kaavahankkeesta järjestettiin myös asukastilaisuus 17.9.2019.

## Alueen nykytila

Kaavamuutosalue on Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Rusthollarinkatu sekä Länsiväylän varren liike- ja työpaikkarakentaminen. Idässä kaava-alue rajautuu Hyjljuodontontiehen (tuleva Finnoonkartanonkatu) ja lännessä Luoteisirinne - katuun. Etelässä suunnittelualueetta rajaa asemakaavan mukainen Matroonankatu, jota ei ole toteutettu.

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varstorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista.

Suunnittelualueen koko on noin 5,5 ha.

## Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos vastaa Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin. Kaava edistää toimivien yhdyskuntien ja kestävästi liikkumisen toteutumista ja luo edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Asemakaavan muutos vastaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteeseen ja varmistaa luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisen.

### **Maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaakaava 2050 - maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020.

Asemakaavan muutos tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

### **Yleiskaava**

Voimassa olevat:

Finnoo osayleiskaava  
Suunnittelualueella on voimassa Finnoon osayleiskaava (8.8.2018)  
Osayleiskaavassa alue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi (AC).

### **Asemakaavatilanne**

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.11.–14.12.2021, siitä jätettiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtiin mm. seuraavia toimenpiteitä:

- järjestettiin työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 10.3.2022.
- tarkennettiin joitakin määräyspykälää (putket ja johdot sekä aurinkoenergia, sulfidisavimääräys poistettiin)
- päivitettiin uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet kaavaselostukseen
- selvitettiin tarkemmin katusuunnittelu- ja pelastusratkaisuja vastineissa ja selostuksessa

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia.  
Asuinkortteleiden (AK/AH) tehokkuusluvaksi e muodostuu noin 4.4.

Koko suunnittelualueen (julkista puistoa, noin 1,4 ha lukuun ottamatta) tehokkuusluku e on noin 2.8, toimitilarakennusten (KTY-1) korttelialue mukaan luettuna.

Asuinkerrosala, 87 000 k-m<sup>2</sup>, on kokonaan lisäystä. Tuetun asumisen (ARA, mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen osuus tästä on noin 24,5 % (21 100 k-m<sup>2</sup>), loppu noin 75 % on vapaarahoitteista tuotantoa.

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja noin 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle varataan myös tilaa päiväkodille noin 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1 700–1 900 uutta asukasta.

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat. Asukkailla on myös mahdollisuus oleskeluun ulkotiloissa asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen yleisten kattopihojen avulla. Lisäksi kortteleihin on osoitettu laajalti erityyppisiä viherkattoja.

Kaavamääräyksillä on ohjattu puiston ja pihatilojen muodostamaan, maisemallisesti yhtenäiseen kokonaisuuteen, huomioiden kuitenkin piha-alueiden tarpeen muodostaa yksityisempää miljööä. Kortteleiden polveileva julkisivuvyöhyke mahdollistaa pienten aukoiden luomisen kortteleiden katujen puoleisille osille. Pienet aukiot tuovat tilallista vaihtelua katutilaan ja mahdollistavat pienten puuryhmien istuttamisen.

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään ja käsittelemään hulevesiä sekä viherkatoilla että piha-alueilla. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu kortteleiden hulevesien tulvareitit. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja sieltä poistuvien hulevesien määrän ennakoidaan vähenevän hulevesimääräyksen edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteisvaikutuksesta.

### **Puistoalue (VP-1)**

Korttelialueiden keskelle muodostuu uusi Matroonanpuisto. Matroonanpuisto turvaa virkistysmahdollisuudet suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Puistoalue tulee määräysten mukaisesti toteuttaa sisällöllisesti monipuolisena, niin että se palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikkipuistona. Julkiseen puistoon on suunniteltu aktiivisempaa aluetta leikki- ja liikuntatoimintoihin, kun taas puiston reunavyöhyke muodostuu rehevämmästä kasvillisuudesta.

Matroonanpuistoon on osoitettu sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet kaikista pääilmansuunnista ja puiston läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia ja yhteydeltään sitovia ulkoilureittejä. Puiston luoteisosaan on osoitettu maisemallisesti arvokas säilytettävä avokallio puustoihin. Puiston sisäänkäynnit muodostuvat avariksi, ja eteläinen ja pohjoinen sisäänkäynti on määräyksin osoitettu luonteeltaan kaupunkimaisiksi, vehreiksi aukiotiloiksi. Pohjoisessa Malleniuksenaukio ja etelässä Matroonanaukio toimivat kutsuvina julkisina ulkotiloina katutilan ja puiston välillä. Aukoiden reunoille on osoitettu liiketilaa, jonka tavoitteena on osaltaan aktivoida ja elävöittää aukioita. Puiston suunnittelussa on huomioitu myös osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysyhteystarve. Puiston pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 1,4 hehtaaria.

Osana kaavaprosessia Rusthollinrinteen puistoalueesta on laadittu Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Näkymä 2021).

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, kaava-alue 940100. Maanalainen asemakaava metroa varten (hyv. 10.6.2013).

Ali-Suomenojan teollisuusalue -asemakaava (lainvoimainen 4.1.1982), jonka mukaan suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueiksi (TLV).

## Liikenne

Asemakaavamuutoksella täydennetään suunnittelualueen katuverkkoa. Nykyinen Luoteisrinteen ja Rusthollarinkadun liittymä poistuu ja suunnittelualueella palvelemaan osoitetaan uusi tonttikatu Malleniuksenkatu, joka liittyy Luoteisrinteeseen.

Muutos mahdollistaa Rusthollarinkadun toimivuuden parantamisen kaistajärjestelyjä muuttamalla. Malleniuksenkatuun liittyy päättyvä tonttikatu Malleniuksenkuja, joka palvelee keskitetyn pysäköintilaitoksen liikennettä. Luoteisrinteen, Matroonankadun ja Finnoonkartanonkadun (nykyinen Hyljeluodontie) katualueen mitoitusta tarkistetaan vastaamaan asuinalueen tonttikadun suunnitteluperiaatteita. Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat katujen varsilla sekä Matroonanpuistoon suunniteltuja ulkoilureittejä pitkin.

Kortteleiden pysäköinti sijoitetaan LPA-1 -korttelin keskitettyyn pysäköintilaitokseen, KTY-1 -korttelin kellariin sijoitettavaan pysäköintilaitokseen sekä korttelin 31160 pihakannen alle sijoitettavaan pysäköintihalliin.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- toimistot: 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>
- laboratoriotilat: 1 ap/225 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodit: 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen vähimmäismäärään annetaan lievennyksiä, jos kaava-alueelle toteutetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa tai opiskelija-asuntoja. Lisäksi autopaikkojen vähimmäismäärästä on mahdollista saada rakennuslupavaiheessa lievennyksiä, jos osoitetaan pysäköintipaikkojen tehostaminen nimeämättömyyden, eri toimintojen välisen vuoroittaiskäytön tai muiden toimenpiteiden avulla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa määrätään pyöräpaikkojen toteuttamisesta.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu alueen tonttikaduille pysäköintitaskuihin yhteensä noin 53 autopaikkaa. Lisäksi LPA-alueen piha-alueelle on määrätty toteutettavaksi vähintään 30 autopaikkaa yleiseen käyttöön. Kokonaisuutena alueella ei täyty yleisen pysäköinnin laskentaohje 1 ap / 1 500 k-m<sup>2</sup>. Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa kuitenkin lyhytaikaisen vieras- ja asiointipysäköinnin tarvittaessa myös pysäköintilaitoksissa.

Suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Vilkkaimmin liikennöidyn Rusthollarinkadun länsiosan varteen on sijoitettu toimintoja, jotka eivät ole herkkiä melulle ja ilmanlaadulle. Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat Matroonanpuistoa sekä kortteleiden piha-alueita tehokkaasti melulta. Pohjoisimpien asuinrakennusten julkisivuille sekä parvekkeille ja kattopihoille on annettu melumääräyksiä. Asuminen ja päiväkotit sijaitsevat riittävän etäällä vilkasliikenteisistä väylistä, jotta ilmanlaadun suositukset täyttyvät.

Asemakaavassa on määrätty, että mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee kyseisen asuinhuoneiston avautua myös julkisivulle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo 55 dB ei ylity. Meluselvityksen mukaan yli 65 dB melutaso kohdistuu korttelin 31159 kahden pohjoisimman tornitalon ylimpiin kerroksiin. Asemakaavamääräystä on muutettu Uudenmaan ELY-keskuksen 8.7.2022 tekemän oikaisukehotuksen johdosta. Aiemmassa asemakaavamääräyksessä edellytettiin, että asunnoille, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB, tulee järjestää tuuletusikkuna, jonka kohdalla alittuu ulko-oleskelutilojen ohjearvo 55 dB. ELY-keskuksen oikaisukehotuksen mukaan tuuletusikkunan suojaaminen ei olisi ollut riittävä toimenpide varmistamaan asunnon terveellisyys. Oikaisukehotuksen seurauksena tuuletusikkunaa koskeva määräys on poistettu ja lisätty vaatimus asunnon avautumisesta alle 55 dB:n julkisivulle.

Muutoksella ei ole vaikutusta meluolosuhteisiin sisällä asunnoissa, koska julkisivujen ääneneristävyyttä koskevan kaavamerkinnän mukaisesti asunnon sisällä tulee alittua sisätilojen ohjearvo 35 dB. Asunnon ulkopuolella vallitseva melutaso kohdistuu asunnossa oleskeleviin henkilöihin ainoastaan silloin, kun asunnon ikkunat avataan. Asunnon ikkunoiden avaaminen ei ole kuitenkaan välttämätöntä nykyaikaisissa rakennuksissa, joissa ilmanvaihto, jäähdytys ja monet muut asumisen terveellisyyteen ja viihtyisyyteen vaikuttavat asiat on mahdollista ratkaista teknisin keinoin, joten ikkunoiden aukaisemisella ei voida katsoa olevan enää sellaista merkitystä mm. ilmanvaihdon ja jäähdytyksen osalta kuin aikaisemmin. Terveyshaitan ja viihtyisyyden kannalta oleellisena voidaan pitää etenkin sitä, paljonko melua siirtyy sisätiloihin ikkunat suljettuna eikä niinkään sitä, millainen melutaso julkisivuun kohdistuu.

Koska kahden tornitalon ylimmissä kerroksissa melutaso ylittää 55 dB kolmella julkisivulla, johtaa vaatimus asunnon avaamisesta alle 55 dB suuntaan siihen, että pohjoisjulkisivuille ei voida sijoittaa ollenkaan asuntoja. Tämä pienentää mahdollisuuksia toteuttaa rakennukseen kahteen suuntaan avautuvia asuntoja ja edellyttää sijoittamaan ylimpiin kerroksiin asuntojen yhteistiloja, jotka voisi olla käytännöllisempää sijoittaa esim. rakennuksen katutasoon. Tämä johtaa myös heikompiin pohjaratkaisuihin kyseisissä asuinrakennuksissa ja sitoo liikaa tarkempaa asuntosuunnittelua. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ei katso kyseisen vaatimuksen pohjautuvan lakiin.

Maanomistajan toiveesta ja kaavan lainvoimaiseksi saattamiseksi melumääräystä on kuitenkin muutettu Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotuksen mukaisesti. Kaavamääräyksessä ei ole erikseen mainittu meluisille julkisivuille sijoitettavista yhteistiloista, mutta korttelisuunnitelman liitteeksi on laadittu tarkastelu, jossa suurimman julkisivumelun kohdalle sijoitetaan esimerkiksi talosaunoja, kerhohuoneita ja pesuloita.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskelle aiheuttaa verrattain vähäisiä kunnallistekniikan kustannuksia.

Vastaavasti asuinrakennusoikeuden lisääntyminen 87 000 km<sup>2</sup>:llä ja muu kaavan rakennusoikeus, yhteensä 114 530 k-m<sup>2</sup>, tuo sopimustuloja Espoon kaupungille.

## Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Eläkesäätiö Neliapilan kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 19.5.2022.

## Asemakaavaan liittyvät suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavat suunnitelmat:

- alue- ja korttelisuunnitelmat (sisältävät pelastussuunnitelman)
- lähiympäristösuunnitelma
- energiasuunnitelma
- Design-käsikirja

Sekä selvitykset:

- Energiaselvitys (Granlund Oy, 16.4.2021)
- Rusthollinrinne-, Matroonankatu ja Luoteisrinne -asemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Pysäköintiselvitys (Kaisa Laiho / JKMM arkkitehdit Oy, Markus Mikkola / Haahtela-yhtiöt, Arvi Mäkitalo / JKMM arkkitehdit Oy, Pekka Vehniäinen / Bonava Suomi Oy, 24.9.2021)
- Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä, 5.10.2021)
- Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)
- Korkean rakentamisen maisemavaikutusten arviointi (23.2.2021, AFRY Oy)
- Liikennemeluselvitys (Promethor, 9.9.2021)
- Tuuliselvitys (Ilmatieteen laitos, 9.3.2021)
- Selvitys linnustovaikutuksista (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Ympäristötekniinen perusselvitys (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 3.7.2019)
- Rakennusinventointi Kemiran tutkimuskeskus (Katariina Ockenström 11.2.2019)

## Perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 9.10.2018 hakenut korttelin 31015 maanomistaja. Hakija on aikaisemmin maksanut asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki peri MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

## Hyväksyminen

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

## Päätöshistoria

Valtuusto 13.06.2022 § 88

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 26.5.2021 päivätyn ja 13.4.2022 muutetun Rusthollinrinne-Rusthållsbrinken asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7277, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714.



## **Päätös**

Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 23.05.2022 § 181

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Eläkesäätiö Neliapilan ja Espoon kaupungin välillä 19.5.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta,

2

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

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 26.5.2021 päivätyn ja 13.4.2022 muutetun Rusthollinrinne-Rusthållsbrinken asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7277, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714.

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 56

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Rusthollinrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 440714,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.5.2021 päivätyn ja 27.10.2021 muutetun Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7277, 31. kaupunginosassa Kaitaa.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 158

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-

31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 107

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Donner poistui esteellisenä ja paikalle saapui varajäsen Slotte asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lintunen Saramäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelua kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin. Perustelut: Kaava-alue sijaitsee osayleiskaavan A/C-merkityn alueen pohjoisosassa, ja kaavaehdotuksen mitoituksessa tulee paremmin huomioida tämä sijaintilähtökohta suhteessa muihin lähempänä keskustatoimintojen ja metrokeskuksen aluetta sijaitseviin alueisiin kaava-alueen mitoitusta ja kerroskorkeuksia maltillisesti keventäen. Kaava-alueen jatkovalmistelussa tulee myös paremmin huomioida osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysverkkoon liittyvä alueellinen yhteystarve sekä suhde viereiseen julkisten palveluiden ja hallinnon alueeseen esim. avaamalla kaava-alueen kaupunginosapuistoa enemmän etelä- ja itäsuuntaisesti massoittelua tarkistamalla kaupunginosapuiston laajemman käytön varmistamiseksi.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3, EI ääniä 9 ja tyhjää äänesti 1. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi Lintusen palautusehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelua kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 96

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

Donner poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

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

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

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 9.6.2021 pidettävään kokoukseen.

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- 440714d Rusthollinrinne määräykset osa 1
- 440714d Rusthollinrinne määräykset osa 2
- 440714d Rusthollinrinne asemakaava
- 440714d Rusthollinrinne ajantasakaava
- 440714d Rusthollinrinne havainnekuva
- 440714d Rusthollinrinne kaavaselostus
- ELYn Oikaisukehotus päätöksestä. Asemakaavan muutos, Espoo, Rusthollinrinne (alue 440714), valtuusto 13.6.2022