



Kaupunkisuunnittelulautakunta

26.10.2022

## Kokoustiedot

Aika 26.10.2022 klo 17:30 - 19:25

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	poissa §133 klo 18:46-18:50
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	saapui 17:50 §131
	Sammallahti Tere	jäsen	saapui 17:40 §131
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Sahlsten Sonja	arkkitehti	klo 17:30-18:35
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-18:35
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:35
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:35

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Julia Lindholm  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 2.11.2022.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 129		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 130		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 131	1, 2	Lasihytti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila (Kh-Kv-asia)	6
§ 132	3	Maarinkulma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220301, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)	26
§ 133	4, 5	Niittykumpu I, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212309, 15. kaupunginosa Niittykumpu	36
§ 134	6, 7	Tornihaukantie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131509, 57. kaupunginosa Karakallio	44
§ 135		Oikaisuvaatimuksen käsittely koskien kaupunkisuunnittelujohtajan maisematyölupapäätöstä 14.9.2022 § 13/2022, lupatunnus 2022-965-T, hakijana Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus	54
§ 136		Päätöksiä ja kirjelmiä	57

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

26.10.2022

§ 129

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.10.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 130

26.10.2022

§ 130

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Julia Lindholm.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

1662/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 131

§ 131

**Lasihytti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Sahlsten Sonja  
 Peltola Katariina  
 Hanttu Marno  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihe 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lasihyitin asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 522400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 30.9.2021 päivätyn ja 26.10.2022 muutetun Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

ilmoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 29 600 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksuista, 7 700 euroa, eli yhteensä 37 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

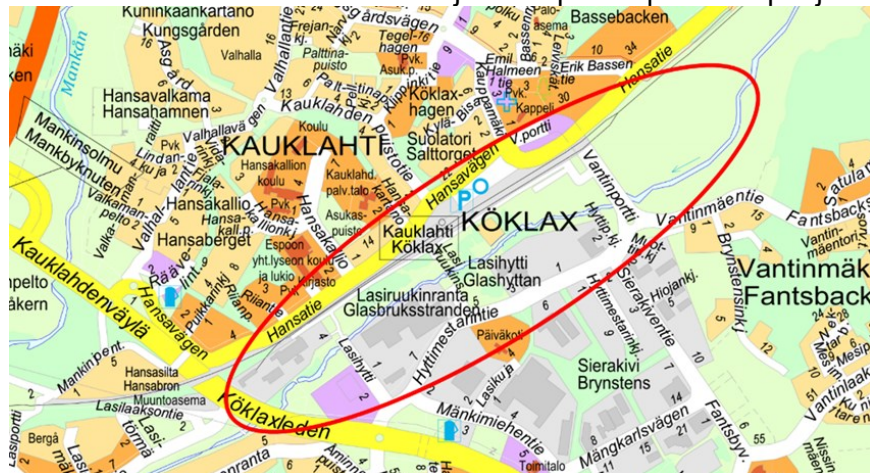
päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 9.11.2022 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistetaan Kauklahten asemanseudun monipuolinen kehittyminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja luodaan edellytykset kaupunkiradan ulottamiselle Kauklahteen asti. Asemakaavalla varataan tilat riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen ekologisen yhteyden turvaaminen sekä Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklahten alueen asukkaille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48.2 ha ja kokonaiskerrosala on 207 435 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa aluetehokkuutena  $e=0.43$ . Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurauksena 133 650 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lasihytti - Glashyttan, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7362, käsittää liikenne-, katu-, virkistys-, vesi-, ja erityisalueet sekä korttelit 43122-43143 ja 44134-44135, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen suunnittelu lähti käyntiin vuonna 2017 maanomistajien aloitteesta kehittää alueelle yleiskaavan mukaista kaupunkimaista rakentamista. Alueen maanomistajilta saatiin asemakaavan muutoshakemukset 1.11.2017-12.9.2018 välisenä aikana. Kaavamuutosta hakivat Kiinteistö Oy Lasikuja 2, Kiinteistö Oy Hyttipojantalo, VR-Yhtymä Oy, Oy Anglo-Invest Ab, Kesko Oyj, Jokirantakiinteistöt Oy ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö alueen maanomistajina. Suunnittelun aikana kaavamuutoshakemukset saatiin vielä Senaatti-kiinteistöiltä ja Kiinteistö Oy Lasihytti 9:ltä.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.4.2019.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.4.2019.

### **Alueen nykytila**

Alueella on Espoon kaupungin, Väyläviraston, Senaatti-kiinteistöjen, VR-Yhtymän ja useamman kiinteistöosakeyhtiön maanomistusta. Espoonjoen vesialueet ovat yhteisomistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Kauklahteen Rantaradan tuntumaan, sen molemmille puolille. Pääosa alueesta sijoittuu Kauklahten aseman eteläpuolelle rautatien ja Hyttimestarintien väliselle alueelle. Alue on toteutunut osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pääasiassa teollisuusalueena. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi radan pohjoispuolella Kauklahten asema ympäristöineen sekä radan eteläpuolella Vantinportti-kadun itäpuolista peltoaluetta.

Radan eteläpuolella rakennuskanta koostuu 1950–2010-lukujen välillä rakennetuista teollisuus- ja varastohalleista sekä toimistorakennuksista. Teollisuusalueen merkittävimpiä rakennuksia ovat Lumenen vanhat tehdasrakennukset ja Kauklahten vanha lasitehdas, jossa toimii nykyisin Kuusakoski Oy:n jätteenkierrätyskeskus. Kauklahten lasitehdas, Lumenen kiinteistöllä sijaitsevat Slev Oy:n kaarihallit sekä aseman läheisyydessä sijaitseva, nykyiselläänkin asuinkäytössä oleva pumppuasemanhoitajan asunto ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Radan pohjoispuolella kaava-alueeseen kuuluva Kauklahten asema ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueeseen. RKY-alueita koskevat



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvot on turvattava.

Aseman ja Vantinportin tuntumassa radan etelä- ja pohjoispuolelle on toteutettu liityntäpysäköintialueita.

Suunnittelualan koillisosa Vantinportin itäpuolella on avointa, maisemallisesti merkittävää aluetta, joka on pääosin viljelykäytössä.

Espoonjoki kulkee suunnittelualan läpi, ja Espoonjokilaakso kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisema-alueeseen. Maisemaltaan avointa koillisosaa lukuun ottamatta Espoonjoen rannat ja lähiympäristö ovat luonnontilaista pensaikkoa ja metsikköä, joten joki on melko huomaamaton suunnittelualan kohdalla.

Suunnitteluala liittyy laajempaan Sierakiven teollisuusalueeseen, joka sijaitsee Hyttimestarintien eteläpuolella. Suunnittelualan länsipuolelle, Kauklahdenväylän viereen, on rakentunut uusi Lasihytin liikekeskus, jossa sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa.

### **Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin perustuen asemakaavalla edistetään Espoon monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan Kauklahden jo rakentuneen alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaava mahdollistaa merkittävän uuden asuinalueen sijoittumisen siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Asemakaavalla myös luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaava tukeutuu voimakkaasti olevassa olevaan raideliikenteen verkostoon ja edistää tehokkaan liikennejärjestelmän kehittymistä. Espoon kaupunkiradan sijoittuminen alueelle vahvistaa edelleen alueen tehokasta liikennejärjestelmää.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Lasihytin asemakaavoituksessa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Suunnittelulla on ehkäisty melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Lumenen tehtaan ja Kuusakosken jätteenkierrätyskeskuksen siirtyminen suunnittelualueelta pois vähentää alueen onnettomuusvaarojen riskejä.

Asemakaavalla huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta ja edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja Espoonjoen ekologisen yhteyskäytävän säilymistä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti asemakaavalla varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

### **Voimassa oleva maakuntakaavatilanne**

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä hyväksymä Uusimaa-kaava 2050.

Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Alueen on myös osin osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (Espoonjokilaakson maisema-alue). Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve (Kauklahti-Espoonlahti-Mankki).

Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Lisäksi alueen läpi on osoitettu pääradan (Rantarata) ja voimajohdon (Kivenlahti-Espoo 110 kV) yhteysmerkinnät.

### **Voimassa oleva yleiskaavatilanne**

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

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi. Kaavamääräysten perusteella alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Aseman eteläpuolinen alue on merkitty uudeksi keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Yleiskaavassa on osoitettu rantarata siihen liittyvät uudet raideyhteydet sekä Kauklahten aseman sijainti. Alueen läpi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

on osoitettu myös raideliikenteen yhteystarve etelästä Kivenlahden suunnasta. Alueella on myös olemassa olevia pää-/kokoojakatuja ja Kauklahdenväylän kehitettävä kaksiajoratainen päätie/-katu. Aluetta sivuaa myös päävoimansiirtolinja. Alueen läpi virtaava Espoonjoki on osoitettu virkistysalueeksi ja sen varteen on osoitettu virkistysyhteystarpeen merkintä. Kauklahden asema sekä Espoonjoen ja junaradan välinen alue on luokiteltu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Alue on yhdessä itäpuolelle avautuvan Espoonjokilaakson kanssa merkitty maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

### **Voimassa oleva asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kauklahden teollisuusalue IA, alue 520500 (hyväksytty 10.2.1975).
- Vanttila IB asemakaava, alue 520600 (hyväksytty 15.8.1983).
- Vanttila IB asemakaavan muutos, alue 521800 (hyväksytty 27.1.2014).
- Suolatori asemakaava, Vanttila IB asemakaavan muutos, alue 510600 (hyväksytty 9.1.2002).
- Äminne, alue 521400 (hyväksytty 18.10.2010).
- Lasihtyrinne, alue 521800 (hyväksytty 27.1.2014).
- Storbassinmutka, alue 522200 (hyväksytty 11.3.2015).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Teollisuuskortteleiden lisäksi alueella on kaksi liike- ja toimistorakennusten kortteli ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli. Espoonjoki ja sen rannat ovat virkistysalueita ja Vantinportin viereiset avoimet alueet suojaviheralueita. Kauklahden aseman ympäristö sekä koillisosan peltoalue ovat asemakaavoittamattomia.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 9.4.2019.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.-30.11.2021. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 9.11.2021 ja kaavakävely 18.11.2021. Tilaisuuksissa tuotiin esille, että suunnittelussa on tärkeää huomioida alueen erityispiirteet ja arvot. Lisäksi erityisesti oltiin huolestuneita palveluiden ja viheralueiden riittävydestä sekä liikennejärjestelyistä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Muistutuksia saatiin yhteensä 14 kpl (13 eri yksityishenkilöltä ja 5 yhdistykseltä). Muistutuksissa kaavaehdotusta sekä vastustettiin että toisaalta pidettiin pääosin onnistuneena. Useimmissa muistutuksissa otettiin kantaa alueen rakentamiseen yleensä sekä kommentoitiin rakentamisen määrää ja tehokkuutta. Moni toivoi, että rakentamisen määrää ja rakennusten kerroslukuja vähennettäisiin. Usein toistuneita aiheita olivat myös toiveet alueen kulttuuriympäristöarvojen sekä luonnonympäristön paremmasta huomioinnista. Muistutuksissa kommentoitiin myös kaavaehdotuksen ratkaisuja julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä liikenteen osalta. Myös alueen maaperä ja rakennettavuus sekä melun aiheuttamat häiriöt herättivät huolta muistutusten jättäneiden joukossa.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 13 lausuntoa ja kannanottoa. Kaavaa on tarkistettu Uudenmaan liiton, Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen, HSL Helsingin seudun liikenteen, Caruna Espoo Oy:n, Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmän, Espoon ympäristönsuojelun, Espoon kaupunginmuseon, väyläviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen ja kannanottojen pohjalta. Tukesilla, Telia Finland Oyj:llä, Fortum Power and Heat Oy:llä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoja on täydennetty seuraavilla uusilla selvityksillä ja -suunnitelmilla:

- Lasihytin alueellinen taideohjelma. Public Art Agency, 2021.
- Lasihytin hulevesi- ja happamien sulfaattimaiden selvitys. WSP Finland Oy, 2022.
- Lasihytin asemakaavan maisemavaikutusten arvio. INARO. 2022.
- 5. raiteen tilavaraussuunnitelma Lasihytin kohdalla. Proxion Oy, 2022.
- 5. raiteen tilavauksen ja rantabaanan yhteensovitus työ Lasihytin kohdalla. Ramboll Oy, 2022.
- Kaukalahden liityntäpysäköintilaitoksen viitesuunnitelma. WSP Finland Oy, 2022.
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavia muutoksia:
  - Palautettiin valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteuttavaa vuokra-asuntotuotantoa koskeva pysäköinnin kevennysmääräys.
  - Laajennettiin kaava-alueita noin 130 metriä pitkän ja noin 4–6 metriä leveän kaistaleen verran kaava-alueen luoteisreunassa Hansatien suuntaan, jotta LPY-1-korttelialueelle suunniteltu liityntäpysäköintilaitos saadaan paremmin sovitettua alueelle.
  - Muutettiin korttelin 44134 käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-1/s) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1/s).

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

- LPY-1-kortteliin 44135 sijoittuvan liityntäpysäköintilaitoksen rakennusala ja määräyksiä tarkennettiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen laaditun tarkemman viitesuunnitelman pohjalta. Rakennusallalle lisättiin myös 120 k-m<sup>2</sup> liiketilan rakennusoikeutta.
- Lisättiin Kuusakosken jätteenkierrätyslaitoksen takia rakentamisen vaiheistusmääräys, joka koskee korttelia 43122
- Lisättiin kaavamääräys, jossa veloitetaan huomioimaan alueen suunnittelussa alueelle laadittu alueellinen taideohjelma.
- Lisättiin kaavamääräys, jossa veloitetaan käyttämään viherkerrointyökäluu kai-kissa A-1-, AK-1-, AK-2-, YL-, C- ja LPY-1-kortteileissa.
- Poistettiin sulfidisavia koskeva määräys tarkentavien selvitysten osoitettua, ettei alueella ole potentiaalisesti happamia sulfaattimaita.
- Pilaantuneita maita koskevaa yleismääräystä on tarkennettu.
- Tarkennettiin A-1- ja YL-1-kortteileissa korttelien Lillbassinpellon vastaisen reunan istutettavien alueiden määräyksiä.
- Tarkistettiin kaava-alueelle sijoittuvien muuntamoiden määrä ja sijainnit sekä niitä koskevia määräyksiä.
- Tarkistettiin rata-alueen rajaa kaava-alueen itäosassa niin, että mahdollinen 5. raide mahtuu rata-alueelle kokonaisuudessaan.
- Lisättiin kaavamääräys radan läheisyyteen rakentamisesta
- Lisättiin kortteliin 43128 rakennusala, johon voi sijoittaa pienen kivijalkapäiväkodin (laajuudeltaan 500 k-m<sup>2</sup>) tai muita liiketiloja.
- Meluntorjunnasta annettuja kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu
- Lisättiin meluestemerkintä LR-alueen reunaan aseman länsipuolelle
- Runkomelusta annettua kaavamääräystä on täydennetty koskemaan myös korttelia 43123.
- Laajennettiin Espoonjoen kunnostuksen yhteydessä rakennetun Vanttilanojan kosteikkoon liittyvää w-alueen rajausta vastaamaan toteutunutta tilannetta. Samalla muutettiin VU-1-rajaa.
- Lisättiin yleisiä alueita koskeva kaavamääräys, jossa edellytetään käsittelemään yleisten alueiden hulevedet ensisijaisesti niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen Espoonjokeen johtamista. Velvoite koskee myös työmaa-aikaisia järjestelyitä.
- Yleisille alueille lisättiin alueellisten hulevesien hallintaan liittyviä aluevarauksia (hu-merkintä).
- Kortteleiden hulevesien hallintaa koskevaa määräystä täsmennettiin laaditun lisäselvityksen (WSP, 2022) suositusten.

Lisäksi kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty muita pienempiä tarkistuksia ja korjauksia.

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

Asemakaavalla luodaan edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistetaan Kauklahten asemansseudun

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

monipuolinen kehittyminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja tuetaan edellytyksiä kaupunkiradan ulottamiselle Kauklahteen asti. Asemakaavalla myös varataan tilat joukkoliikenneterminalille, riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklahten alueen asukkaille sekä turvataan alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48.2 ha ja kokonaiskerrosala on 207 435 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa aluetehokkuutena  $e=0.43$ . Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurauksena 133 650 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta.

Asemakaavassa on varattu uutta asumista varten yhteensä 16 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK-2). Lisäksi suunnittelualueen itäosaan on osoitettu 4 asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), joihin voi kerrostalojen lisäksi tulla myös matalampaa rivitalomaista rakentamista. Kauklahten aseman rakennukseen on mahdollistettu liike- ja toimistotilojen sijoittuminen (K-1/s). Uuden asuinrakentamisen kokonaiskerrosala on 197 810 k-m<sup>2</sup>.

Alueen pysäköinti on suunniteltu keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, jotka on osoitettu asemakaavassa LPA-1- ja LPA-2-korttelialueina. Juna-aseman läheisyyteen on suunniteltu myös uusia liityntäpysäköintipaikkoja, joita varten asemakaavassa on varattu yksi LPY-1-korttelialue ja yksi yleinen pysäköintialue (LP). Osa liityntäpysäköintipaikoista sijoittuu LPA-2-korttelialueelle. Liityntäpysäköintipaikkoja on suunniteltu yhteensä noin 340 kappaletta ja näistä noin 270 on hallipaikkoja. Pyörien liityntäpysäköintiä on lisätty ja pyöräpysäköintiä on hajautettu eripuolille aseman seutua. Yhden pysäköintilaitoksen yhteyteen on suunniteltu palvelutasoltaan hieman laadukkaampi pyörien ja varusteiden säilytys. Suunnittelualueen kaikille kaduille on esitetty autojen kadunvarsipysäköintiä yleistä pysäköintiä varten. Yleisten pysäköintipaikkojen määrä perustuu mitoittukseen 1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle uusia palveluita. Julkisia palveluita varten suunnittelualueen itäosaan on osoitettu julkisten palveluiden korttelialue (YL-1), jonne sijoittuu suunnitelmien mukaan 10-ryhmäinen päiväkotikoti. Lisäksi kortteliin 43128 on mahdollista toteuttaa pieni kivijalkapäiväkotikoti. Kauklahten aseman tuntumaan, junaradan eteläpuolelle on varattu tilaa keskustatoimintojen korttelialueelle (C). Keskustatoimintojen korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa, muita liiketiloja sekä asumista. Keskustatoimintojen korttelialueen lisäksi kaavassa on velvoitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa useisiin asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten korttelialueisiin. Kivijalkaliiketilojen on tarkoitus muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

alueilla, joissa ohikulkevan kävely- ja pyöräliikenteen potentiaali on kaikkein suurin.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET), joka on varattu HSY:n jätevesipumppaamon tarpeita varten.

Suunnittelualueen merkittävimmän virkistysalueen muodostaa alueen läpi kulkeva Espoonjoki ranta-alueineen. Espoonjoen ranta-alueet on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueiksi (VL-1) ja puistoiksi (VP-1 ja VP-2). Viheralueen leveys on korttelialueiden ja joen välissä keskimäärin vähintään 20-25 metriä ja se levenee hetkellisesti alueelle suunniteltujen puistojen kohdalle. Suunnittelualueen itäosassa lähivirkistysalueelle on varattu enemmän tilaa maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman suuntaan ja alueelle on varattu tilaa melontakeskukselle sekä sitä tukeville liike- ja saunatiloille.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksia. Sopimusten tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 30.4.2019 - 26.6.2019 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 29 600 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 7 700 euroa, yhteensä 37 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 151 jälkeen.

Seuraavat esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa:

1) Lisätään uudeksi päätöskohdaksi 4: "Lautakunta päättäneen, että asiasta järjestetään yleisötilaisuus, ja valita sen puheenjohtajaksi N.N:n."

2) Poistetaan kaavamääräysten pykälä 3: "Huoneistojakauma ja asuntojen keskipinta-ala", jonka pääsisältö on "Asuntohankkeen asunnoista enintään 30 % saa olla yhden asuinhuoneen asuntoja. Asuntohankkeen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m<sup>2</sup>."

3) Kaavamääräyksiä muutetaan siten, että LPA-1-, LPA-2- ja LPY-1-korttelien katutasoon saa sijoittaa myös liiketiloja. LPY-1: Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 6, 10–16, 18–22, 24 §) LPA-1: Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 4, 6, 10–16, 18–22, 24 §) LPA-2: Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös yleistä pysäköintiä palvelevia autopaikkoja. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 4, 6, 10–16, 18–22, 24 §).



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Keskustelun aikana Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.5): "Poistetaan kaavamääräyksen 14 §:stä lause: "Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan." Perustelu: Helsingissä muutama ystävä asuu kerrostaloyhtiöissä, joissa pihat on aidattu. Pihat ovat turvallisia lapsille ja tavaroiden säilyttäminen lukitulla sisäpihalla on turvallisempaa, kun ulkopuoliset eivät pääse niin helposti tonkimaan varastoja. Pidän itsekin avoimista pihoista, mutta en haluaisi poistaa rakentajalta/asukkailta mahdollisuutta rakentaa toisenlaista pihaa."

Sammallahti teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräyksen 5 §:stä lause: "Rakennuksen korkeuden ja räystäslinjojen on vaihdettava, jos samalle rakennusalueelle on osoitettu useampia suurimpia sallittuja kerroslukuja."

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.8): "Poistetaan kaavamääräyksen 1 §:stä lause: "Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %." Perustelu: Julkisesti tuettua asumista ei ole syytä suosia kaavamääräyksissä."

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.10): "Poistetaan kaavamääräysten 1§ seuraava kohta: "Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä." Perustelut: Ei ole mitään syytä ennakoita "tulevia toimenpiteitä" tässä yhteydessä, eikä kaava-alueella muutenkaan ole perusteltua tehdä vähennyksiä autopaikkojen määrään."

Kivekäs Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarniota.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Sammallahden muutosehdotus koskien kaavamääräysten §5 raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Sammallahti on tehnyt kaksi ja Järvinen yhden kannatetun muutosehdotuksen, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen äänestysjärjestyksestä, siten että ehdotuksista äänestetään erikseen ja äänestykset suoritetaan niin, että esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja muutosehdotusta kannattavat äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahden muutosehdotusta

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

(3.5), äänestivät Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, hylänneen Sammallahten muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahten muutosehdotusta (3.8), äänestivät Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan, hyväksyneen Sammallahten kaavamääräysten 1§ koskevan muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta (3.10), äänestivät Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen Järvisen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä ja muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3  
pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4  
päättää, että asiasta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, ja valitsi sen puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Nevanlinna, Finström ja Aarnio jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen ja eriävät mielipiteet perusteluineen on lisätty asian liitteisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.02.2019 § 28

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000–5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kauklauden ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

#### 1.4

Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu puisto- ja virkistystoimintoja.

#### 1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kauklauden monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

#### 2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### Käsittely

Lintunen Partasen kannattamana teki seuraavan lisäsesityksen: Lisätään kohdan 1.1 (kaupunkirakenteelliset tavoitteet) loppuun seuraava teksti: ”Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145
§ 150
§ 131

30.09.2021
13.10.2021
26.10.2022

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäesityksen:  
Esitän tavoitteisiin seuraavia muutoksia:

- Kohdan 1.2. loppuun lisätään: "Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklauden kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta."

- Muutetaan kohdan 1.4. toinen lause seuraavaan muotoon: "Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke."

Perustelu: Joen kalakantojen turvaaminen tulisi mainita erikseen.

- Lisätään 1.4. kohdan viimeisen lauseen jälkeen: "Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämisellä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat."

Perustelu: Sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä joen tulviminen on huomioitava jo tässä vaiheessa suunnitelmia.

- Muutetaan kohdan 1.4. viimeinen virke muotoon: "Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja."

Perustelu: Jokivarren tulee olla kaikille avoin.

- Kohdan 1.5. loppuun lisätään: "Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihtyn alueen taide- ja kulttuuritoimintaa."

Perustelu: Alueella toimii jo nyt useita taiteilijoita. Elävää Kauklauden kulttuuritoimintaa tulisi vahvistaa mahdollisuuksien mukaan myös kaupunkisuunnittelun keinoin.

Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavan lisäesityksen:  
Lisäys kohtaan 1.4: "Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltöjen linnusto."

Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan lisäesityksen:  
1.2 "Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen."

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana esitti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Ville Kopraa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt ehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000 - 5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklahten kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen.

### 1.3

#### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kauklauden ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

### 1.4

#### Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja. Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat.

Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltojen linnusto.

### 1.5

#### Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	24/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kaukalahden monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihytin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa.

2  
järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Ville Kopran.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 145

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3  
pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen Nevanlinnan 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 jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 13.10.2021 pidettävään kokoukseen.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

30.09.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 150

13.10.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 131

26.10.2022

## Liitteet

- 1 522400 Lasihytti muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 522400 Lasihytti, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, 522400 Lasihytti muistutusten antajien yhteystiedot
- 522400b Lasihytti asemakaava
- 522400b Lasihytti ajantasakaava
- 522400b Lasihytti määräykset
- 522400b Lasihytti havainnekuva
- 522400b Lasihytti katukartta
- 522400 Lasihytti kaavaselostuksen liitteet
- 522400 Lasihytti kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 89	08.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.10.2022

9781/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 132

§ 132

## **Maarinkulma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220301, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pulkkanen Virpi  
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 ja kannanotot on annettu Maarinkulman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220301,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.6.2022 päivätyn ja 26.10.2022 muutetun Maarinkulma – Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslajien loppuosan, 50 %, 8 500 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

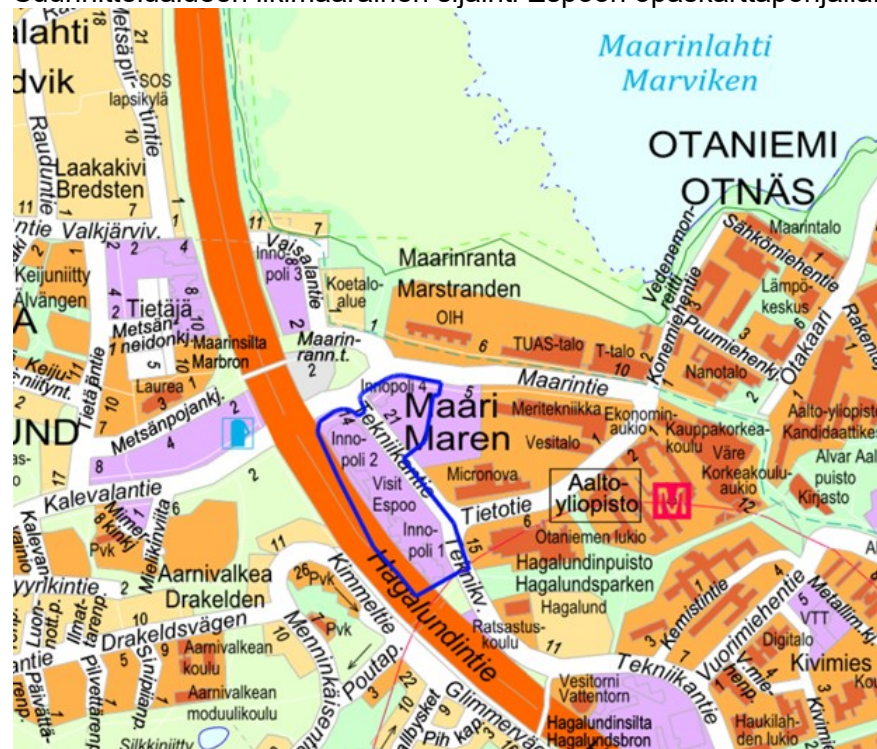
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen

täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia, joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Kaava-alueetta rajattiin pienemmäksi vuonna 2022 tehdyn tonttijaon mukaisesti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 76 020 k-m<sup>2</sup>, lisärakennusoikeus on 1 520 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on noin 1,26. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 19 920 k-m<sup>2</sup> ja lisärakennusoikeus 398 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu 645 autopaikkaa, joista 360 autopaikkaa palvelee uusia toimistoja.

Korttelissa 10036 on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 41 500 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi alueelle on rakennettu myönnettyjen lupien mukaan 1 520 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet osoitetaan kaavassa nykytilanteen mukaisiksi. Osa korttelista 10019 osoitetaan katualueeksi, johon sijoittuu Tekniikantieltä Tietotielle ja Maarintielle yhtyvä puistoraitti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

**Aloite ja vireilletulo**

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

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

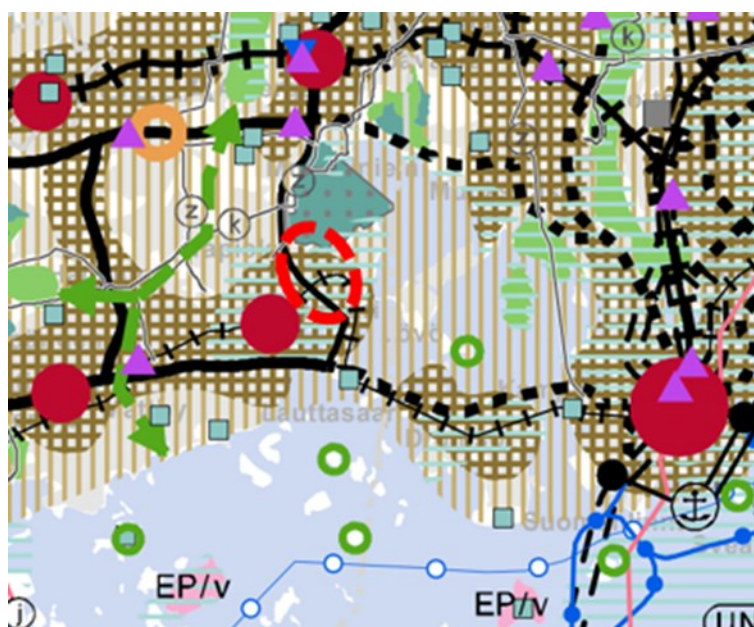
Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 13.12.2022.

### Alueen nykytila

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

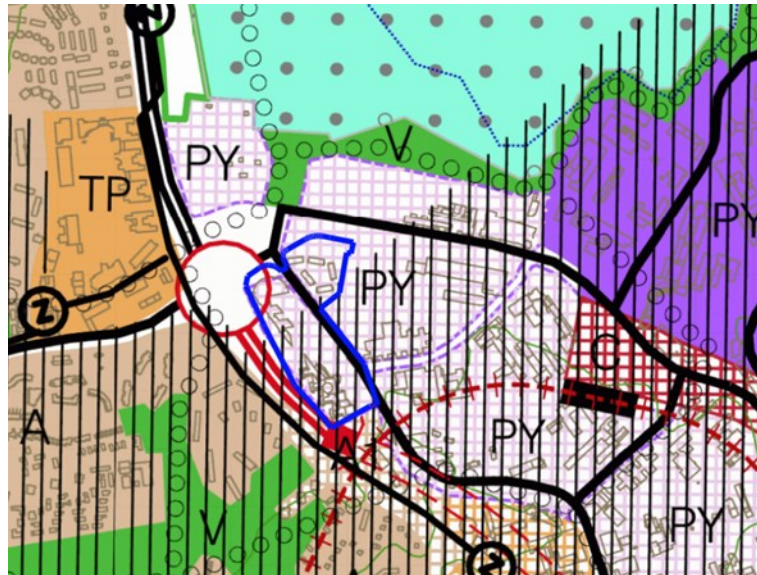
### Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

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



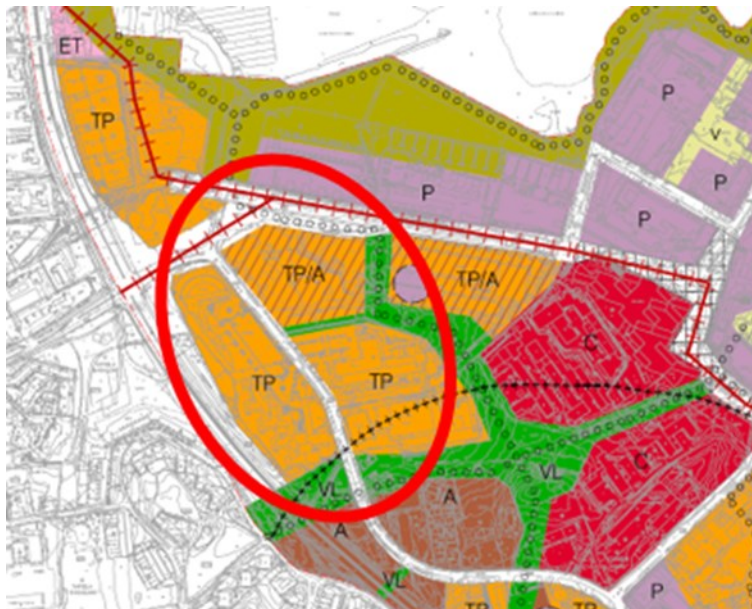
Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettävälle julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle (PY). Korttelin 10039 eteläosa sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muospaineista ja -mahdollisuuksista. Selvitys antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on työpaikka-alue (TP) tai sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla asuinkerrosalaa (TP/A).



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

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

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

Maarintien länsipuolisella alueella on voimassa Maari III, k 10018 ja 10039 Maarinranta, Maari ja Maari II muutokset kortteleihin 10018, 10019 ja 10039 (lainvoimainen 9.5.2001). Korttelin 10039 tontit 2 ja 3 on siinä osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-2).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.6.–9.8.2022. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausunnot saatiin Carunalta, Fortumilta, Helsingin seudun liikenteeltä, Elisalta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kannanotot Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon ympäristönsuojelulta.

Nähtävilläolon jälkeen on neuvoteltu HSY:n kanssa 12.9.2022 Tekniikantien pumppaamon tilavarauksesta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavia tarkennuksia:

- kaavakarttaan on merkitty ajoyhteys pumppaamolle ja pumppaamoaluetta on suurennettu
- puistoraitille varattua katualuetta ja sen rajaa on tarkennettu
- vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen
- tietoa tonttijaosta on täydennetty kaavaselostukseen
- lintujen törmäysriskiä koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu
- on lisätty kaavamääräys 9§: ”Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.”

- sulfidisavimääräystä 17§ on tarkennettu rakentamista edeltävien ja työmaa-aikaisten toimenpiteiden osalta
- hulevesimääräykseen 23§ on lisätty vaatimus toteuttaa maanpäällisiä hulevesien hallintarakenteita sekä tarkennettu kuvausta yleisistä alueista, joille hallitusti saa ohjata hulevesiä maanomistajan suostumuksella
- kaavamääräykseen 14§ on lisätty: Asunnot tulee sijoittaa turvalliseen ja terveelliseen ympäristöön.
- kaavaselostukseen on lisätty tietoa korttelin 10039 päiväkotitoiminnasta ja sen lupatilanteesta
- istutettavien alueiden kaavamerkintöjä on korjattu
- Espoon ympäristökeskuksen nimi on korjattu kaavamääräykseen 19§ valvovaksi ympäristöviranomaiseksi
- kaavakarttaa on tarkennettu KTO-1-korttelissa pyöräpysäköinnille varattavan alueen ja korttelin sisäpihan puolella olevan kulmauksen osalta
- kaavakarttaan on lisätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia, joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 76 020 k-m<sup>2</sup>, lisärakennusoikeus on 1 520 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on noin 1,26. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 19 920 k-m<sup>2</sup> ja lisärakennusoikeus 398 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu 645 autopaikkaa, joista noin 360 autopaikkaa palvelee uusia toimistoja.

Korttelissa 10036 on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 41 500 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi alueelle on rakennettu myönnettyjen lupien mukaan 1 520 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet osoitetaan kaavassa nykytilanteen mukaisiksi.

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

### **Sopimusneuvottelut**



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

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Alueelle on laadittu Tekniikantien yleissuunnitelma 12.11.2021 ja Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma 21.6.2022.

### **Ympäristövaikutusselvitys**

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

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

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 89	08.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	26.10.2022

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

### Perittävät maksut

Kaupunki perii MRL 59 § mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuslajien loppuosan, 50 %, 8 500 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 89

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Maarinkulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220301,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Liitteet

1 220301 Maarinkulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

08.06.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 132

26.10.2022

**Oheismateriaali**

- 220301b Maarinkulma asemakaava
- 220301b Maarinkulma määräykset
- 220301b Maarinkulma ajantasakaava
- 220301 Maarinkulma kaavaselostus
- 220301 Maarinkulma havainnekuva
- 220301 Maarinkulma kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 133

26.10.2022

7003/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 133

§ 133

## **Niittykumpu I, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212309, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuusimäki Aino  
Asanti Jenny  
Hanttu Marno  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Niittykumpu I:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212309,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.10.2022 päivätyn Niittykumpu I - Ängskulla I, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7423, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212309,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

**Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Kaava-alueeseen kuuluu Niittykujan katualue, osa Kappelirinteen katualueesta sekä sen viereisiä kaupungin alueita, korttelin 15045 tontti 11 ja tila 1:526, jolla sijaitsee Niittykummun kappeli (rakennettu 1947).

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen palveluasumista varten, mukaan lukien ikäihmisten yhteisöllinen palveluasuminen, sekä niihin liittyviä liike-, palvelu- ja toimistotiloja varten. Kaavan toteuttamisen myötä alueella sijaitseva huonokuntoinen Niittykummun kappeli puretaan. Uudisrakennus sovitetaan ympäröivään Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen asuinalueeseen. Kaavassa osoitetaan myös merkittäviä muutoksia Niittykujan ja Kappelirinteen katualueille, joilla rajoitetaan ajoneuvoliikennettä ja parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Skanska Talonrakennus Oy:lle myönnettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailu-kykyjaostossa 5.10.2020 suunnitteluvaraus tontille 49–15-45-11 vanhusien palvelu-asumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Suunnitteluvarauksista jatkettiin 28.3.2022.

Kaava-alueen koko on noin 5 600 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy 6 400 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen koko on noin 4 100 m<sup>2</sup>. Korttelialueen tehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan) tulee kaavan myötä  $e=1.72$ , eli tehokkuusluku kasvaa voimassa olevan kaavan mukaisesta  $e=0.15$ . Koko kaavan tehokkuus on 1.25.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:





Niittykumpu I - Ängskulla I asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7423, käsittää osan korttelia 15045 ja katualuetta, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212309

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 25.1.2021.

### **Alueen nykytila**

Tontti 11 alueen pohjoisosassa on osittain rakentamatonta, ja osaa käytetään pysäköintialueena. Niittykujan varressa oleva ajoyhteys sijoittuu tontille 11 ja Niittykujan katualueella on jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kappelirinne on kokonaisuudessaan katualuetta ja ajoliikenteen käytössä.

Mäen laella sijaitsee puurakenteinen Niittykummun kappeli, joka on rakennettu 1947. Kappeli toimi vuosina 1964–1974 Etelä-Espoon seurakunnan pääkirkkona ja vuosina 1975–1981 Olarin seurakunnan kirkkona ennen nykyisen kirkon valmistumista Merituulentien pohjoispuolelle. Niittykummun kappelilla on rakennustaiteellista ja paikallishistoriallista arvoa, mutta rakennus on merkittävästi vaurioitunut eikä sitä voi terveydellisistä syistä käyttää. Kappeli on ollut käyttämättömänä vuodesta 2009 lähtien.

Kappelin alueella kasvaa suurehkoa puustoa, mukaan lukien maisemallisesti hienoja mäntyjä.

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokas alue jatkuu suunnittelualueelle asti.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Niittykumpu I -asemakaava (lainvoimainen 27.7.1983) sekä Niittykummun keskus (hyväksytty 21.10.2013). Niittykumpu I -asemakaavassa tila 1:526 on osoitettu seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), jolle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on tontilla 600 k-m<sup>2</sup>. Kappelin tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kellariin saa rakentaa asuintiloja puolen pohja-pinta-alan verran.

Niittykummun keskuksen asemakaavassa tontti 11 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelialueelle saa sijoittaa korttelien 15041 ja 15046 autopaikkoja. Lisäksi LPA-alueelle on osoitettu luonnonmukaisesti hoidettavaa aluetta, joka on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Maastoa tulee ennallistaa ja istuttaa lähiympäristösuunnitelman periaatteiden mukaisesti. LPA-tontin pohjoisreunassa on Niittykujan myötäinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. LPA-alueen osalta määrätään, että niillä sijaitsevat pysäköintilaitokset tulee sovittaa ympäristöönsä viherrakentein, istutuksin ja luiskin. Näkyvät tukimuurit tulee verhota tummanharmaalla tai mustalla luonnonkivellä. Avoimet julkisivut tulee verhoilla ympäristöön sopivilla viherseinillä tai muilla vastaavilla keinoilla. Pysäköintilaitokset tulee mahdollisuuksien mukaan kattaa viherkatolla. Korttelin 15045 LPA-alueen kautta saa ajaa kortteliin 15041. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista.

Niittykuja ja Kappelirinne on osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn kaduiksi / teiksi, mutta ovat nykytilanteessa edelleen katuina. Kaava-alueen kaakkoisnurkka Kappeli-rinnettä on katualuetta, jonka pohjoispäädystä on kääntöpaikan paikka.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 25.1.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 9.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kymmenen kappaletta. Lausuntoja jätettiin kolme kappaletta.

Pääkohdat koskivat rakentamisen määrää ja laatua, viherympäristöä, alueen kulttuurihistoriaa ja Niittykummun kappelin rakennusta. Suurin osa mielipiteistä on kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

Lausunnot koskivat suunnittelualueella sijaitsevaa kunnallistekniikkaa sekä Niittykummun kappelin rakennuksen purkamista.

Kaavassa huomioidaan maanalaisia johdot niitä koskevin merkinnöin ja määräyksin. Kaavakartta ohjaa siihen, että Niittykujan puoleiset johdot siirretään, ja että Kappelirinteen puolella sekä johtojen siirtäminen että niiden säilyttäminen nykyisillä sijoillaan ovat mahdollisia.

Kappelille on laadittu kaavan ehdotusvaiheessa rakennushistoriallinen selvitys. Sekä uuden että vuoden 2011 inventoinnin mukaan rakennuksella on rakennustaiteellisia arvoja ja paikallishistoriallista arvoa. Rakennuksen kunto on kuitenkin erittäin huono. Niittykummun kappelille on tehty vuosina 2011–2018 kattavat tutkimukset sisäilmaan ja kosteuteen liittyvistä vaurioista. Kappeli on kärsinyt niin laajoja vaurioita, että sen korjaamiseksi rakennus täytyisi purkaa runkoa myöten ja rakentaa uudelleen. Korjauskustannukset ovat niin huimat, ettei niitä ole taloudellisesti mahdollista tehdä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaava-alueelle on suunnitteilla 5–6-kerroksinen asuinkerrostalo, johon tulee vanhusten kevyttä palveluasumista. Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja, kuten hoiva- ja hoitopalveluja sekä ateriapalveluja, joihin liittyviä ravintola-, terveys- ja hyvinvointipalveluita voivat käyttää myös muut alueen asukkaat. Rakennusoikeutta korttelialueelle osoitetaan 7 000 k-m<sup>2</sup>.

Rakennus sijoittuu suunnittelualueelle muodostettavan tontin itäreunaan, josta kääntyy länsisuuntaiset osat rakennuksen etelä- ja pohjoispäädyissä. Rakennuksen osien ylimmät korkeusasemat sovitetaan ympäristöön niin, että kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Osmo Lapon suunnittelema, pilareilla seisova Niittykumpu 3a:n asuinkerrostalo jää hieman palvelutaloa korkeammaksi. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen etelä- ja pohjoisosissa viisi ja keskiosassa kuusi. Kuudes kerros on sisäänvedetty Kappelirinteen puolelta. Suunniteltavan palvelutalon pohjoisreunan pohjakerroksen osa mukailee Niittykujan toisella puolella sijaitsevan Niittykumpu 3a:n pilarimaista rakennetta. Niittykujan ja Kappelirinteen kulma muodostaa näkymän päätepisteen saavuttaessa metroasemalta kohti Niittypuiston läpi kohti Niittykummun asuinalueetta, ja poikkeaa pintakäsittelyltään muusta julkisivusta.



Korttelin uusi, maavarainen oleskelupiha sijoittuu rakennuksen länsipuolelle. S-1-merkinnällä osoitetaan puustoiset alueet, joilla on ekologista arvoa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Määräys edellyttää, ettei elinympäristöä heikennetä tai hävitetä. Maisemallisesti merkittävä puusto, vanhat komeat männyt sekä pieni avokallioalue on suojeltu s-2-merkinnällä.

Korttelisuunnitelman yhteydessä alueelle on tutkittu hulevesien käsittelyperiaatteet ja tulvareitit. Tarkastelussa on esitetty viherrakenteiseen painanteeseen sekä viherkattoon ja maanalaisiin viivytysrakenteisiin perustuva hulevesien hallintaa.

Palvelutalon pysäköinti ja huoltopiha sijoittuvat Niittykujan puoleiselle osalle. Hoiva-asuntoja on 135 kpl ja sitä myöten henkilökuntaa on suhteellisen paljon.

Pysäköintiä viitesuunnitelmassa esitetään 23 autopaikkaa + 2 liikuntaesteisten autopaikkaa (1 ap/280 k-m<sup>2</sup>). Yleistä kadunvarsipysäköintiä ei esitetä lisättäväksi. Kiinteistön tulee hoitaa itse pysäköinti niin työntekijöille, asukkaille kuin vieraille omalla tontilla.

Korttelialueen pohjois- ja itäreunassa kulkee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita, joiden päälle ei saa rakentaa mitään kiinteitä rakenteita. Kaavan mukainen toteutus edellyttää johtojen siirtämistä Niittykujan myötäisten johtojen osalta, jotta pysäköintialueen järjestelyt katoksineen voidaan toteuttaa. Kappelirinteen puolella johdot voidaan siirtää tai pitää maassa. Kaavakartan osoittama rakennusala mahdollistaa kummankin vaihtoehdon.

Kappelirinteen pohjoispäädyssä ajorata kaventuu jalkakäytäväksi ja pyörätieksi, ja ajorata päättyy päiväkodin huoltopihan kohdalla. Kääntöpaikka toteutetaan rasitteella päiväkodin tontilla, mistä on neuvoteltu kaupungin sisäisesti. Päiväkodin huolto voi edelleen operoida Kappelirinteen kautta, mutta väliaikaiseen pysäköintiin (puistossa) ajetaan jatkossa vain Niittykujan kautta, joka osoitetaan kaavassa pihakaduksi.

Niittykujan kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon Niittykujan asuinkortteleille ja päiväkodin väliaikaiseen pysäköintiin. Suunniteltavan palvelutalon, uudisrakennuksen, ajoneuvoliikenne ohjataan myös Niittykujan kautta.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita selkeytetään. Kävelylle ja pyöräilylle osoitetut kadut rauhoitetaan ajoneuvoilta rakenteellisesti.

Suunnittelualueelle kohdistuvat melu ja ilmansaasteet huomioidaan kaavamääräyksissä.

Kaavan selvityksiin kuuluu rakennettua kulttuuriympäristöä ja kappelin kuntoa koskevia raportteja. Lisäksi on laadittu meluselvitys ja luonto- ja liito-oravalausunnot.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaavahankkeeseen liittyy korttelisuunnitelma, jonka on laatinut Konkret Oy (2022). Korttelisuunnitelma sisältää piha- ja hulevesisuunnitelmat, mäntykartoituksen, ajouratarkastelun ja pelastusreititsuunnitelman.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet [maksupäivämäärä] 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(t)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut-liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 212309 Niittykumpu I mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 133

26.10.2022

2 212309 Niittykumpu I lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 212309 Niittykumpu I mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 212309a Niittykumpu I asemakaava
- 212309 Niittykumpu I havainnekuva
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostus
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 134

26.10.2022

1692/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 134

§ 134

## **Tornihaukantie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131509, 57. kaupunginosa Karakallio**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Metsälä Sari  
Tuominen Annika  
Keskisaari Ville  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Tornihaukantien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131509,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.10.2022 päivätyn Tornihaukantie - Tornfalksvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7385, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131509,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhden uuden asuinkerrostalon sijoittuminen kerrostalokortteliin sekä koko kaavamuutosalueen palvelevan pysäköintirakennuksen rakentaminen. Korttelin nykyinen rakennuskanta säilyy ennallaan.

Asemakaavan muutos osoittaa alueelle kerrostaloasumisen rakennusoikeutta yhteensä 15 820 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeuden määrä kaavamuutoksella kasvaa 4 820 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluvaksi laskettuna tämän kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen korttelin tehokkuus on noin  $e=1.23$ .

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tornihaukantie - Tornfalksvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7385, käsittää korttelin 57031, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131509.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaavamuutosalueen kiinteistön omistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 26.5.2021.

### Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Karakallion keskeisen liikenneväylän, Karakalliontien eteläpuolella, Tornihaukantien varrella ja on pääosin tasainen, vihreä kerrostalokortteli 57031, jolla sijaitsee kolme kuusikerroksista vuonna 1969 valmistunutta, vuonna 2019 linjasaneerauksella remontoitua asuinkerrostaloa, hiekkapintainen laajahko paikoitusalue sekä rakennusten keskellä suojainen oleskelu- ja leikkiäpiha.

Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 160. Pienimmässä olemassa olevista rakennuksista on liiketila, joka on tällä hetkellä tyhjillään, mutta jossa aiemmin on toiminut fysioterapeutin vastaanotto. Tornihaukantieltä on kaksi ajoliittymää suunnittelualueen kiinteistölle.

Asuinrakennusoikeutta on käytetty 10 200 kerrosalaneliömetriä ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on 800 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueella on käyttämätöntä autonsäilytyspaikan rakennusoikeutta 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Pohjois- ja länsipuolelta suunnittelualue rajoittuu Haukkaapuistoon. Pohjoispuolella, lähellä suunnittelualuetta kulkee Karakalliontie. Alueen itäpuolella sijaitsee yleiselle jalankululle varattu katu, Poutahaukanpolku. Eteläpuolella kulkee Tornihaukantie.

Alueen lähinaapurustossa idässä, Poutahaukanpolun toisella puolella on kuusikerroksinen asuinkeuhkotalokortteli, jonka molemmat kaksi kerrostaloa ovat valmistuneet 1970-luvun alussa ja joissa on peruseräparannusremontti valmistunut hiljattain. Länsipuolella, noin 50 metrin leveän puustoisien puistokaistaleen toisella puolella sijaitsee kaksikerroksisten rivitalojen korttelialue. Eteläsuunnassa Tornihaukantielen toisella puolella ja noin 30 metriä leveän metsäisen, jyrkkärinteisen puistokaistaleen takana on erillispientalojen kortteleita.

Noin 600 metrin päässä luoteissuunnassa sijaitsee Karakallion ostari, jossa kaupallisina palveluina on mm. päivittäistavarakauppa, kioski, ravintola ja parturi-kampaamo.

Karakalliontie on paikallinen kokoojakatu, jonka liikenne tuottaa meluhaittaa suunnittelualueen pohjoisosaan.

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

### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan.

### **Yleiskaava**

Voimassa olevat:

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu yleiskaavan asuntoalueelle (A).

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Karakallio II asemakaava (lainvoimainen 10.6.1968). Kortteli 57031 on siinä osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Kaavassa on rakennusalat kerrostaloille ja autonsäilytykseen. Rakennusoikeutta viisikerroksisille kerrostaloille on osoitettu 11 000 k-m<sup>2</sup> ja yksikerroksiselle autonsäilytykselle 1 200 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta myymälälle asuinkerrostalon kellarikerrokseen on 100 k-m<sup>2</sup> sekä lastentarhalle ja kerhohuoneelle tai muiden sosiaalisen tarkoituksen tiloille on 200 k-m<sup>2</sup>. Tontille tulee varata autopaikkoja siten, että kutakin asuntoa kohti on vähintään yksi autopaikka.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 29.6.2021 mennessä. Määräaikaan mennessä jätettiin yksi mielipidettä ja saatiin yksi lausunto.

Mielipiteen pääkohdat koskivat rakentamisen kokoluokkaa ja alueen kaupunkikuvaan sopivuutta.

Suunnitelmaa on kehitetty mm. rakennuksen toisen osan runkosyvyyttä on pienennetty ja kattoa porrastettu.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalorakennuksen sekä neljä kerroksisen pysäköintirakennuksen sijoittuminen palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyyteen kortteliin 57031 tiivistämällä nykyistä rakennuskantaa olemassa olevan kunnallistekniikan alueella.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14 470 m<sup>2</sup> (1,4 ha). Asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on noin 12 770 m<sup>2</sup> ja autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on noin 1 700 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 15 820 k-m<sup>2</sup>, josta olemassa olevien rakennusten kerrosala on 10 180 k-m<sup>2</sup>, uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 5

640 k-m<sup>2</sup> ja olemassa olevan rakennuksen liiketila 150 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluvaksi laskettuna tämän kaavamuutosalueen asuin kerrostalojen korttelin tehokkuus on noin  $e=1.23$ .

Olemassa olevien kerrostalojen osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 800 m<sup>2</sup>, joka kaavamuutoksella poistuu ja lisätään uutta asuinrakentamisen kerrosalaa 5 640 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen kerrosala kasvaa siis 4 820 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella poistuu lastentarha-, kerhohuone- tai muihin sosiaalisiin tarkoituksiin käytettävää tilaa 200 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu myymälätilaa 100 k-m<sup>2</sup>, kaavamuutoksella myymälätila muutetaan liike-, palvelu- ja työtilaksi ja samalla se kasvaa 50 k-m<sup>2</sup>.

Autonsäilytyksen rakennusoikeutta poistuu 1 200 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen korttelialueelle ei kaavamuutoksessa osoiteta rakennusoikeutta. Pysäköintirakennuksen rakentamista ohjataan rakennuslupa- ja suurimmalla sallitulla kerrosluvulla.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 113 asukkaalla (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>).

### **Korttelialueet**

#### **Asuinrakennusten korttelialue (AK)**

Olemassa olevien kolmen asuin kerrostalorakennusten osalta rakennusalat, kerroskorkeudet ja rakennusoikeus eivät juurikaan muutu – vain tarkentuneiden kerrosalalaskelmien ja nykyisen kerroslukulaskutavan mukaisesti kaavassa osoitetut merkinnät poikkeavat alkuperäisestä asemakaavasta.

Olemassa olevien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä 3830, 3830 ja 2520. Lisäksi pienimpään olemassa olevaan rakennukseen osoitetaan liiketilan rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup>.

Uuden asuin kerrostalorakennuksen rakennusoikeus on 5 640 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku vaihtelee kuudesta yhdeksään (VI - IX). Ylimmissä kerroksissa uudisrakennuksen molemmissa siivissä sallitaan talotekniikka- ja yhteistiloja. Uuden rakennuksen rakennusala on osoitettu korttelin kaakkoiskulmaan, Tornihaukantien ja Poutahaukanpolun kulmaan. Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV).

Rakentamistapamääräyksen mukaan rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa



materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vaaleina kiviainespinntaisina. Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin toteuttaa myös naapurikiinteistön alueelle. Piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina on istutettava. Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa pensasistutuksin liikennöitävistä alueen osista. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää.

Hulevesien hallinnasta on kaavamääräys. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä viivytetään myös pysäköintilaitoksen viherkatolla. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Ennustetilanteessa raitiotien muodostaman huippuäänitason osalta suunnittelualueen koilliskulman rakennuksiin kohdistuu voimakkaampi melutaso. Kaavassa on merkintä kyseisen rakennusalan sivut, joiden ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen (34dB).

### **Autopaikkojen korttelialue (LPA)**

Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku

neljä (IV). Alueella on lisäksi merkintä (57031), mikä osoittaa korttelin, jonka käyttöön autopaikkojen alue on tarkoitettu.

Kaavassa on määräys mm. rakentamistavasta. Pysäköintirakennuksen julkisivujen laatuun ja kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina.

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Puolet paikoitusrakennuksen ylimmästä tasosta tulee toteuttaa viherkattoisena.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

## **Liikenne**

### **Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualueen katuverkko säilyy ennallaan. Kiinteistön nykyinen tonttiliittymä poistuu ja kohta jää palvelemaan autoliikenteen osalta pelastusliikenteen ajoyhteytenä. Uusi tonttiliittymä sijoittuu Tornihaukantielle, kiinteistön lounaisosaan. Lisäksi kiinteistön eteläreunan keskiosaan jää yhteys tontille ajoon, joka palvelee esimerkiksi kiinteistön jätehuoltoa. Tornihaukantien kadunvarsipysäköinti katkaistaan tarvittavilta osin liittymien kohdilta. Kiinteistön autoliikenne liittyy laajempaan katuverkkoon Tornihaukantien ja Karakalliontien kautta.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Suunnittelualueen ympäristön jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet tontille on mahdollista järjestää edelleen Tornihaukantien, Poutahaukanpolun ja Karakalliontien kautta. Asemakaava mahdollistaa esimerkiksi myös jalankulun ja pyöräliikenteen kehittämisen Karakalliontiellä.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Tontin nykyinen pysäköintialue ja jätepiste jäävät suunnitellun rakentamisen alle ja korvaantuvat kiinteistön lounaisosaan rakennettavalla pysäköintilaitoksella sekä piha-alueelle sijoittuvilla jätteiden syväkeräyssäiliöillä. Pysäköintilaitokseen sijoittuu myös pyöräpysäköintiä. Tornihaukantien kadunvarsipysäköinti on yhä mm. alueella vierailvien

käytössä. Lisäksi aluetta palvelevat Suohaukankujan ja Poutahaukankujan yleisen pysäköinnin alueet.

Kiinteistön autopaikkanormi päivitetään siten, että autopaikkoja rakennetaan 1 autopaikka/85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa/asunto. Lievennyksiä autopaikoista on mahdollista toteuttaa kohteessa perustuen keskitetyn pysäköinnin järjestämiseen nimeämättömyysperiaatteella tai/ja järjestämällä kohteeseen yhteiskäyttöautopalvelu. Nimeämättömyysperiaatteeseen perustuen voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä, kun pysäköintiä varten myönnetään pysäköintioikeuksia lieventämätön määrä. Yhteiskäyttöautojen osalta tontin omistajan tai haltijan osoittaessa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään. Kaavan tilavaraus on mitoitettu ilman pysäköinnin lievennyksiä.

Polkupyöräpaikkoja kohteeseen tulee rakentaa yksi polkupyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa osoitetaan paikkoja lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Kiinteistön uuden asuinrakennuksen pelastusliikenteelle sijoitetaan kiinteistön alueelle kaksi nostopaikkaa sisäpihan ja Poutahaukanpolun puoleisille reunustoille. Kohteen varatiejärjestelyt perustuvat hybridimalliin, jossa Tornihaukantien puoleisen sivun varatiet on kaavailtu järjestettäväksi perustuen omatoimiseen pelastautumiseen.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Alue tukeutuu jatkossakin Karakalliontien, Rastalantien ja Turuntien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Myös Kilon juna-asema on hieman yli kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tulevaisuudessa Karakalliontielle on kaavailtu myös mahdollisesti Matinkylän ja Leppävaaran välisen raitiotien reittiä.

### **Esteettömyys**

Kiinteistö liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja raitteihin. Liittymäkohtien osalta suunnittelualueella ei ole merkittäviä korkeuseroja. Maltilliset korkeusvaihtelut verkolla luovat osaltaan mahdollisuuden

alueella esteettömään liikkumiseen myös joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Uuteen pysäköintilaitokseen sijoittuu myös liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 7.6.2021 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(t)
- KYT/Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 131509 Tornihaukantie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 131509 Tornihaukantie lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 131509 Tornihaukantie mielipiteiden antajien yhteystiedot
- 131509a Tornihaukantie asemakaava
- 131509a Tornihaukantie ajantasakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 134

26.10.2022

- 131509a Tornihaukantie määräykset
- 131509a Tornihaukantie havainnekuva
- 131509 Tornihaukantie kaavaselostus
- 131509 Tornihaukantie kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 135

26.10.2022

3649/10.03.00/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 135

§ 135

**Oikaisuvaatimuksen käsittely koskien kaupunkisuunnittelujohtajan maisematyölupapäätöstä 14.9.2022 § 13/2022, lupatunnus 2022-965-T, hakijana Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kare Aleksi

Salonen Pia K

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää ottaa oikaisuvaatimuksen käsiteltäväkseen ja katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joiden perusteella päätös olisi syytä muuttaa tai kumota.

2

hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää kaupunkisuunnittelujohtajan tekemän maisematyölupaa koskevan päätöksen 14.9.2022 § 13/2022, lupatunnus 2022–965-T kokonaisuudessaan voimassa.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Maisematyölupapäätös

Kaupunkisuunnittelujohtaja on päätöksellään 14.9.2022, § 13/2022 myöntänyt hakijalle (Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen luonnonhoitoyksikkö) maisematyöluvan (lupatunnus 2022–965) Espoon kaupungin 62. kaupunginosassa (Lippajärvi) Rusakkopolun katualueelle (tunnus 62 K) hakemuksen mukaisesti kuusiaidan sekä Kappalaisentien puoleisessa päässä olevien puiden kaatamiseen päätöksessä annetuin ehdoin.

Hankkeen tarkoituksena on asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatulta Rusakkopolun katualueelta kuusiaidan sekä Kappalaisentien puoleisessa päässä olevien puiden kaataminen. Alueella on voimassa Jänismäen asemakaava (vahvistettu 1994) sekä asemakaavasta johtuva maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jolloin haettu hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maisematyölupaa.

#### Oikaisuvaatimus

Rusakkopolun alueen länsipuolisten naapurikiinteistöjen omistaja ja haltija on tehnyt päätöksestä ohessa olevan oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että annettu maisematyölupa kumotaan ja että haettu lupa puiden kaatamiseen evätään. Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan muun ohella siten, että Rusakkopolun rakentaminen ei ole ajankohtaista lähivuosina, puuston ennakoiva poistaminen alueelta on epätarkoituksenmukaista ja vähentää oikaisuvaatimuksen tekijän tontin asumisviihtyisyyttä.

#### Vastaus oikaisuvaatimukseen

Maisematyöluvan edellytyksiä koskevan maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 140 §:n 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä, mainitun lainkohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu, että lupaedellytyksiä arvioitaisiin siten kaavan sisällön pohjalta ja harkinta olisi oikeusharkintaa (HE 101/1998 vp, maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n yksityiskohtaiset perustelut).

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen perusteluissa on todettu, että esitetty toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä asemakaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele lain tarkoittamalla tavalla kaupunki- tai maisemakuvaa, kun huomioidaan lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu alueen lopullinen käyttötarkoitus. Polun rakentamista ennakoiva puiden kaataminen on katsottu tarpeelliseksi, koska puut varjostavat huomattavasti itäpuolisen tontin piha-aluetta heikentäen sen viihtyisyyttä. Päätöksen selostuksesta ilmenevän kuvan mukaisesti alueella säilyy edelleen puustoa Turuntien katualueen suuntaisesti.

Päätös perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n oikeusharkintaiseen soveltamiseen, jossa lähtökohtana on edellä todetun mukaisesti haetun toimenpiteen suhde voimassa olevan asemakaavan sisältöön. Toimenpide ei kokonaisuutena arvioiden turmele kaupunki- tai maisemakuvaa laissa tarkoitettulla tavalla. Päätöksessä todetun mukaisesti luvan myöntämisen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 135

26.10.2022

edellytykset ovat olemassa, jolloin lupa on myönnettävä. Päätöksen tekijä on näin ollen käyttänyt asiaan liittyvää harkintavaltaansa laissa tarkoitetulla tavalla.

Hakijalle on varattu tilaisuus lausua oikaisuvaatimuksesta. Hakija on vastauksena viitannut asiassa aiemmin esittämänsä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteita, joiden vuoksi kaupunkisuunnittelujohtajan päätös olisi syytä muuttaa tai kumota. Oikaisuvaatimus on näin ollen hylättävä.

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista oikaisuvaatimus maisematyölupapäätökseen 2022-965
- Ei julkaista huomautus maisematyölupahakemukseen 2022-965
- Maisematyölupapäätös 2022-965



## § 136

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

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset:

**Korkein hallinto-oikeus 6.10.2022**

Valtuusto hyväksyi päätöksellään 27.4.2020 § 62 Espoon 51. kaupunginosassa Leppävaarassa sijaitsevan Säterinkallionkulma-Säteribergskanten asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittajat perustelivat valitustaan muun ohella siten, että asemakaava on yleiskaavan vastainen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja totesi päätöksensä perusteluissa muun ohella, että kun otetaan huomioon Espoon eteläosien yleiskaavan luonne yleispiirteisenä aluevarauskaavana, asemakaavan tavoite tehokkaammasta rakentamisesta tulevan Raide-Jokerin aseman läheisyydessä sekä se, että Säterinmetsän asuinalueella lähinnä oleva rakentaminen on yleiskaavan mukaisesti tiivistä ja matalaa, yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valittajille valituslupaa. Valtuuston päätös on siten lainvoimainen.

**Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.10.2022 § 249**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexperti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kilosta korttelin 54117 tontin 6 (49-54-117-6) laboratoriahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin länsireunassa sijaitsee kaukolämpöjohto ja kaapeleita.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tontti tullaan rajaamaan nykyistä pienemmäksi.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta.



### Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.10.2022 § 250

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen pumppaamon suunnittelua varten.

1

Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

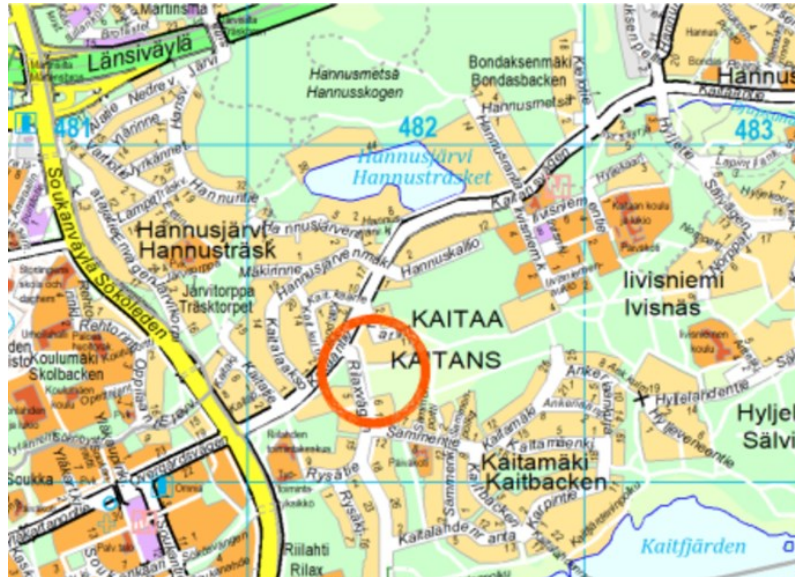
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen lävitse kulkee huolto- ja pelastusreitti Länsimetron kuilulle. Suunnitelmat tulee laatia siten, että kuilulle on jatkossakin esteetön huolto- ja pelastusreitti.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla huolto- ja pelastusreitillä, on siihen saatava Länsimetro Oy:n suostumus.



### **Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.9.2022 § 148**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi 15.9.2022 § 148 Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2022–2027. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on lähettänyt ohjelman edelleen kaupungin hallintokunnille ja muille sidosryhmille huomioon otettavaksi Espoon vesistöihin kohdistuvissa hankkeissa ja suunnitelmissa.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelma 2022-2027

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 129, § 130, § 131, § 132, § 133, § 134, § 136**

**Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 135

### Valitusosoitus/maisematyö lupa

Valitusviranomaisen ja valitusaika

Yllämainittuihin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettuihin maisematyölupapäätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on julkaistu, ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa.

Valitukseen oikeutettu ja valituksen perusteet

Valitusoikeus on:

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsenenä;
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, kotikunta ja postiosoite;
- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi;
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, kotikunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitus luetaan. Lisäksi valituskirjelmään on liitettävä valtakirja, mikäli valittaja käyttää asiamiestä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli lupaviranomainen on antanut oikeuden toimenpiteiden suorittamiseen ennen luvan lainvoimaistumista, voi Helsingin hallinto-oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 2 momentin nojalla kieltää aloittamisoikeuden täytäntöönpanon.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Sörnäistenkatu 1  
00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069  
Telekopio: 029 56 42079  
Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)  
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireille panija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.