



Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.11.2022

## Kokoustiedot

Aika 09.11.2022 klo 17:30 - 19:10

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Berglund Anne-Maj	varajäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	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	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Partanen Jussi	arkkitehti	klo 17:30-18:25
	Sahlsten Sonja	arkkitehti	klo 17:30-19:05
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-19:05
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-19:05

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anders Portin  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.11.2022.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 137		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 138		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 139	1 - 4	Lasihytti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila (Kh-Kv-asia), pöydälle 26.10.2022	7
§ 140		Nuottaniemi II, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 312308, 23. kaupunginosa, Matinkylä	30

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 137

09.11.2022

§ 137

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.11.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 138

09.11.2022

§ 138

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Anders Portin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145  
§ 150  
§ 131  
§ 139

30.09.2021  
13.10.2021  
26.10.2022  
09.11.2022

1662/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.11.2022 § 139

§ 139

**Lasihytti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila (Kh-Kv-asia), pöydälle 26.10.2022**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lasihytin 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 Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa kaavan uuteen valmisteluun siten, että Espoonjokilaakson rantavyöhyke säilytetään

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

selvästi ehdotettua leveämpänä erityisesti niistä kohdista, joissa se on käsiteltävänä olevassa kaavaehdotuksessa kapeimmillaan, jotta maakunnallisesti tärkeä Espoonlahden, Keskuspuiston ja Nuuksion välinen ekologinen yhteys voidaan varmasti säilyttää toimivana.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen Nevanlinnan palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Asian käsittelyn jatkuessa Sammallahti Vehmasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”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.”

Edelleen Vehmanen Sammallahden kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen uudeksi päätöskohdaksi: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että alueen asuinrakennuksista riittävän suuri osa toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasunorakentamisena ja valtion korkotuetuissa kohteissa suositaan asumisoikeusrakentamista ja erityisryhmille, kuten opiskelijoille ja ikäihmisille suunnattua vuokratuotantoa.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatetut muutos- ja lisäysehdoitukset, joista molemmista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ehdotukset äänestetään erikseen, ja että muutosehdotusta äänestettäessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Sammallahden muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen Sammallahden muutosehdotuksen.

Edelleen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että lisäysehdoitusta äänestettäessä ne, jotka kannattavat Vehmasen lisäysehdoitusta äänestävät JAA ja ne, jotka vastustavat lisäysehdoitusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen Vehmasen lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lasihytin 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 kuulutuskuukustannuksista, 7 700 euroa, eli yhteensä 37 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian,

4

toivoo, että alueen asuinrakennuksista riittävän suuri osa toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntorakentamisena ja valtion korkotuetuissa kohteissa suositaan asumisoikeusrakentamista ja erityisryhmille, kuten opiskelijoille ja ikäihmisille suunnattua vuokratuotantoa.

Nevanlinna jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on lisätty asian liitteisiin.

## 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

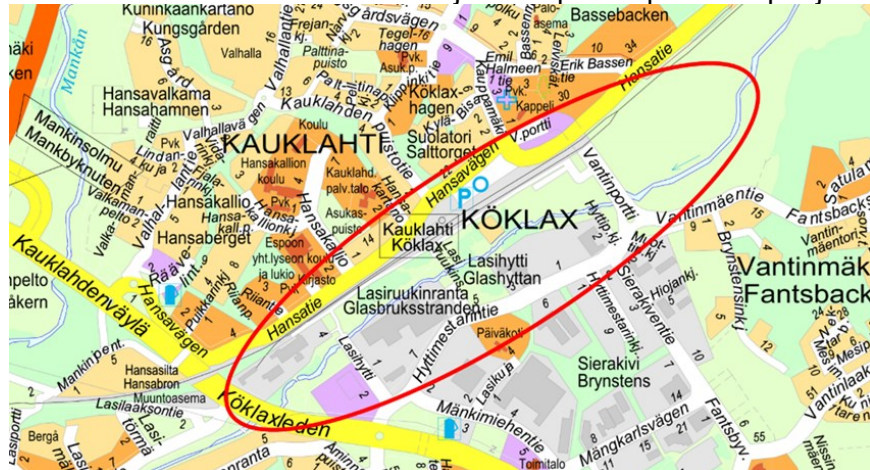


Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 alueteihokkuutena  $e=0.43$ . 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.

### 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. Kaavamutosta hakivat Kiinteistö Oy Lasikuja 2, Kiinteistö Oy Hyttiopjantalo, VR-Yhtymä Oy, Oy Anglo-Invest Ab, Kesko Oyj, Jokirantakiinteistöt Oy ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö alueen maanomistajina. Suunnittelun aikana kaavamutoshakemukset saatiin vielä Senaatti-kiinteistöiltä ja Kiinteistö Oy Lasihytti 9:ltä.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.4.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

## **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 valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvot on turvattava.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

Suunnittelualue liittyy laajempaan Sierakiven teollisuusalueeseen, joka sijaitsee Hyttimestarintien eteläpuolella. Suunnittelualueen 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 hyvin 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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle 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.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

### **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).

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksellisestä 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 on osoitettu myös raideliikenteen yhteystarve etelästä Kivenlahden suunnasta. Alueella on myös olemassa olevia pää-/kokoojakatuja ja Kauklahtenväylän kehitettävä kaksiajoratainen päätie/-katu. Aluetta sivuaa myös päävoimansiirtolinja. Alueen läpi virtaava Espoonjoki on osoitettu virkistysalueeksi ja sen varteen on osoitettu virkistysyhteystarpeen merkintä. Kauklahten 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**

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaukalahden 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).
- Lasihytinrinne, 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 kortteliä ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli. Espoonjoki ja sen rannat ovat virkistysalueita ja Vantinportin viereiset avoimet alueet suojaviheralueita. Kaukalahden 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.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 kaupungin museon, väyläviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen ja kannanottojen pohjalta. Tukesilla, Telia Finland Oy: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:

- Lasihtin alueellinen taideohjelma. Public Art Agency, 2021.
- Lasihtin hulevesi- ja happamien sulfaattimaiden selvitys. WSP Finland Oy, 2022.
- Lasihtin asemakaavan maisemavaikutusten arvio. INARO. 2022.
- 5. raiteen tilavaraussuunnitelma Lasihtin kohdalla. Proxion Oy, 2022.
- 5. raiteen tilavauksen ja rantabaanan yhteensovitus työ Lasihtin 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).
- LPY-1-kortteliin 44135 sijoittuvan liityntäpysäköintilaitoksen rakennusala ja määräyksiä tarkennettiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen laaditun tarkemman viitesuunnitelman pohjalta. Rakennusalueelle 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 viherkerrointyökälyä kai-kissa A-1-, AK-1-, AK-2-, YL-, C- ja LPY-1-kortteleissa.
- Poistettiin sulfidisavia koskeva määräys tarkentavien selvitysten osoittamien alueella olevien potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden pilaantuneita maita koskevaa yleismääräystä on tarkennettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

- Tarkennettiin A-1- ja YL-1-kortteleissa 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-rajasta.
- 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 asemanseudun 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

Asemakaavassa on varattu uutta asumista varten yhteensä 16 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK-2). Lisäksi suunnittelualan itäosaan on osoitettu 4 asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), joihin voi kerrostalojen lisäksi tulla myös matalampaa rivitalomaista rakentamista. Kaukalahden 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. Suunnittelualan kaikille kaduille on esitetty autojen kadunvarsipysäköintiä yleistä pysäköintiä varten. Yleisten pysäköintipaikkojen määrä perustuu mitoituslukuun 1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle uusia palveluita. Julkisia palveluita varten suunnittelualan itäosaan on osoitettu julkisten palveluiden korttelialue (YL-1), jonne sijoittuu suunnitelmien mukaan 10-ryhmäinen päiväkotikoti. Lisäksi kortteliin 43128 on mahdollista toteuttaa pieni kivijalkapäiväkotikoti. Kaukalahden 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 veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa useisiin asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten korttelialueisiin. Kivijalkaliiketiloiden on tarkoitus muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia alueilla, joissa ohikulkevan kävely- ja pyöräliikenteen potentiaali on kaikkein suurin.

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

Suunnittelualan 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



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 maankäyttö sopimuksia. 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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 131

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lasihytin asemakaavaehdotuksesta ja siihen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/37
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 kuulutuskuunnuksista, 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.

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

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 9.11.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 150

#### **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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 päättäne, 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 §).

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 vaihdeltava, jos samalle rakennusalueelle on osoitettu useampia suurimpia sallittuja kerroslukuja."

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 (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 Sammallahden muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahden 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 Sammallahden kaavamääräysten 1§ koskevan muutosehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 145

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 13.10.2021 pidettävään kokoukseen.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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

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 Kauklahten 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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

Lasihtin 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.

### 2

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

## Käsittely

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

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

- Kohdan 1.2. loppuun lisätään: "Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kaukalahden 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 viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat."



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 Lasihtin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa."

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

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

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

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana esitti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Ville Kopraa.

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 Lasihtin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kaukalahden aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittämiseen. Tavoitteena on noin 4 000 - 5 000

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

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 Kauklauden 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 Kauklauden kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta.

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

## 1.3

### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksiin 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 139	09.11.2022

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kaukalahden 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

Lasihtin 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 Lasihtin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa.

#### 2

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145  
§ 150  
§ 131  
§ 139

30.09.2021  
13.10.2021  
26.10.2022  
09.11.2022

- 1 522400 Lasihytti muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 522400 Lasihytti, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 139
- 4 Eriävä mielipide Nevanlinna 9.11.2022

#### 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

29/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 140

09.11.2022

1656/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.11.2022 § 140

§ 140

## **Nuottaniemi II, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 312308, 23. kaupunginosa, Matinkylä**

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 7.3.2011 päivätyn Nuottaniemi II - Notudden II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6614, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 312308,

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

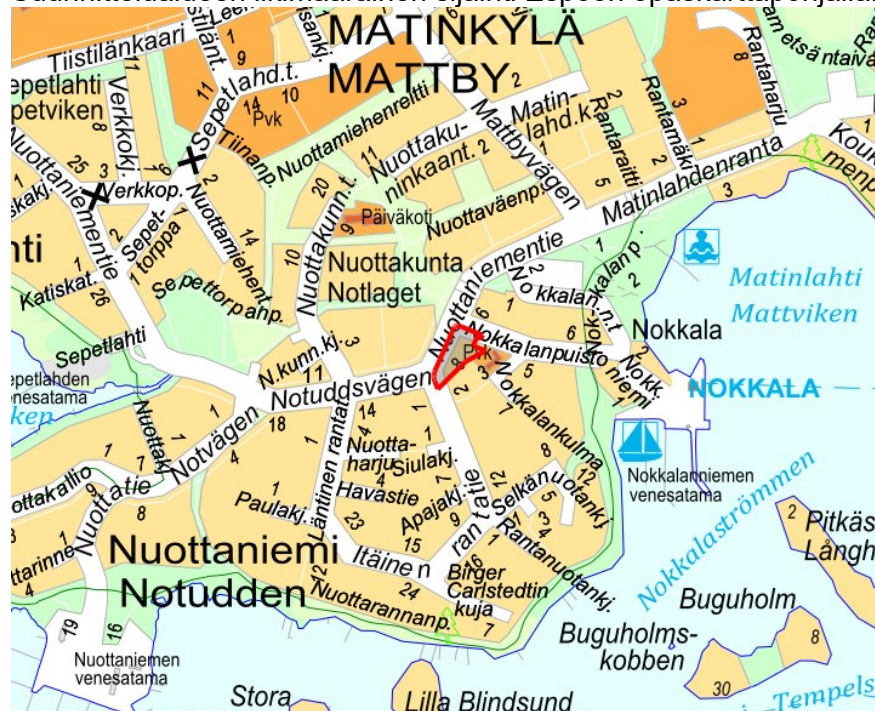
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue osin asumiseen ja osin virkistysalueeksi. Liikerakennusten korttelialue ei ole toteutunut. Alue on rakentamaton ja metsäinen. Maanomistaja on yrittänyt saada kiinteistölle käyttäjää siinä onnistumatta.

Alueelle on nykyisessä kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakentamista 1 446 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakentaminen poistuu kaava-alueelta ja asuinrakentamista tulee lisää 400 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on laadittu tonttijako.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.4. - 2.5.2013 ja kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavan 12.6.2013. Kaava eteni maankäytösopimusneuvotteluihin ja palautettiin käsittelyyn, sillä alueella havaittiin liito-oravia. Kaava-alueen koillisosa on liito-oravien ydinaluetta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nuottaniemi II - Notudden II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 6614, käsittää osan korttelia 23253, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 312308.

### **MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen**

Asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia, jotka edellyttävät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen ja teki ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi. Maankäytösopimusneuvottelut keskeytyivät, koska niiden aikana alueella tehtiin liito-oravahavaintoja. Kaava palautui valmisteluun. ELY-keskuksen kanssa neuvoteltiin liito-oravista ja alueen käytöstä. Kesäkuussa 2020 käydyssä keskustelussa ELY-keskus antoi aluerajauksen, jolla rakentamista voisi tutkia kaavamuuosalueella. Tämän jälkeen rajatulle alueelle tutkittiin rakentamismahdollisuuksia ja tehtiin muutoksia kaavaehdotukseen.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaava on kuulutettu vireille 4.8.2010.

### **Alueen nykytila**

Alue on rakentumaton ja metsäinen. Metsässä on runsaasti viime vuosina syntynyttä lahopuuta ja aluskasvillisuus on paikoitellen kulunut. Metsää on todennäköisesti käytetty alueen kaakkoispuolella sijaitsevan naapurin sekä viereisen päiväkodin toimintoihin. Luoteen puolella alue rajautuu Nuottaniementiehen, jota pitkin on hyvät kulkuyhteydet Isoon Omenaankatuun sekä muiden palveluiden luokse. Alueella on havaittu liito-oravia erityisesti alueen pohjoisosassa.

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

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Asemakaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan alueella nykyisellään säilyvälle asuntoalueelle (A). Alueella asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

#### **Asemakaava**

Pääosin suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.3.1987 hyväksymä ja ympäristöministeriön 13.1.1989 vahvistama Nuottaniemi II 312300-ase­makaava. Alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Torialueella (23G6) on voimassa Matinlahti 2, Matinlahti 2, muutos ja Nuottaniemi II 312305-niminen kaava, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.11.2000.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sekä torialueeksi. Tehokkuusluku on  $e = 0.4$  ja kerrosalasta 25 % on käytettävä myymälätiloja varten. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin alkavaa tontin pinta-alan 600 m<sup>2</sup> kohti. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin.

Autopaikkoja liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on rakennettava 1 autopaikka kerrosalan 65 neliometriä kohti. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla. Asemakaavassa on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat.

Tontit on aidattava katu- ja muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai muulla kaupunkikuvaan soveltuvalla aidalla ottaen kuitenkin huomioon, ettei liikenneturvallisuutta heikennetä. Puistoon tai viheralueisiin rajoittuvia tontin sivuja ei saa varustaa muilla kuin pensasaidoilla. Avokallioiden kohdilla aitaus harkitaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää tontin luoteisreunalta eli Nuottaniementien puolelta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 02.04.2013 - 02.05.2013. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot ja kannanotot saatiin Fortum Espoo Distribution Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä tonttiyksiköltä.

Fortumilla ei ole huomautettavaa sähkönjakeluverkon osalta. HSY toteaa lausunnossaan, että tontin vieressä kulkevan vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin kapasiteetti riittää asemakaavan muutosesityksessä esitetyn rakennusoikeuden tarpeisiin. Pelastuslaitos otti kantaa osoitteiden selkeyteen. Osoitteen tulee vastata tonttiliittymän osoittamaa kohtaa. Tonttiyksiköllä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön.

Asemakaavamerkintöihin sekä -määräyksiin tehtiin tarkistus, jossa 9 § korvattiin kaavakartassa melunsuojausmerkinnällä. Melumääräyksen sisältö säilyi ennallaan.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavamuutosalueelle kaavoitetaan alueen lounaispään rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR). Korttelialueella on rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee olla kaksikerroksinen. Korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka jokaista 70 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Autopaikat



sijoitetaan p-kirjaimella osoitetulle ohjeelliselle pysäköintialueelle. Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka jokaista 30 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Alueen luoteispuolelta Nuottaniementieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Korttelialueella saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jätehuoltotiloja ja kiinteistönhoidon tiloja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta ja tilat saa sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle. Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit suojataan siten, että missään näistä ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Rakennuksessa tulee olemaan harjakatto, joka on konesaumattua peltiä. Rakennus tulee olemaan puurakenteinen ja julkisivuiltaan vaalea. Nuottaniementien varressa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,3 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella. Tontit saa aidata toista asuintonttia vastaan ja asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Korttelialueen koillisreunaan lähivirkistysalueen rajalle kehitetään puustoinen reunavyöhyke olevasta kasvillisuudesta ja täydennysistutuksin. Alueen kautta saa hallitusti ohjata hulevesiä virkistysalueelle maanomistajan luvalla. Puusto juuristoalueineen suojataan työmaa-aikana. Reunavyöhyke auttaa virkistysalueen puiden säilymisessä. Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteykseen alueen länsireunaan merkitään kaavassa kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa, jolla sijaitsevien mäntyjen kasvuolosuhteet tulee turvata. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Alueen liito-oravan elinympäristön puuston säilyttämiseksi elinvoimaisena on asemakaavan viitesuunnitelmassa tutkittu huolellisesti maastonmuotoja ja rakentamisen sijoittelua tontille niin, että lähivirkistysalueen vesitasapaino säilyisi mahdollisimman muuttumattomana. Korttelialueella tulee suosia vettä läpäisemättömiä pintoja ja suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Hulevesien viivytyksestä vettä läpäisemättömiltä pinnoilta on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Alueen koillispuoli merkitään lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja (VL/s). Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka

heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu tonttijako.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttö Sopimusta.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavamuutoksen alueelle on laadittu viitesuunnitelma, johon kuuluu rakentamisen ja ympäristön tarkastelua.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 20.4.2011 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- KYT/ Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto pyyntö
- KYT/ Tonttiyksikkö, kannanotto pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto pyyntö
- Caruna Oy, lausunto pyyntö
- Fortum Espoo Distribution Oy, lausunto pyyntö
- Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut (HSY), lausunto pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2013 § 101

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.3.2011 päivätyn ja 3.6.2013 muutetun Nuottaniemi II - Notudd II, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6614, joka käsittää osan korttelia 23253, 23. kaupunginosassa (Matinkylä) ja siihen liittyvän Nuottaniemi II, muutos - Notudd II, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää katuaukion 23. kaupunginosassa (Matinkylä), alue 312308.

2

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 560 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 500 euroa ja valmisteluaineiston yhteydessä veloittamatta jätettyjä kuulutuskustannuksia 100 euroa, eli yhteensä 2 160 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2013 § 43

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteestä. Mielipiteet on annettu Nuottaniemi II ja Nuottaniemi II, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 312308.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.3.2011 päivätyn ja 4.3.2013 muutetun Nuottaniemi II - Notudd II, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6614, joka käsittää osan korttelia 23253, 23. kaupunginosassa (Matinkylä) ja siihen liittyvän Nuottaniemi II, muutos - Notudd II, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää katuaukion 23. kaupunginosassa (Matinkylä), alue 312308.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 140

09.11.2022

**Oheismateriaali**

- 312308d Nuottaniemi II asemakaava
- 312308d Nuottaniemi II havainnekuva
- 312308d Nuottaniemi II kaavaselostus

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 137, § 138, § 139, § 140**

## **Muutoksenhakukielto**

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