



Kaupunkisuunnittelulautakunta

23.11.2022

Kokoustiedot

Aika 23.11.2022 klo 17:30 - 20:10

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	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	
	Kolttola Lauri	arkkitehti	klo 17:30-19:10
	Lahti Kaisa	suunnitteluinsinööri	klo 17:30-19:10
	Kangasperko Paula	arkkitehti	klo 17:30-18:20
	Ojala Kirsi	yhteisömanageri Espoon kulttuuriympäristöohjelma E	klo 17:30-18:20

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Antti Aarnio
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 30.11.2022.

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 141		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 142		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 143	1, 2	Tietäjänkulma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-Kv-asia)	6
§ 144	3	Metsälinnunreitti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara	15
§ 145	4, 5	Tiilismäenrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti	25
§ 146	6	Vuoritonttu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 211841, 15. kaupunginosa Niittykumpu	41
§ 147	7 - 9	Åtorp, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630412, 63. kaupunginosa, Järvenperä	46
§ 148	10	Rakennuskiellon jatkaminen Tiistinniityssä rakennuskieltoalueella 121	52
§ 149	11, 12	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2022 kolmas osavuosikatsaus	56
§ 150		Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKO	61
§ 151		Päätöksiä ja kirjelmiä	64

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 141

23.11.2022

§ 141

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 16.11.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 142

23.11.2022

§ 142

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Antti Aarnio.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/75
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022

5463/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 143

§ 143

Tietäjänkulma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Kiema Hanna

Westerlund Ina

Koivula Olli

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tietäjänkulman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213410.

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 24.11.2021 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59§:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksuista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 183

24.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 191

09.12.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 143

23.11.2022

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Pysäköinti sijoitetaan kansipihan alle. Tontilla oleva toimistorakennus puretaan. Kaava-alueen eteläosaan osoitetaan puilla ja pensaille istutettava alueen osa sekä varataan alue joukkoliikenneyhteyttä varten.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tietäjänkylä - Siarhörnet, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7389 käsittää korttelin 16067, tontti 1, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Vireilletulosta on tiedotettu Kalevalantie (alue 210210) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2019.

Korttelin 16067 tontin 1 kaavamutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 183
§ 191
§ 143

24.11.2021
09.12.2021
23.11.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.11.2019. Kaava-alue oli tuolloin osa Kalevalantien (210210) kaava-aluetta. Kaava on erotettu omaksi kaavaehdotukseksi OAS-vaiheen jälkeen.

Alueen nykytila

Kaava-alue käsittää tontin, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja asfaltoitu pysäköintialue.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat neljästä kuuteen kerroksisia asuinrakennuksia. Tontin itäpuolella on kolmikerroksinen toimitilarakennus ja tämän varikkosiipi varastorakennuksineen. Lännessä suunnittelualuetta rajaa Tietäjäntie, jonka varrella on rivitaloja. Etelässä sijaitsee vilkasliikenteinen Kalevalantie. Aalto-yliopiston metroasema on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa kaava-alueesta alle kilometrin päähän.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuuotosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueelle on myös osoitettu voimajohdon merkintä.

Yleiskaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022

Voimassa oleva:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka määrittää alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueelle voi sijoittua myös muita käyttötarkoituksia.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.

Asemakaava

Alueella on voimassa 213400 Maarinniitty I (vahvistettu 24.4.1979) asemakaava. Kortteli 16067 tontti 1 on osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.70$. Murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä käyttää rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, jotka sijoitetaan kaavassa mainittujen kerrosten yläpuolelle. Tontista saa käyttää rakentamiseen 50 %. Rakennusoikeutta on siten kerrosneliömetreinä noin 4 900. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään yksi paikka 70 k-m² kohti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 5.4.–3.5.2022. Nähtävilläolo-aikana jätettiin seitsemän muistutusta. Yksi saapui nähtävilläoloajan ulkopuolella. Ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistukset koskivat pääasiassa rakennusten mittakaavaa, liikennettä, aluekehitystä sekä yleiskaavan vastaisuutta. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa aineistojen riittämättömyyteen ja puutteellisuuteen.

Carunan lausunnossa pyydettiin huomioimaan Metsänpojankujalla olevat kaapelit ja pyytämään risteämälausuntoa rakennushankkeen edetessä. HSY huomautti vesijohtoliitoksen sijainnista ja kiinteistöjen välisien sopimuksien laatimisesta. Teliällä, Fortumilla tai pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaan. Kaupunginmuseo edellytti rakennus-historiaselvityksen laatimista. ELY-keskus otti kantaa kaavan sisältövaatimuksiin. ELY katsoi, että selvitykset olivat osin puutteelliset ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022

vaikutusten arviointi on jäänyt suppeaksi. ELY-keskuksen kanssa käytiin työneuvottelu 26.10.2022.

Nähtävillä olon jälkeen kaava-aineistoja on päivitetty. Selostukseen sekä selvityksiin on tehty tarkennuksia. Lisäksi on laadittu erillinen runkomelun ja tärinän selvitys sekä rakennushistoriaselvitys. Vaikutusten arviointeja on täydennetty. Kaavamääräyksiä on tarkennettu lausuntojen pohjalta. Kaavassa osoitettuja rakennusten kerrosten lukumääriä ei ole muutettu.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asuinkerrostalojen korttelialue 16067 (AK). Kaavaehdotuksessa osoitetaan liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi.

Korttelialueelle osoitetaan 10 100 k-m² asuinrakennusoikeutta, josta 100 k-m² tulee käyttää liiketilaan sekä 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloihin. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike-, toimisto, myymälä-, kerho, tms. tilalle tulee osoittaa yksi autopaikka/100 k-m² ja yksi polkupyöräpaikka/40 k-m², joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta.

Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi polkupyöräpaikka/30 k-m² tai vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa/asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Kansipihan alle tulee pihakannenalainen paikoituslaitos, irtaimistovarastot, polkupyöräpaikat ja muita yhteiskäyttötiloja. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä, ja sen viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin rajalle tulevat kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet. Kadunpuoleiset sisäänkäynnit on toteutettava esteettöminä.

Yleisiä autopaikkoja on mahdollista toteuttaa Metsänpojankujan kadun varteen kadun parantamisen yhteydessä. Alustavan suunnitelman mukaan Tietäjänkulman kaavamuutoksen kohdalle on mahdollista mitoittaa kymmenen yleistä autopaikkaa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa, kiviaineista materiaalia. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022

Parvekkeet ja oleskeluterassit suojataan meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Rakennusten tuloilma otetaan ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta.

Korttelialue sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluterassit tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden suojaamaan melukatveeseen, siten että asuntoalueille asetetut meluarvot eivät ylitä. Leikkipihan sijoittamisessa tulee ilmanlaatuun kiinnittää huomiota. Hulevesien hallinnassa suositaan ensisijaisesti viherrakenteita sekä hulevesien laatua parantavia ratkaisuja.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu kaavamääräyksiä tukeva ja jatkosuunnittelua ohjaava korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 23.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/75
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022

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

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 191

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Kalevalantien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210210.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset:

"- Kaavakarttaan kortteliin 16067 lisätään merkintä "mk" (Ohjeellinen rakennusalan osa, johon maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 k-m² liike, toimisto, myymälä, kerho, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.)

- Merkinnästä "m" poistetaan viittaukset muihin tiloihin kuin liiketiloihin.

- Kaavamääräyksen pykälään 3 lisätään maininta porrashuoneiden sisäänkäynneistä "Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle".

- Ohjeellisen raideyhteydelle varatun alueen osan merkinnän määräystä täydennetään määräyksellä alueen väliaikaisesta elävöittämisestä "Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista"."

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: "Rakennusalan osa, johon

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022

tulee maantasoon rakentaa yhteensä vähintään 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.”

Kemppi-Virtanen Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen kaavaehdotukseen: ”Tontille varataan puilla istutettava viheralue Kalevalantien puolelle siirtämällä rakennusalueen rajaa vastaavasti. Näin saadaan Tapiolan sisäänajon alueelle ominainen vihervyöhyke kadun ja rakennusten väliin.”

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Esitän kaavan palautusta valmisteluun siten, että sen valmistelua jatketaan yhdessä Metsänpojanpolun ja Maarinsolmun kaavojen valmistelun kanssa.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan, päättäneen jatkaa asian käsittelyä,

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 10. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan muutosehdotuksen.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Kemppi-Virtanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi Kemppi-Virtasen muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/75
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022

Päätösehdotus	Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti
	Kaupunkisuunnittelulautakunta
	1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Kalevalantien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210210.
	2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.
	3 pyytää 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 9.12.2021 pidettävään kokoukseen.
Liitteet	1 213410 Tietäjänkulma muistutusten yhteenveto ja vastineet 2 213410 Tietäjänkulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
Oheismateriaali	- Ei julkaista, 213410 Tietäjänkulma muistutusten jättäjien yhteystiedot - 213410b Tietäjänkulma asemakaava - 213410 Tietäjänkulma havainnekuva - 213410 Tietäjänkulma kaavaselostus - 213410 Tietäjänkulma kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144

23.11.2022

7758/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 144

§ 144

Metsälinnunreitti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Kivelä Kati
Keskisaari Ville
Westerlund Ina
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 Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään 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

päätöksen yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Kortteliin 50130 sallitaan asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 12 820 k-m². Lisäksi korttelista osoitetaan alueita yhteispihaksi (AH) ja pysäköintitontiksi (LPA).

Korttelin eteläpuolista puistoaluetta laajennetaan muuttamalla nykyistä asuintonttia puistoalueeksi. Puistotontin koko kasvaa nykyisestä 3 550 neliömetristä lähes hehtaariin ja sille turvataan liito-oravan ekologinen yhteys.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen yhteys pidetään kaavassa suljettuna ajoneuvoliikenteeltä. Kadun katkaisukohta siirretään Kirkkalanpolun kohdalle. Muutos korostaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden jatkuvuutta. Ajoyhteys Lintumetsäntieltä Lintumetsän koululle on säilytetty kaavassa. Katualueita levennetään hieman, jotta saattopysäköintiin ja kääntymiseen saadaan riittävästi tilaa.

Neliryhmäisen Lintumetsän päiväkodin tonttia kasvatetaan liittämällä siihen länsipuolella sijaitseva kaupungin puistotontti. Muutoksen jälkeen tontille voidaan sijoittaa tilat kahdeksanryhmäiselle päiväkodille pihoiheen.

Päiväkodin länsipuolella oleva kapea, lunastamatta jäänyt puistotontti osoitetaan pientalotontiksi ja liitetään länsipuoliseen pientalokortteliin. Puistotontista muodostuvalle pientalotontille ei osoiteta rakennusala, vaan se merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Pientalotontin 50106/1 osalta asemakaavan muutos on toteava.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7434, kortteli 50130, osa kortteliä 50106, katu- ja virkistysalueet, poistuu kortteli 50129, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 8.9.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa Lintuvaaran alueella. Siihen kuuluu opiskelija-asuntoja sisältävä asuintontti ja sen viereinen päiväkotitontti, yksi pientalotontti, puistoalueita länsi-, pohjois- ja eteläpuolelta sekä katualuetta.

Asuintontilla 50130/1 sijaitsee kaksikerroksisia, 1970-luvulla rakennettuja moduulirakenteisia asuinrakennuksia. Rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossa ja ne ovat opiskelija-asuntokäytössä. Tontti on puustoinen ja vehreä. Pysäköinti on Metsälinnunreitin varressa avopysäköintikentillä.

Päiväkotitontilla toimii Lintumetsän neliryhmäinen päiväkotitoiminta leikkihoineen. Yksikerroksinen päiväkotirakennus on puurunkoinen. Päiväkodin leikkipihat on suunnattu etelään.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti, Kirkkalanpolku. Reitti liittyy laajempaan, Vallikalliosta kohti Hämevaaraa kulkevaan virkistysyhteyteen.

Päiväkodin viereisen puistoalueen länsipuolella sijaitsee pientalotontti 50106/1, jolla on yhtiömuotoista paritalo- ja erillispientaloasutusta. Kaupungin puistoalueen ja pientalotontin välinen puistoksi kaavoitettu kaistale on osin istutettu, osin luonnontilainen.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on katkaistu puomein. Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteyden katkaisee noin 100 metrin pituinen puistomaisesti rakennettava yleiselle jalankululle ja pyörätielle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-maakuntakaava 2050 niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Lintuvaara on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Merkinnän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta

tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella on lisäksi vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Alueella on voimassa asemakaavat 113000 Lintulaakso II (hyväksytty 24.4.1979) sekä 113300 Lintumetsä I (hyväksytty 27.10.1995). Korttelin 50130 asuintontti on kaavassa osoitettu merkinnällä A1, asuintalojen korttelialue. Merkinnän alueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myymälä-, kerho-, lastentarha-, pesula tms. palvelutiloja enintään 500 m². Rakennusten enimmäiskerroslukku on II. Rakennusoikeutta on korttelissa 9 360 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Kaavassa on määräyksiä rakennusten suojaamiseksi kadun puolen melua vastaan (merkintä 'dB'). Eteläpuolen puistoalue Kirkkalanpuisto on osoitettu merkinnällä P110, jonka perusteella puistoon saa sijoittaa enintään 100 k-m² kerho-, sosiaali- ja viihdetoimintaa palvelevia tiloja yhteen kerrokseen.

Päiväkotitontti korttelissa 50129 on osoitettu kaavamerkinnällä YOS11, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Päiväkodin länsipuolinen puisto on kaavaan merkitty puistoalueena PI, istutettava puistoalue. Pieni puistokaistale on osoitettu merkinnällä VP, puisto. Puistoja yhdistää kaavassa kevyen liikenteen reitti nimeltään Kirvisenpolku. Yhteys on rakentamaton.

Metsälinnunreitti-katualue on voimassa olevassa asemakaavassa noin sadan metrin matkalta osoitettu puistomaiseksi rakennettavaksi, pyöräilylle ja jalankululle tarkoitetuksi kaduksi, jonka läpi ei saa ajaa. Ajo on tällä hetkellä katkaistu puomein ja pollarein, mutta kadun katkaisua ei ole toteutettu asemakaavassa tarkoitetulla tavalla.

Korttelin 50106 asuintontti 1 on osoitettu merkinnällä AO, asuinpienalojen korttelialue. Enimmäiskerrosluvaksi on asemakaavassa osoitettu kaksi ja tonttitehokkuudeksi $e=0,2$. Asemakaavassa määrätään lisäksi, että tontin koon ollessa yli 1 000 m² saa siihen rakentaa yhden asunnon jokaista tontin pinta-alan 500 m² kohti. Enintään 65 % rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa. Autopaikkoja on järjestettävä kaksi per asunto. Rakennusoikeuden lisäksi saa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja rakentaa erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin tai siipirakennuksiin enintään 30 m² asuntoa kohden.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 30.8.2021. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta

19.10.2021 mennessä. Lisäksi korttelin 50106 naapurustoon lähetettiin ylimääräinen kuulemiskirje kaavamuutoksen tarkastelualueen laajetessa korttelin AO-alueelle. 27.9.2022 päivätyn kuulemiskirjeen johdosta mielipiteitä sai antaa 18.10.2022 saakka.

Lausuntoja saapui kaksi. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 62 kappaletta. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana saapui kuntalaisaloite, jolla oli kaikkiaan 294 allekirjoittajaa. Osa allekirjoittajista jätti myös erikseen mielipiteen kirjaamoon. Kuntalaisaloitteeseen on laadittu kaupungin hallintosäännön mukaisesti erillinen vastaus. Aloitteen sisältö on huomioitu vastineissa.

Saadun lausunnot olivat sisällöltään tiedoksi merkittäviä, eivätkä ohjanneet kaavan valmistelua. Mielipiteet koskivat pääsääntöisesti liikenteen läpiajojärjestelyitä sekä kerrostalorakentamista. Läpiajon salliva vaihtoehto koettiin turvattomana ja huonoimpana vaihtoehtona ympäristön toimivuuden ja viihtyisyyden kannalta. Kerrostalot koettiin alueelle vieraina ja niiden tilalle toivottiin pienimittakaavaisempaa townhouse-tyyppistä rakentamista. Pelättiin kerrostalojen laskevan Lintuvaaran asuinrakennusten arvoa.

Asukastilaisuudessa puhuttivat edellisten lisäksi päiväkodin tontin länsipuolisen viheralueen poistuminen. Asukkaita huolestutti alueen säilyminen riittävän puustoisena. Nykyisellä HOAS:n tontilla sijaitseva epävirallinen koirapuisto koettiin alueelle tarpeellisena lähipalveluna. Päiväkoti- ja koulukapasiteetin yleisestä riittävydestä alueella oltiin huolissaan. Toisaalta keskusteltiin päiväkodin pihan aiheuttamasta melusta.

Palautteen pohjalta kaavaehdotus on laadittu niin, että Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välillä sallitaan ainoastaan kävely ja pyöräily. Lintumetsän koulun tontille saa edelleen ajaa Lintumetsäntien kautta. HOAS:n tontilla rakennukset on ryhmitelty siten, että reunoille on sijoitettu matalampaa, kaksikerroksista rakentamista ja enintään nelikerroksiset rakennukset on sijoitettu tontin keskiosiin ja Metsälinnunreitin varrelle. Kerrostalojen viuhkamaisessa sijoittelussa on haettu tontin maastonmuotoihin ja alueen henkeen sopivaa vaikutelmaa, joka jättää tilaa myös suurikokoisiksi kasvaville puille.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella Metsälinnunreitin varrelle muodostetaan puurakenteisten asuintalojen ja niihin liittyvien pysäköinti- ja yhteispiha-alueiden kokonaisuus. Muutoksella tehostetaan maltillisesti tontin nykyisiä järjestelyitä kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä ekologisten yhteyksien äärellä.

Nykyistä päiväkodin tonttia laajennetaan ja tontille osoitetaan lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin. Muutoksella varaudutaan kaupunginosan asukasmäärän kasvun myötä kasvaviin päivähoidon tarpeisiin.

Nykyistä puistoaluetta kasvatetaan ja yhtenäistetään. Näin parannetaan alueen ekologisia verkostoja ja turvataan liito-oravan kulkuyhteyksiä. Samalla uudesta lähivirkistysalueesta muodostuu eheä, paremmin myös jalankulkuverkostoon liittyvä kokonaisuus.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katualueiden turvallisia liikennejärjestelyitä varten katualueita levennetään nykyisestä. Katujen välinen ajoyhteys katkaistaan Kirkkalanpolun kohdalta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,2 hehtaaria.

Korttelin 50130 pinta-ala on kaavassa 2,5 hehtaaria. Korttelin koko pienenee nykyisestä noin puolella hehtaarilla. AK- ja A-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 17 500 m². Yhteispihaa ja pysäköintiä korttelissa on kaikkiaan noin 8 000 m². Asuinkerrosalaa kortteliin 50130 sallitaan yhteensä 12 780 k-m². Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 3 420 k-m². Aluetehokkuus $ea=0.42$.

Päiväkotitontin koko kasvaa noin 1 500 neliömetrillä. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 000 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 362 k-m².

AO-korttelin koko kasvaa nykyisestä 279 m². Muutoksen seurauksena syntyy rakennusoikeutta 56 k-m². AO-korttelialueen rakennusoikeus kaikkiaan on 599 k-m².

Koko kaava-alueen kokonaiskerrosala on 15 379 k-m², josta uutta kerrosalaa on 3 838 k-m². Aluetehokkuus koko kaava-alueella on $ea=0.30$. Asukasmäärää asemakaava lisää laskennallisesti 70 uudella asukkaalla (1 asukas/50 k-m²). Työpaikkoja tulee laskennallisesti lisää kahdeksan (työpaikka/45 k-m²).

Asuinrakennusten korttelialueet

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan kortteliin 50130 asuinrakentamisen korttelialueita (A) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelin rakennusten enimmäiskerrosluvut ovat II ja IV. Nelikerroksiset asuinrakennukset on sijoitettu korttelin keskiosiin ja pohjoisreunalle Metsälinnunreitin varrelle. Kaksikerroksiset asuinrakennukset on sijoitettu Lintulaaksontien varrelle sekä

kaavamuutosalueen eteläpuolista pientaloasutusta vastaan. A-kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuinrakentamisen, kuten matalat kerrostalot tai esimerkiksi kaksitasoiset rivitaloasunnot.

Kortteliin 50130 osoitetaan rakennusoikeutta AK-alueille 9 130 k-m² ja A-alueille 3 650 k-m², yhteensä 12 780 k-m².

Asemakaavassa asuinrakennusten sijoittelulla ja rakentamistavalla on haettu Lintuvaaran pientaloalueeseen sopivaa ilmaisua. Rakennukset ovat pääosin puurakenteisia, harjakattoisia ja julkisivultaan puupintaisia. Asemakaava ohjaa rakennusten julkisivujen värimaailmaa maanläheiseen ja neutraaliin suuntaan.

Asemakaavassa asumisen tarvitsemia toimintoja, kuten pihatiloja ja pysäköintiä, on sijoitettu yhteiskäyttöisille korttelialueille AH-1 sekä LPA.

AH-1-merkinnällä osoitetulle piha-alueelle haetaan asemakaavassa vehreää, viihtyisää ja valoisaa ilmettä, jossa korostuu yhteisöllinen toiminnallisuus: esimerkiksi hulevesien käsittely yhdistettynä viihtyisään, alueen asukkaiden yhteiseen oleskelutilaan leikkipihoineen.

Asemakaavan muutokseen liittyvä AO-alue korttelissa 50106 säilytetään määräyksiltään voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Korttelialueen pinta-alan kasvaessa lisääntyy myös korttelialueen rakennusoikeus 56 k-m²:lla. Uutta rakennusala ei osoiteta, vaan AO-alueeseen liitettävä tontti merkitään istutettavaksi alueen osaksi.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Lintumetsän päiväkotikorttelialue on asemakaavassa osoitettu merkinnällä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Korttelialue on tarkoitus pitää päiväkotikäytössä, mutta määräys mahdollistaa lisäksi laajemmin julkisten palveluiden tarjoamista esimerkiksi päiväkodin yhteydessä.

Korttelialueen rakennusala on merkitty alueen pohjois- ja itäreunoille Lintumetsäntien ja Kirkkalanpolun varsille. Näin piha-alueet voidaan sijoittaa rakennuksen lounaisosalle valoisaan suuntaan. Lisäksi sijoittelu huomioi tontin maastonmuodot ja mahdollistaa tontilla olevan kallioalueen säilyttämistä osana pihaa.

Rakennusosalalle on sallittu enintään kaksikerroksisen, laajuudeltaan enintään 2 000 kerrosalaneliömetrin suuruisen julkisen lähipalvelurakennuksen rakentaminen. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen ja julkisivultaan puinen. Kaavamääräykset mahdollistavat nykyisen päiväkotirakennuksen säilymisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella.

Viherialueet

VL-1-merkinnällä osoitettua yhtenäistä virkistysaluetta on kaavassa kaikkiaan hieman yli hehtaarin verran. Metsäisen viheralueen leveys on vähimmillään 21 metriä. Tällä pyritään takaamaan edellytykset luonnonhoidollisille toimenpiteille sekä suurikokoisten puiden säilyttämiselle, jotka turvaavat viheralueen poikki kulkevaa liito-oravan ekologista yhteyttä.

Asemakaavan muutoksen alueella on nykytilanteessa puistopinta-alaa noin 5 800 neliometriä. Muutoksen seurauksena poistuu nykyisiä puistoalueita yhteensä noin 2 250 neliometriä. Uutta puistoaluetta muodostuu noin 6 000 neliometriä. Kaiken kaikkiaan asemakaavassa puistoalueen pinta-ala muutoksen jälkeen on 9 600 neliometriä. Puistoksi merkityn alueen pinta-ala kasvaa nykyisestä noin 3 800 neliometrillä.

Alueella nykyisin oleva rakennuskanta on tarkoitus purkaa ja kyseiset kohdat tulee kehittää siten, että ne liittyvät osaksi metsäistä aluetta. Rakennuksien purkamisen sekä viereisten kortteleiden rakentamisen yhteydessä tulee huomioida ja suojata lähivirkistysalueella säilytettävät, liito-oravan kulkuyhteytenä toimivat isokokoiset puut.

Liikennealueet

Korttelin 50130 ajoyhteydet sekä pysäköinti hoidetaan kortteliin sijoittuvalla LPA-alueella. Metsälinnunreitiltä johtaa kortteliin yksi ajoneuvoliittymä, jonka kautta korttelin kaikkien tonttien ajoyhteydet järjestetään. Tämä on kaavakartassa sallittu merkinnällä 'ajo'.

LPA-alueen viihtyisyyden ja keskeisen sijainnin takia pysäköintipaikat tulee jäsentää pienempiin enintään kymmenen pysäköintipaikan suuruisiin osiin. Jäsentely tulee toteuttaa puu- ja pensasistutuksin.

Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden ja alueen viihtyisyyden parantamiseksi LPA-alueelta on osoitettu ruudutuksella alueet, jotka on rakennettava jalankulkua ja pyöräilyä palveleviksi Metsälinnunreittiin liittyviksi aukioiksi.

Kaavamuutosalueen katuverkko pysyy periaatteiltaan ajantasaisen asemakaavan mukaisena. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien kokonaisuus on suunniteltu siten, että kumpikin katuyhteys on päätyvä tonttikatu, jonka päähän sijoittuu kääntöpaikka.

Lintumetsän koulun kiinteistön läntinen liittymä on esitetty myös nykyisiin liikennejärjestelyihin perustuen Lintumetsäntien puolelta. Kaavaa laadittaessa on varauduttu kuitenkin myös siihen, että liittymän kohta voitaisiin tulevaisuudessa muuttaa esimerkiksi Metsälinnunreitin puolelle ja järjestää liittymä koulun kiinteistölle Metsälinnunreitin kääntöpaikalta.

Lintumetsän päiväkodin henkilökunnan pysäköinti sekä huoltoliikenne on suunniteltu ohjautuvaksi Lintumetsäntien kautta nykyistä järjestelyä vastaavasti. Kaava mahdollistaa saattoliikennejärjestelyiden kehittämisen. Lintumetsäntielle on suunniteltu ajoradan suuntaisia pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikenteelle. Saattopaikkoihin on varauduttu myös Metsälinnunreitin kääntöpaikan päässä.

AO-korttelialueen osalta liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Kulku tonteille tapahtuu myös jatkossa Kirvisentien kautta.

Sopimusneuvottelut

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

Korttelisuunnitelma

Kortteliin 50130 on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 20.9.2021 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 4 800 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 666,67 euroa, eli yhteensä 5 466,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

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: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Teleoperaattorit (Elisa Oyj, Telia production, DNA Oyj), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144

23.11.2022

- Kasvun ja oppimisen toimiala, kannanotto pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Liitteet

- 1 113001 Metsälinnunreitti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista 113001 Metsälinnunreitti mielipiteen jättäjien yhteystiedot
- 113001a Metsälinnunreitti määräykset
- 113001a Metsälinnunreitti asemakaava
- 113001a Metsälinnunreitti ajantasakaava
- 113001a Metsälinnunreitti havainnekuva
- 113001 Metsälinnunreitti katukartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

23.11.2022

22/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 145

§ 145

Tiilismäenrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Kolttola Lauri
Karhula Anja
Lahti Kaisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

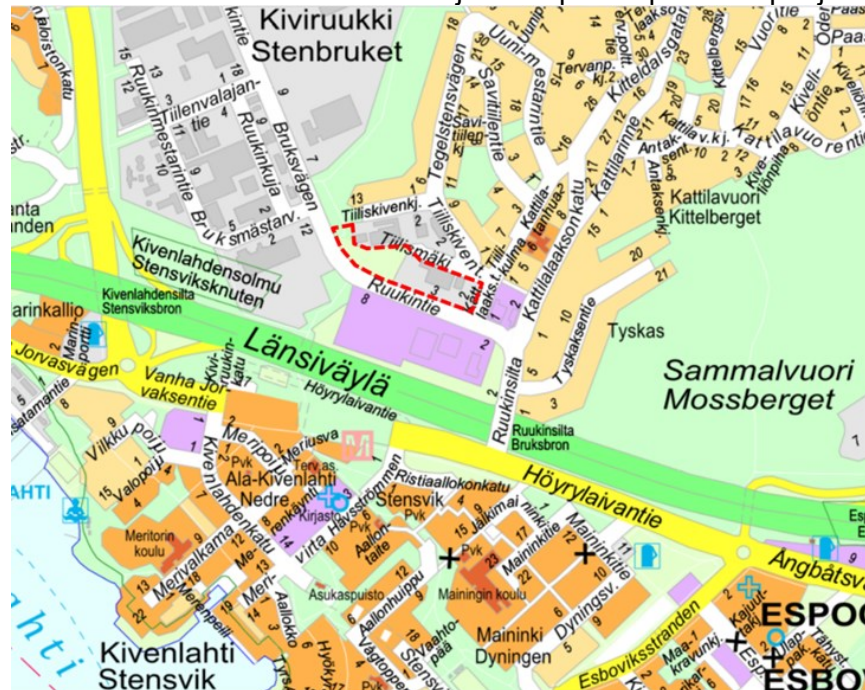
päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimaisen, asumista, päiväkodin, liiketiloja ja pysäköintitiloja sisältävän korttelin rakentaminen Kiviruukin eteläosaan Ruukintien pohjoispuoliselle alueelle. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata liito-oravan elinympäristön sekä ekologisten yhteyksien säilyminen.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 27 195,9 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7402, käsittää korttelit 42002 ja 42003 ja virkistysalueet, muodostuu uusi kortteli 42071, poistuu korttelit 42002 ja 42003, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 29.4.2020.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa Ruukintien pohjoispuolella, noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Alue rajautuu etelässä ja lännessä Ruukintiehen, idässä ja koillisessa Tiilismäki-katuun, sekä pohjoisessa teollisuusrakennuksin rakennettuun kortteliin 42100 sekä Multakaskenmäen lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,17 hehtaaria. Alueen eteläosassa, Ruukintien varressa sijaitsee kaksi teollisuustonttia. Itäisellä tontilla on tällä hetkellä kaksi rakennusta. Läntinen teollisuustontti on rakentamaton.

Alueen pohjois- ja länsiosan kattava puistoalue on metsäistä rinnemaastoa, joka laskee etelään ja alueen itäosassa itään. Alueella on liito-oravan elinaluetta sekä liito-oravan latvusyhteydet itään ja länteen. Teollisuustonteista toisen omistaa säätiö ja toinen on yksityisessä omistuksessa. Puistoalue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella voimassa olevassa maakuntakaavassa Uusimaa-kaava 2050:ssa (Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2021, tullut pääosin voimaan 24.9.2021) Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kiviruukin osayleiskaavan (lainvoimainen 25.5.2022) alueelle. Kiviruukin osayleiskaavassa asemakaavan muutosalueen itäosa on osoitettu asuntoalueeksi (A), keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c) sekä länsi- ja pohjoisosan kattava alue virkistysalueeksi (V).

Asuntoalueelle (A) saa rakentaa ensisijaisesti asuin- ja palvelutiloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja

liikealue (A/c) varataan asumiselle ja liiketoiminnalle, sekä keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kiviruukin osayleiskaavassa Ruukintien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve.

asemakaavan muutosalueen länsi- ja pohjoisosa on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Sille voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalueen läpi itä-länsisuuntaisesti sekä virkistysalueelta Ruukintielle johtavaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit. Lisäksi virkistysalueelta, Tiilismäki-kadun suuntaisesti, jatkuvaksi on sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu jalankulku- ja pyöräreitti.

Virkistysalueella on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulailta suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti. Virkistysalueen itäosaa kohti ja vastaavasti sieltä idän suuntaan on osoitettu kaksi sijainniltaan ohjeellista liito-oravan yhteystarvetta, jotka tulee toteuttaa puustoisena ja riittävän leveänä.

Asemakaavan muutosalueen länsiosalle ulottuu Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu suojavyöhyke (sv), joka on onnettomuusriskien vaikutusaluetta. Kyseisen alue kattaa asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvasta alueesta Kiviruukin osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetun alueen läntisimmän osan.

Kiviruukin osayleiskaavassa Kiviruukinaukiolta Ruukintielle ja siltä Tiilimäentielle on sijainniltaan ohjeellisena, mutta yhteydeltään sitovana osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa myös raideyhteytenä. Kyseinen yhteyden Kiviruukinaukion ja Ruukintien osuus sijaitsee Ruukintiehen rajautuvan Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen läheisyydessä.

Asemakaava

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42002 on osoitettu toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (K-2) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420110, asemakaavan muutoksessa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.12.1984). Korttelialueen suurimaksi sallituksi kerroslukumääräksi on osoitettu kolme kerrosta (III). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuuslukuna $e=0.80$, joka vastaa noin 11 546,7 kerrosneliometriä. Rakennusoikeudesta 65 prosenttia on mahdollistettu käytettävän toimistotiloja varten (t65%).

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42003 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420109, asemakaavamuutoksessa (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 14.9.1984). Korttelialueen enimmäiskerroslukumääräksi on osoitettu kaksi kerrosta (II), ja sen rakennustehokkuudeksi on $e=0.75$, joka vastaa noin 2 994,4 kerrosneliometriä.

Molempien korttelien laidoille on osoitettu osuuksia, joilta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää. Lisäksi korttelin 42002 katuja reunustaville laidoille on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettavia puurivejä.

Kortteleiden 42002 ja 42003 välissä sijaitseva alue on osoitettu puistoalueeksi (P) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420102, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.1974, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.4.1975).

Asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosa on aluetta, joka on osoitettu istutettavaksi puistoksi (VP-1) Kivenlahden teollisuusalue IV, alue 420107, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.9.1982, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.11.1982).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.4.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.6.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 111 kappaletta. Osassa mielipiteistä oli useista allekirjoittajia. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto, Caruna Espoo Oy:ltä, ja yksi kannanotto, Espoon kaupunginmuseolta.

Esitetyissä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Asemakaavan muutoksesta tiedottamiseen ja asukkaiden osallisuuteen oltiin tyytymättömiä.

- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa toivottiin vastaavan Espoon eteläosien yleiskaavan sisältöä. Asemakaavan muutoksen ja Kiviruukin osayleiskaavan samanaikainen vireillä olo koettiin vääränä sekä osayleiskaavan valmistumista toivottiin odotettavan.
- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen korkeus, mittakaava, määrä ja tehokkuus nähtiin liian suurena ja alueelle sopimattomana. Rakentamisen suhde ympäristöönsä ja erityisesti Kattilalaakson pientaloalueeseen nähtiin huonona ja pientaloalueelle kielteisiä vaikutuksia aiheuttavana. Vaihtoehtoisia suunnitelmia toivottiin ja alueen rakentamista vaadittiin sovitettavan merkittävästi läheisen pientaloalueeseen muun muassa rakentamisen korkeutta ja määrää vähentämällä, sijoittaen korkeat rakennukset sekä pysäköintilaitos toisaalle ja suunnitellen alue viihtyisäksi. Lisäksi mittava ero rakentamisen määrässä, korkeudessa ja rakennustyypeissä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen ja Kattilalaakson pientaloalueen välillä nähtiin epäyhdenvertaisena kohteluna.
- Kaupunkikuvallisia ja kaupunkitilojen luonteeseen liittyviä toiveita esitettiin. Kaupunkikuvallisesti toivottiin muun muassa ajattoman tyylikkäitä rakennuksia sekä eläviä ja vehreitä kaupunkitiloja. Lisäksi kaavalla nähtiin tarpeelliseksi edellyttää, että rakentaminen muodostaa elävää ja viihtyisää ympäristöä, jotta sitä toteutuu.
- Asuntojen hallintamuodosta kysyttiin. Asuntojen keskikoon toivottiin olevan kohtalaisen suuri ja alueelle toivottiin sijoittuvan perheasuntoja, jotta alue pysyisi muun muassa asukaskannaltaan nykyisen kaltaisena ja lapsiperhealueena.
- Ajoneuvo- sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen nykyolosuhteisiin liittyen esitettiin havaintoja ja vaadittiin parannuksia. Alueen rakentaminen ja lisääntyvä asukasmäärä herättivät huolia ajoneuvoliikenteen ja sen haittojen kasvusta sekä ruuhkautumisesta, jotka vaadittiin huomioitavan. Pysäköinnin määrä nähtiin liiallisena ja pysäköinnin sijoittuminen sopimattomana. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä toivottiin kehitettävän ja suunniteltavan laajalla alueella. Julkisen liikenteen palvelutasoa ei nähty hyvänä ja sen kykyä vastata lisääntyvän asukasmäärän liikkumistarpeisiin epäiltiin. Kiviruukin aluetta ei nähty mahdollisena suunnitella julkisen liikenteen varaan, mutta myös toivetta julkisen liikenteen sekä kävelyn ja polkupyöräilyn varaan suunnittelusta esitettiin.
- Esitetyn rakentamisen nähtiin vaarantavan alueen luontoa ja eläimistöä sekä huonotavan muun muassa liito-oravan olosuhteita. Luonto ja eläimistö vaadittiin huomioitavan ja turvattavan sekä ekologiset yhteydet suunniteltavan ja toteutettavan riittävinä.
- Rakentamisen vaikutuksia ilmastonmuutokseen esitettiin huomioitavan puurakentamista edistämällä ja ilmastonmuutokseen liittyen myös lisääntyvän liikenteen päästöt aiheuttivat huolta.
- Kiviruukin alue toivottiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena ja sen arvioitu asukasmäärä nähtiin liiallisena. Alueen muutos sekä asukasmäärän kasvu herätti huolta alueen luonteen muutoksesta,

palveluiden riittävydestä ja alueen turvallisuudesta. Myös koko Espoon asukasmäärän kasvun nähtiin aiheuttavan ongelmia.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen asukastilaisuus on ollut yhdessä Kiviruukin osayliskaavan asukastilaisuuden kanssa etätilaisuutena 28.10.2020.

Seuraavassa asukastilaisuudessa esitetyistä mielipiteissä muun muassa esiin tuotua:

- Kiviruukin osayliskaavan alueelle ei nähty mahtuvan 9 000–1 200 uutta asukasta ja 2 000 työpaikan määrä nähtiin vähäisenä.
- Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutoksen tehokkuutta ja maissoittelua estettiin madallettavan.
- Alueen asuntokantaan liittyen toivottiin enemmän isoja perheasuntoja.
- Alueen toivottiin erilaista ja suoraan tiehen tukeutumisen sijasta luovempaa kaupunkirakennetta. Aukioiden sarja todettiin hyväksi sen muodostaessa pysähdyspaikkoja pitkälle suoralle.
- Korkeimmat rakennukset esitettiin sijoitettavaksi Länsiväylän varteen ja metroaseman läheisyyteen sekä rakentamisen korkeus esitettiin madaltuvaksi portaittain kohti pientaloaluealueita.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle toivottiin 3–4 -kerroksisia rakennuksia.
- Länsiväylän varteen esitettiin myös työpaikkarakennuksia suojaamaan melulta.
- Kiviruukin esitettiin tarvittavan kauppoja ja palveluita.
- Kaupunkitiloihin ja kaupunkikuvaan liittyen esiin nousi kaupunkitilojen viihtyisyys, katutilojen kaupunkimaisuus ja vehreys sekä Kiviruukinaukioin merkitys yhdistävänä kaupunkitilana. Lisäksi asukastilaisuudessa ehdotettiin vaaleita luonnonmukaisia värejä ja kattomuodon osalta mainittiin toiveeksi harjakattoiset rakennukset.
- Huoli liikenteen ruuhkautumisesta esitettiin sekä pohjoisesta tulevaa liikennettä ei toivottu kulkeväksi Kattilalaaksonkadun kautta. Lisäksi ajoneuvoliikenteen kehittämistä alueella nähtiin käsitellyn kaavadokumenteissa vain suppeasti. Metroasema esitettiin huomioitavan pysäköintipaikkojen määrässä ja pysäköinti esitettiin sijoitettavan pysäköintikansien tai pysäköintitaloihin sekä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueeseen pysäköinti sijoitettavan siten, että ajoyhteys pysäköintilaitokseen ohjataan korttelin sisältä.
- Kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, niiden tilatarpeisiin ja niiden väliseen erotteluun sekä suoriin yhteyksiin metroasemalle ja metroaseman pyöräpysäköintiin esitettiin kiinnitettävän huomioita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien tärkeys tuotiin esiin myös, jotta luonto on saavutettavissa ilman autoa.
- Julkisessa liikenteessä esitettiin huomioitavan kehittyvien liikennevälineiden tulevaisuudessa tuomat mahdollisuudet sekä Metron syöttöliikennettä pohdittavan eri tavalla kuin muilla metroasemilla

esimerkiksi tutkien/kokeillen Kiviruukin ja metron välillä lyhyellä vuorovälillä kulkevia robottibusseja.

- Lähimetsien keskeinen ja tärkeä asema alueen asukkaille nostettiin esiin. Nykyisten metsien säilyttäminen nähtiin parhaana luontoarvojen turvaamisena ja Multakaskenmäen metsän säilyttäminen sekä metsän ja suon merkitys tärkeänä lepakko alueena mainittiin erikseen. Liito-oravien suojelun nähtiin mahdollistavan myös kestävämmän ja viihtyisämmän kaupunkirakenteen.
- Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä tuotiin esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistyksellä. Yhteys Kivenlahdesta, merenrannalta, keskuspuistoon ja Kiviruukinaukio osana sitä nousi esiin sekä lisäksi hiihtäjien ja lenkkeilijöiden kulkuyhteydet etelästä keskuspuistoon esitettiin huomioitavaksi.
- Virkistykseen kannalta lähimetsien lisäksi myös keskuspuiston länsiosan merkitys virkistyksessä tuotiin esiin. Suuren asukasmäärän todettiin tarvitsevan monipuolisia leikin, oleskelun ja liikunnan alueita sekä viheralueita ja puistoja.
- Tilaa liikunnalle toivottiin siten että harrastaminen on mahdollista kaikille ja siten, että harrastaminen ei olisi kallista. Lisäksi alueelle toivottiin tiloja harraste-, yhteis- ja asukastiloja ja näin mahdollisuutta muun muassa yhteisöllisyyteen, yhteisölliseen tekemiseen ja harrastuksille.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa mielipiteet on huomioitu seuraavasti:

- Rakentamisen määrää on vähennetty asemakaavan muutosehdotuksessa noin 13 610 kerrosneliömetrillä verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen, jossa rakentamisen määräksi oli esitetty noin 55 350 k-m². Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 kokonaiskerrosalaksi on osoitettu 41 740 k-m², josta edellytetään rakennettavan vähintään 930 k-m² päiväkotitilana ja vähintään 1 260 k-m² liiketilana sekä josta 39 550 k-m² olisi mahdollista rakentaa asuinrakentamiseen liittyvänä tilana.
- Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 791 asukasta (1 asukas/50 k-m²). Se on rakentamisen määrän vähentämisen myötä laskenut verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn noin 1 000 uuden asukkaan määrään.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin Kattilalaakson pientaloaluetta lähimpiä rakennuksia on madallettu huomattavasti verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen. Kortteliin suunniteltua pysäköintilaitosta on madallettu kahdella kerroksella, viidestä kerroksesta kolmeen kerrokseen. Korttelin koillisreunalle suunniteltuja 13-kerroksista ja 11-kerroksista rakennusta on madallettu huomattavasti suunnitellen ja osoittaen ne pientaloalueen suuntaan kuusikerroksisesta viisikerroksiseksi laskeviksi. Tiilismäki-kadun ja

Ruukintien risteyksen läheisyyteen suunniteltua 14 ja 12 kerroksista rakentamista on madallettu huomattavasti suunnitellen ja osoittaen se enintään 6 kerroksiseksi.

- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen lähialueen varjostuttavuutta on vähennetty edellä mainittuja rakennuksia madaltaen. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän korttelisuunnitelmaluonnoksen osana on tehty varjostustutkielma, jossa tarkastellaan korttelin 42071 suunniteltujen rakennusten varjostavuutta eri vuorokauden aikoina sekä eri vuodenaikoina.
- Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty tuulisuusselvitys ja sen tuloksia on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistetuissa rakennusten sijainneissa on huomioitu ja tuettu Ruukintien ympäristön muodostumista kaupunkimaiseksi ympäristöksi ja huomioitu korttelin rakennusten vaikutusta Kattilalaakson pientaloalueeseen, siltä avautuviin näkymiin sekä sen tonttien ja asuntojen yksityisyyteen.
- Kaupunkikuvan ja kaupunkitilojen kaupunkimaisuuden, laadukkuuden, tunnistettavuuden, elävyyden, vehreyden ja Kiviruukin tiiliruukkialue historian ilmentävyyden sekä rakentamisen luontevan ympäristöön liittymisen sekä sovittamisen johdosta asemakaavan muutoksessa rakentamiselle asetetaan kattavia kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja asemakaavan muutosalueelle osoitetaan kolme aukiotilaa.
- Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien huomioimiseksi ja niiden parantamiseksi asemakaavan muutosehdotuksessa alueen yhteyksiä on tarkennettu. Asemakaavan muutosehdotuksessa Tiilismäenrinteen lähivirkistysalueelle, VL-1-alue, osoitetaan ulkoilureittejä ja lisäksi Ruukintietä Tiilismäki-kadulle yleisen jalankulun mahdollistamiseksi korttelin 42071 läpi osoitetaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu VL-1-merkinnällä lähivirkistysalue, joka on liito-oravan elinympäristönä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä ja jolla tiivistetyksi kuvattuna edellytetään otettavan huomioon sen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta sekä säilytettävän puustoinen latvusyhteys. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy korttelin 42071 rakentamisen aikana edellytettäviä VL-1-alueen puustoa ja maastoa suojaavia toimia. Kyseisillä huomioidaan alueen merkitystä liito-oravan kannalta sekä alueen merkitystä lähivirkistysalueena, mutta ne muodostavat osaltaan myös mielipiteissä toivottua vihreää vyöhykettä korttelin ja Kattilalaakson pientaloalueen väliin.
- Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy pysäköintipykälä, joka sisältää myös mielipiteissä toivottuja polkupyörien rakentamista edellyttäviä sisältöjä.

Mielipiteiden yhteenveto ja niihin annetut vastineet ovat asian liitteenä.

Esitetyissä lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavaa:

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa tuodaan esiin, että kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä ilmajohtoja ja maakaapeloitua sähköverkkoa. Alueella on myös nykyisiä muuntamoita. Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii maakaapelointeja ja uusia, helposti luokse päästävissä olevia, puistomuuntamoita. Lausunnossa esitetään pyyntö varata kolmelle puistomuuntamolle tarvittavat, noin 20 m², maa-alueet sekä tuodaan esiin, että puistomuuntamoina käytettävän Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Lausunnon liitteessä kaksi esitetään yhden puistomuuntamon sijoittamista asemakaavan muutosalueen länsiosaan, yhden pohjoisosaan ja yhden itäosaan korttelia ja katuja läheisiin sijainteihin. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja sekä johtojen siirron edellyttävän niille järjestyvää uutta pysyvään sijaintia. Lausunnossa ilmaistaan, että kaavan tarkentuessa vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa ja Caruna Espoo Oy toivovan lausunnonantomahdollisuutta myös kaavaehdotusvaiheessa.

Kannanotossaan Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museon näkemyksen mukaan kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseo ilmaisee, että museota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä muutoksia. Lisäksi kannanotossa tuodaan esiin myös, että mikäli kaavan valmistelutyö viivästyy huomattavasti, selvitysten ajantasaisuus on arvioitava uudelleen ja tällöin myös Espoon kaupunginmuseota on kuultava uudestaan.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa lausunnot ja kannanotot on huomioitu seuraavasti:

Caruna Espoo Oy:n kanssa on pidetty 20.1.2022 kokous lausunnossa esitetyn huomioimisesta Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutoksessa. Kyseisessä kokouksessa tunnistettuja tarpeita sekä tutkittavia sekä lähtökohtaisesti mahdollistettavia muuntamoiden sijainteja huomioiden Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 koillisosaan, LPA-1-merkinnällä, osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle, jolle mahdollistetaan korttelia palveleva pysäköintilaitoksen rakentamisen, edellytetään rakennettavan myös korttelia palveleva korttelimuuntamo. Kyseisen korttelimuuntamon johdosta LPA-1-korttelialueen itälaidalle osoitetaan ohjeellisella vm-merkinnällä muuntamon rakennusala ja se on mitoitettu Carunan Espoon Oy:n kanssa pidetyn kokouksen mukaisesti kookkaamman muuntamon rakentamisen mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksessa, VL-1-merkinnällä osoitetulle, lähivirkistysalueelle osoitetaan, vm-merkinnällä, ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusalaa. Toinen niistä sijoittuu alueen pohjoisosaan ajo-1-merkinnällä osoitetun korttelin kansipihalle johtavan yhteyden yhteyteen ja toinen lähivirkistysalueen länsiosaan Ruukintien läheisyyteen. Kyseisistä muuntamonrakennusaloista pohjoisempi, korttelin

42071 kansipihalle johtavan yhteyden läheisyyteen osoitettu, muuntamonrakennusala on mitoitettu, Carunan Espoon Oy:n kanssa pidetyn kokouksen mukaisesti, kookkaamman muuntamon rakentamisen mahdollistavaksi, joka lähtökohtaisesti mahdollistaa korttelin 42071 lisäksi myös lähiympäristön tarpeita palvelevan muuntamon rakentamisen.

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet ovat asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus sisältää lähivirkistysaluetta, katualuetta sekä korttelin 42071, joka korvaa nykyiset korttelit 42002 ja 42003.

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakennuskannan korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin - Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön - hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa Ruukintien pohjoispuolelle muodostetaan yhtenäinen kortteli 42071. Se koostuu asemakaavamuutosalueen keski- ja itäosaan sijoittuvasta kahdesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-1 sekä AK-2) ja yhdestä korttelia palvelevien autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1).

Korttelin 42071 läntisemmälle asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 14 770 k-m², josta vähintään 690 k-m² tulee rakentaa liiketilana ja 930 k-m² päiväkotitilana. Korttelin itäisemmälle asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-2) kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 26 970 k-m², josta yhteensä vähintään 570 k-m² tulee rakentaa liiketilana. Autopaikkojen korttelialueella (LPA-1) mahdollistetaan rakennettavaksi korttelia palveleva pysäköintilaitos, jonka yhteyteen edellytetään toteutettavan myös korttelimuuntamo.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa asemakaavan muutoksen lisärakennusoikeuspykälän mahdollistamana asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, väestönsuojatilat, pysäköintitilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Kyseisiä tiloja varten ei edellytetä rakennettavan auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavan muutoksen AK-1- ja AK-2- sekä LPA-1-korttelialueille osoitetaan rakennusaloja, jotka muodostavat puoliavoimen korttelirakenteen, jossa kerrosluvut nousevat kohti korttelin länsiosaa. AK-2-korttelialueen katuja ja aukioita reunustavien rakennusalojen

enimmäiskerrosluvut kasvavat länttä kohti korttelin itäpään kuudesta kerroksesta enimmillään kuuteentoista kerrokseen. AK-2-korttelialueen pohjoisosaan sijoittuville rakennusaloille osoitetaan kerrosluku, joka laskee rakennusalalla pohjoista kohti kuudesta kerroksesta viiteen kerrokseen. Korttelin länsiosan käsittävän AK-1-korttelialueella kahdelle rakennusalalle enimmäiskerrosluvuksi osoitetaan kuusitoista kerrosta ja niiden väliin sijoittuvalla rakennusalalle kaksi kerrosta. LPA-1-korttelialueelle osoitetulle rakennusalalle enimmäiskerrosluvuksi osoitetaan kolme kerrosta.

Korttelin 42071 Ruukintien puoleiselle sivulle osoitetaan kolme aukiota. Kyseiset aukiotilat ja niitä rajaavat rakennukset edellytetään toteutettavan yhtenäisinä, jalankulkuympäristöä elävöittävinä kokonaisuuksina. Aukioilla edellytetään käytettävän julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia sekä sovittavan yhteen Ruukintien ja Kiviruukinaukioon kokonaisilmeen, korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa. Kortteliin 42071 länsiosaan osoitettava aukio on osa Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmassa suunniteltua aukiokokonaisuutta ja sen sisältävää aukioiden sarjaa.

Korttelin Ruukintietä ja asemakaavan muutoksessa osoitettujen aukioita reunustavalle laidalle edellytetään rakennettavan liiketiloja, jotka kaupunkikuvallisten tekijöiden ja aukioiden ohella luovat rakennetulle ympäristölle kaupunkimaista olemusta ja muodostavat suotuisia olosuhteita elävän kaupunkiympäristön synnylle.

Asemakaavan muutoksessa kortteliin osoitetaan, kap-merkinnällä, kansipiha, joka on määrä toteuttaa vihreänä yhtenäisenä kokonaisuutena. Kansipihalle osoitetaan ohjeellisesti, le-merkinnällä, leikki- ja oleskelualueiksi varattuja alueen osia. Korttelin kansipihalta Tiilismäen lähivirkistysalueelle johtavaksi osoitetaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Lisäksi kansipihan poikki kulkee korttelin 42071 läpi yleiselle jalankululle mahdollistettu yhteys, joka on osoitettu asemakaavan muutoksessa sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti.

Asemakaavan muutoksessa, al/ma-1-merkinnällä, kansipihan alle mahdollistetaan tila, johon on mahdollista rakentaa kansipihan alainen ja osin rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva pysäköintilaitos sekä sijoittaa teknisiä tiloja, varastoja, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja, sekä Ruukintien suuntaan avautuvalle sivulle liiketilaa.

Asemakaavan muutosalueen koillis- ja pohjoisosan sekä suurelta osin länsiosan kattava alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan ja sen läpi edellytetään säilytettävän puustoinen latvusyhteys. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan sekä puunkaadot minimoitavan. Asemakaavan muutoksessa

lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureittejä sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti. Ne liittyvät laajempiin yhteyksiin, jotka johtavat Kiviruukin alueelta Kivenlahteen ja keskuspuistoon sekä Sammalvuoren suuntaan. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala, toinen alueen länsiosaa ja toinen alueen pohjoisosaa.

Asemakaavan muutosalueen läntisimpään osaan osoitetaan Ruukintien tilatarpeen johdosta katualuetta. Asemakaavan muutoksessa Ruukintieltä ja Tiilismäki-kadulta kortteliin 42071 osoitetaan ajoyhteydet. Asemakaavan muutoksessa Ruukintielle ja korttelin itäpuolisen Tiilismäki-kadun osalle osoitetaan ohjeellisin ajo-merkinnöin ajoajoyhteydet, jotka mahdollistavat yhteyden kyseisiltä kaduilta korttelin kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen sekä ajoyhteyden yhteydessä oleville pysäköintiä palveleville alueille. Asema-kaavan muutoksessa kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen kautta mahdollistetaan järjestettävän ajoyhteydet kaikille korttelin tonteille. Tiilismäki-kadulta ohjeellisella ajo-merkinnällä osoitettu yhteys mahdollistaa luontevan ajoyhteyden kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen lisäksi LPA-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen. Ruukintieltä ohjeellisella ajo-merkinnällä kortteliin osoitetun ajoyhteyden yhteyteen osoitetaan, p-1-merkinnällä, ohjeellinen pysäköintialue, jonka yhteyteen saa toteuttaa huoltoa palvelevan huoltotaskun. Lisäksi asemakaavan muutoksessa korttelin pohjoispuolella sijaitsevalta Tiilismäki-kadulta korttelin 42071 kansipihalle johtavaksi osoitetaan ajoyhteys ohjeellisella ajo-1-merkinnällä siten, että yhteys kulkee VL-1-merkinällä osoitetun lähivirkistysalueen läpi. Kansipihalle johtavan ajoyhteyden yhteyteen edellytetään toteutettavan jalankulkuyhteys kortteliin. Kyseinen jalankulkuyhteys muodostuu myös osaksi korttelin 42071 läpikulun mahdollistavaa yhteyttä.

Kortteliin 42071 edellytetään rakennettavan pysäköintipaikkoja AK-1-korttelialueen asuntojen osalta 1 autopaikka 130 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään ½ autopaikkaa asuntoa kohti ja AK-2-korttelialueen asuntojen osalta 1 autopaikka 110 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään ½ autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja AK-1- ja AK-2-korttelialueiden asuntojen osalta edellytetään toteutettavan 1 polkupyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Korttelin liiketiloja koskien autopaikkoja edellytetään toteutettavan 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohti sekä polkupyöräpaikkoja 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohti päivittäistavarakaupan tilaa koskien ja 1 polkupyöräpaikka 200 kerrosneliometriä kohti muita liiketiloja koskien. Päiväkotitilaa koskien edellytetään toteutettavan 1 autopaikka 200 kerrosneliometriä kohti ja 1 saattopaikka ryhmää kohti sekä 1 polkupyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava liikuntaesteisten autopaikkoina asunnoille vähintään 1 autopaikka 30 autopaikkaa kohden ja muille

toiminnoille vähintään 2 autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen 1 autopaikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan tehtävän vähennyksiä kortteliin toteutettavien autopaikkojen määrästä autopaikkojen nimeämättömyyden ja yhteiskäyttöautojen mahdollistamana sekä valtion tukemaan 40 vuoden korotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta.

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sekä LPA-1-korttelialueelle. Kansipihalle ei ole mahdollista sijoittaa muita autopaikkoja kuin liikuntaesteisten saattopaikka ja päiväkodin saattoliikenteeseen liittyvät pysäköintipaikat p-merkinnällä ohjeellisesti osoitetulle alueelle. Päiväkodin saattoliikenteen paikkojen edellytetään olevan korttelin muun lyhytaikaisen pysäköinnin käytössä aikoina, jolloin siitä ei ole haittaa päiväkodin toiminnalle.

Kaikki vähimmäismäärän mukaiset asuntojen pyöräpaikat edellytetään sijaitsevan katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa sekä lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille edellytetään osoitettavan tilaa ulkotiloissa.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Hulevesiä saa ohjata hallitusti virkistysalueille maanomistajan suostumuksella ja hulevesiratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,17 hehtaaria.

AK-1-korttelialueen pinta-ala on noin 4 555,2 m²
AK-2-korttelialueen pinta-ala on noin 12 012,2 m²
LPA-1-korttelialueen pinta-ala on noin 2 362,5 m²
VL-1 alueen pinta-ala on noin 12 693,3 m²
Katualueen pinta-ala on 97,8 m²

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 41 740 k-m².
Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 27 195,9 k-m².

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin $ea=1.316$.

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa asemakaavan muutoksen myötä noin 791 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²).

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavan muutosehdotuksen rinnalla on laadittu korttelisuunnitelmaa, joka käsittää korttelin 42071, sen AK-1, AK-2 ja LPA-korttelialueet, sekä korttelin lähiympäristön.

Korttelisuunnitelman lisäksi asemakaavamuutosalueeseen lukeutuvat AK-1-korttelialue ja VL-1-lähiympäristöalueen länsiosa kuuluvat Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 19.5.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- KOTO / Kasvun ja oppiminen, kannanottopyyntö
- KYT / Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus/ Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Vammaisasiainneuvoston puheenjohtaja, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 420122 Tiilismäenrinne mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 420122 Tiilismäenrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista 420122 mielipiteiden jättäneiden yhteystiedot
- 420122a Tiilismäenrinne asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

23.11.2022

- 420122a Tiilismäenrinne ajantasakaava
- 420122a Tiilismäenrinne määräykset
- 420122a Tiilismäenrinne havainnekuva
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostus
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/75
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	23.11.2022

3379/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 146

§ 146

Vuoritonttu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 211841, 15. kaupunginosa Niittykumpu

Valmistelijat / lisätiedot:

Kiema Hanna

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 Vuoritontun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 211841,

2

hyväksyy 3.10.2022 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Vuoritonttu - Bergstomten asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7441, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 211841.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää voimassa olevia kaavamääräyksiä, jotta alue voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Korttelialueiden pääkäyttötarkoituksia, rakennusalan rajoja tai kerrosten lukumääriä ei muuteta. Korttelialueiden rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vuoritonntu - Bergstomten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7441, käsittää korttelit 15030-15031,15082, osa korttelia 15024 sekä katu- ja virkistysalueet 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 211841

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin toimesta. Vireilletulosta on tiedotettu osallisia 13.6.2022 päivätyllä kirjeellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä voidaan MRL 63 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen järjestettiin osallisille lähetetyllä 13.6.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 11.7.2022 mennessä. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Alueen nykytila

Alueella vuonna 2016 alkaneen muutoksen myötä entinen Outokummun alue muuntuu asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi. Uusikummun koulu aloitti toimintansa Outokummun vanhassa päärakennuksessa syksyllä 2019 ja sen yhteyteen rakennettu liikuntasali otettiin käyttöön syksyllä 2022. Alueelta on purettu useampi toimistorakennus, joiden tilalle rakentuu asuinkerrostaloja lähivuosina. Kaava-alueen luoteisosassa on kaksi toimistorakennusta. Suuri osa alueesta on vuonna 2022 työmaa-alueita. Kortteli- ja katualueita on aloitettu rakentamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Ensimmäinen

asuinkerrostalo, jonka kivijalkaan on tulossa päiväkotit, valmistuu vuonna 2023.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja se on tullut voimaan 2021. Kaava-alue sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavassa työpaikka-alueelle (TP). Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska alueen merkitys kaupunkirakenteessa on muuttunut metrolinjauksen toteuduttua suunniteltua pohjoisemmaksi tuoden Vuoritontun alueen entistä lähemmäksi metroasemaa. Vuoritontun alueesta muodostuu toiminnallisesti sekoittunut työpaikkojen, palveluiden sekä asumisen alue metroaseman läheisyyteen. Vuoritontun kaava-alueella olevat toimistorakennukset säilytetään toimistokäytössä sekä yksi vanhoista toimistorakennuksista on muutettu kouluksi. Vuoritontun kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Olarinluoman työpaikka-alue, joka tulee jatkossakin säilymään työpaikka-alueena. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Kaava-alueella on voimassa Vuoritontun asemakaava, joka on hyväksytty 27.4.2020. Korttelialueet on kaavoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi (KT) sekä asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). KT-1-korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennusten lisäksi opetusrakennuksia. AK-1-korttelialueelle saa rakentaa hoiva- ja opiskelija-asumista ja AK-2-korttelialueelle päiväkodin. Kerrosten lukumäärä vaihtelee kahden ja kahdeksan kerroksen välillä. Alueen pohjoisosissa sijaitsee kaksi pientä puistoaluetta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 3.10.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.–31.10.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavaehdotukseen ei ollut tarpeen tehdä muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää voimassa olevia kaavamääräyksiä, jotta alue voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Korttelialueiden pääkäyttötarkoituksia, rakennusalan rajoja tai kerrosten lukumääriä ei muuteta. Korttelialueiden rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden AK, AK-1 ja AK-2 määräyksiä päivitetään seuraavasti: opiskelija-asuntojen pysäköintinormi päivitetään muotoon 1 ap/250 k-m², lisärakennusoikeuspykälään lisätään tarkennus porrashuoneisiin liittyvien sisäisten käytävien osalta opiskelija-asuntojen kohdalla sekä poistetaan määräyksestä lisärakennusoikeutta koskeva 15 prosentin enimmäismäärä. Lisäksi kortteliin 15024 tulee rakentaa vähintään 110 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa, jonka saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitoksia koskevat al/ma ja all/ma -määräykset yhtenäistetään. Riihitontuntien varrelle sekä Vuoritontuntien eteläosaan lisätään tonttiliittymäkieltoja tarvittavin osin.

Kaava-alueen pinta-ala on 8,27 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on noin 91 100 k-m². Aluetehokkuus on ea= 1.1.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutus kustannuksia. Kaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 146

23.11.2022

- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Liitteet

- 1 211841 Vuoritonttu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 211841a Vuoritonttu asemakaava
- 211841a Vuoritonttu määräykset
- 211841a Vuoritonttu ajantasakaava
- 211841 Vuoritonttu kaavaselostus
- 211841 Vuoritonttu selostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	46/75
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 98	17.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 147	23.11.2022

8083/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 147

§ 147

Ätorp, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630412, 63. kaupunginosa, Järvenperä

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
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 Ätorpin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 630412,

2

hyväksyy 17.8.2022 päivätyn ja 23.11.2022 muuetun Ätorp asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7440, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa, sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Finström Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Esitän kaavan hylkäämistä. Asemakaavan muutos kohdistuu alueeseen mikä sijaitsee Kuninkaantien varrella, rajoittuen koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen (luonnonsuojelualue). Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki. Myös joen vastarannalla on luonnonsuojelualue. Kaupunginmuseon lausunnonkin mukaan

asemakaavan muutos ei turvaa alueen arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

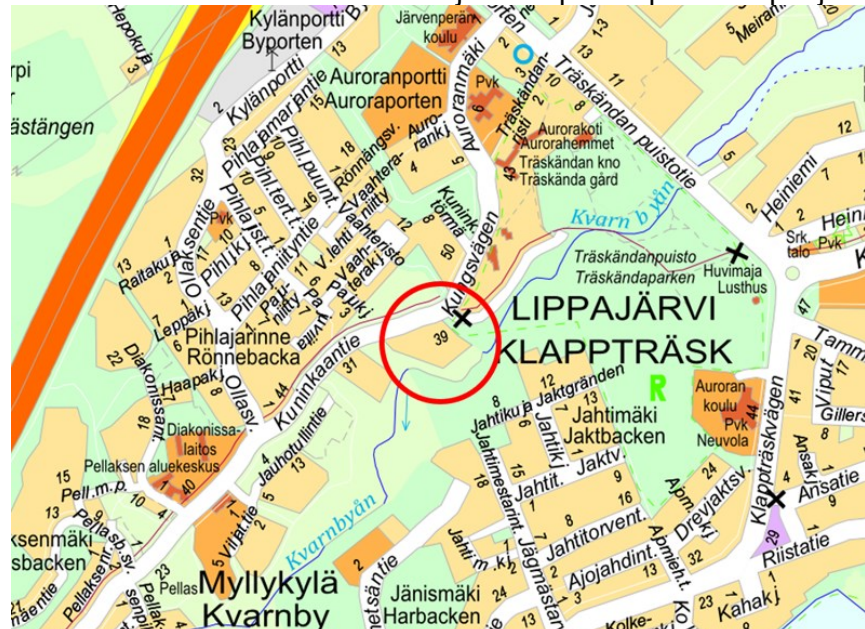
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa kiinteistölle yhden asuinrakennuksen lisärakentaminen. Rakennusoikeus nousee 90 k-m², jolloin suunnittelualueen tehokkuus nousee tasolle e=0.16.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ätorp, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7440, käsittää osan korttelista 63035, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 9.6.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on pientalotontti, jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen näistä on rakennettu vuonna 1947 ja sen koko on 115 k-m², ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 4 006 m². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m².

Suunnittelualue on yhden tontin kokoinen alue, joka kuuluu neljän tontin muodostamaan kortteliin. Korttelin rakennustehokkuus vaihtelee $e=0.10\dots 0,16$ välillä. Tontti sijaitsee Kuninkaantien varrella, rajoittuen koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen (luonnonsuojelualue). Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki. Myös joen vastarannalla on luonnonsuojelualue, Jahtimetsän lehtopurolaakso.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu asuinpientaloille (AP). Kiinteistöön rajautuu koillisosassa luonnonsuojelualueen reuna sekä kaakkois- ja eteläpuolella virkistysalue.

Kaava-alue oli osa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueita, joka jätettiin hyväksymättä vuonna 2021. Alueen yleiskaavaratkaisu valmistellaan osana vireillä olevaa Espoon yleiskaava 2060:tä. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Alueella on voimassa 630409 Pihlajarinne muutos -asemakaava (hyväksytty 14.11.2012). Asemakaavan korttelissa 63035 tontilla 3

sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Lisämerkinnällä /s on määritelty, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Rakennusoikeutta on korttelialueella 550 k-m².

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 17.8.2022. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.-4.10.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutukset saapuivat suunnittelualueen naapurustosta. Niissä kiinnitettiin huomiota muun muassa luonnonarvojen ja tulvariskin huomioimiseen, rakennusoikeuden korkeaan määrään, rakennusten lukumäärään sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Lausunnoissa ja kannanotoissa merkittävimmän palautteen lähetti Espoon kaupunginmuseo. Kaupunginmuseo kiinnitti erityistä huomiota siihen, että rakennusoikeuden nostaminen on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen ja niitä turvaavien asemakaavamääräysten kanssa, koska rakentamistoimenpiteet edellyttäisivät tontin muokkaamista. Kaupunginmuseo ei puolla kaavamuutoksen hyväksymistä.

Annettujen kannanottojen, lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavan kaavaehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Itäisemmän rakennusalan suurin sallittu asuntojen lukumäärä laskettiin kolmesta kahteen (3 => 2).
- Itäisemmän rakennusalan kerrosluku tulee ehdottomasti olla kaksi (II).
- Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63035 tonttia 3, jonka käyttötarkoituksmerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, joka on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue (AO/s). Tontin rakennusoikeutta nostetaan 550 k-m²:stä 640 k-m²:iin, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0.16. Tontilla on kaksi rakennusala, joista läntisemmälle sallitaan yksi asuinrakennus ja osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m². Itäisemmälle rakennusosalalle sallitaan kaksi asuinrakennusta ja rakennusoikeutta osoitetaan 440 k-m². Rakennusoikeuden määrän muutos koskee vain tontin itäisempää rakennusala. Kyseisen rakennusalan koko pienenee hivenen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 98

17.08.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 147

23.11.2022

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4 006 m².

Kokonaiskerrosala on 640 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0.16.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 28.6.2021 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 maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 98

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Åtorpin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 630412,

2

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 98

17.08.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 147

23.11.2022

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.8.2022 päivätyn Åtorp asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7440, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 630412 Åtorp muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 630412 Åtorp lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §147

Oheismateriaali

- 630412b Åtorp asemakaava
- 630412 Åtorp kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 148

23.11.2022

5333/10.02.05/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 148

§ 148

Rakennuskiellon jatkaminen Tiistinniityssä rakennuskieltoalueella 121

Valmistelijat / lisätiedot:
Sivonen Sirpa
Puustinen Jenni
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 121 merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 10.12.2024 saakka. Samalla lautakunta määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuskieltokarttaan tunnuksella 121 (Tiistinniitty) merkityllä alueella oleva rakennuskiello asemakaavan muuttamista varten päättyy 10.12.2022. Rakennuskiello on alun perin tullut voimaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 10.12.2014. Kieltoa esitetään jatkettavaksi kahdeksi vuodeksi, koska kaavoitus alueella on keskeneräinen.

Rakennuskieltoalue sijaitsee Matinkylässä Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen kaakkoiskulmassa. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa, Tiistilä II, osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Rakentumaton tontti on Neste Markkinointi Oy:n omistuksessa. Maanomistaja on hakenut toimenpidelupaa (lupahakemus 13-858-R) polttoaineenjakekatokselle ja mainoslaitteelle. Lupahakemus on edelleen vireillä.

Rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vireillä oleva asemakaavan muutos

Rakennuskieltoalueella on vireillä Tiistinlaakso 311802 (entinen Tiistinlaakso I ja Kalatorpanpuisto 311501) asemakaavan muutos, jonka tavoitteet tulevat kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.05.2017 tekemästä päätöksestä Tiistinlaakso ja Kalatorpanpuisto, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 311802 ja alue 311501. Päätöksen mukaan Suomenlahdentien varren maankäyttöä tehostetaan asemakaavoissa olevan metron entisen pintavarauksen ja rakennuskannaltaan uusiutuvien tonttien kohdalla. Lisäksi Suomenlahdentiestä suunnitellaan katu, jota reunustavat viihtyisät urbaanit asuinkorttelit.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päätöksellään (14.1.2013) linjannut, että kaupungin elä ja asu -keskus sijoittuu Suomenlahdentien varteen, mahdollisimman lähelle metroasemaa. Elä ja asu -keskuksen läheisyyteen varataan mahdollisuus sijoittaa itsenäiseen senioriasumiseen soveltuvaa asumista. Matinkylän Elä ja Asu-keskukselle on kaavoitettu tontti metroaseman läheltä osoitteesta Suomenlahdentie 4, jolloin Tiistinlaakson kaava-alueelle tulisi varata mahdollisuus sijoittaa itsenäiseen senioriasumiseen soveltuvaa aluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään (2.3.2016) linjannut Tiistilä II-aseமாகাava-alueen, aluenumero 310602, käsittelyn yhteydessä riittävän laajan alueen asemakaavoituksen viemisestä eteenpäin ennen asemakaavan muutoksen jatkokäsittelyä. Tiistilä II-aseமாகাavan lainvoimaisuuspäivä on 11.12.2019.

Rakennuskieltoalue kuuluu eteenpäin kehitettäväksi linjattuun Tiistinlaakson asemakaavanmuutosalueeseen.

Matinkylän liito-oravien elinympäristöverkoston kokonaistarkastelu on tehty vuonna 2014. (Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovituksesta Espoonlahden ja Matinkylän alueilla, Kaupunkisuunnittelukeskuksen Julkaisuja 5/2014, 30.5.2014). Suomenlahdentien alueella on lisäksi seurattu liito-oravatilannetta vuosittain tämän jälkeen ja tarkentavia liito-oravaselvityksiä on laadittu vuosina 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ja 2022 (Suomenlahdentien ympäristön liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 25.8.2015, Kalastajantien liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 14.11.2016, Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2017, Ympäristösuunnittelu Enviro, 1.6.2017, Espoon Matinkylän Suomenlahdentien liito-oravaselvitys vuonna 2018, Faunatica, 27.4.2018, Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2019, Lumotron 5.8.2019, Espoon Matinkylän Suomenlahdentien liito-oravaseuranta vuonna 2021, Faunatica, 20.12.2021 ja syksyllä 2022 Tiistinlaakson luontoselvityksen osana valmistuva liito-oravaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä).

Suomenlahdentien varrelta on edellä mainituissa selvityksissä tunnistettu liito-oravan elinalueita ja ydinalueita, jotka sijaitsevat Länsimetron aseman välittömässä läheisyydessä ja alueella, jonka täydennysrakentaminen olisi kaupunkirakenteellisesti perusteltua ja tiivistäisi joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on hakenut Uudenmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain (1096/1996) 49 § 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 § 1 momentissa tarkoitettusta liito-oravan suojelusta Matinkylässä, Suomenlahdentien varrella Tiistinlaakso (311802) asemakaavan muutoksen mahdollistamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt luvan, jonka perusteella alueelle metroaseman 600 metrin jalankulkuetäisyydelle voidaan asemakaavalla mahdollistaa rakennusoikeutta noin 50 000–65 000 k-m² (noin 1 000–1 400 uutta asukasta).

Espoon ympäristöyhdistys ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry valittivat ELY-keskuksen päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi ELY-keskuksen päätöksen ja hylkäsi poikkeamishakemuksen. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus valitti kumoamispäätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja antoi asiasta vastaselityksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle syksyllä 2020. Korkein hallinto-oikeus kumosi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen vuonna 2021 ja jatkoi poikkeamisluvan voimassaoloaikaa. Lupa on voimassa 31.12.2027 saakka.

Suomenlahdentien liito-oravien ydinaluerajaukset ulottuvat osittain myös Nesteen omistamalle tontille ja alueelle, jolle on haettu luonnonsuojelulain mukaista poikkeamista liito-oravan suojelusta.

Rakennuskielto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 148

23.11.2022

Rakennuskiellolla halutaan turvata vireillä olevan asemakaavan suunnittelu tavoitteiden mukaisiksi. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 22 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

Jatkokäsittely

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, rakennusvalvonnan palvelualue

Liitteet

- 1 Rakennuskieltoalue 121, Tiistinniitty

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	56/75
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 149	23.11.2022

276/02.02.02/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 149

§ 149

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2022 kolmas osavuosisikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki
Eronen Tiina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi
Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2022 kolmannen
osavuosisikatsauksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 43 Kaupunkisuunnittelukeskus.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositaso sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2022 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2022.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on Take-ohjelmakaudella, vuosina 2021–2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista. Vuoden 2022 aikana on tavoitteena saavuttaa noin 170 000 € säästöt, ja Q3 ennakkotietojen perusteella tavoitteeseen päästään.

Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteet on johdettu kaupunkitasoisista tulostavoitteista. Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa marraskuussa 2021 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin

Vuorovaikutuksessa hyödynnetään monipuolisia menetelmiä ja digitaalisia alustoja. Viestintää ja vuorovaikutusta kehitetään asukkaiden palautteen pohjalta.

Kaavahankkeisiin liittyviä asukastilaisuuksia on pidetty kuusi, joissa osallistujia on ollut yhteensä noin 380 henkilöä. Tilaisuuksista saatu palaute on ollut keskimäärin 4,1/5.

Keväällä toteutettu Meidän Espoo 20X0 -tapahtumasarja, johon kuului teema- ja keskusteluiltoja sekä työpaja. Tapahtumasarjan tilaisuuksia oli yhteensä 13 kappaletta tammi-huhtikuun aikana. Kaupunkisuunnittelu sai Meidän Espoo 20X0 -tapahtumasarjasta ja vuorovaikutuksen kehittämistyöstään kunniamaininnan kaupunginjohtajan innovaatiokilpailussa.

Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitukset ja ajoitukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.1.2022 hyväksynyt kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2022.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 31.10. mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät yhteensä 218 671 k-m² uutta asuntorakentamisen kerrosalaa. Tästä 98 % sijaitsee MAL maankäytön ensisijaisella vyöhykkeellä.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 käynnistää kokonaisyleiskaavan laatimisen. Kokonaisyleiskaavan laatimisen myötä voidaan muodostaa maankäytön ja liikenteen kokonaiskuva koko Espooseen. Yleiskaavatyössä otetaan kantaa mm. Espoon kestäväan kasvuun, sujuvan arjen edellytyksiin, viherverkostoon sekä liikennejärjestelmään.

Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa

Espoossa 31.10. mennessä hyväksytyissä asemakaavoissa on työpaikkakerrosalaa yhteensä 82 690 k-m².

Liike- ja toimistorakentamista mahdollistavia kaavoja on hyväksytty ehdotuksena kaupunginhallitukselle Leppävaarassa, Otaniemessä sekä Olarissa ja nähtäville on hyväksy kaavamuutos Keilaniemessä.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit ovat liitteenä.

Palvelutuotteet

Euro	Toteuma 2021	Tammi- syyskuu	Ennuste 2022	Talousarvio 2022
Asemakaava(k€)	5 274	3 806	5 419	5 419
Yleissuunnittelu ja asiantuntijapalvelut (k€)	4 111	2 958	4 430	4 430
KSK-luvat (k€)	965	702	1 163	1 163
Määrä				
Asemakaava (kem ²)	481 369	218 671	319 000	319 000
Yleissuunnittelu ja asiantuntijapalvelut (h)	88 374	66 472	85 500	85 500
KSK-luvat (kpl)	136	99	131	131
Hinta				
Asemakaava (€/kem ²)	11,0	17,4	17,0	17,0
Yleissuunnittelu ja asiantuntijapalvelut (€/h)	46,5	44,5	51,8	51,8
KSK-luvat (€/kpl)	7 093	7 086	8 881	8 881

Palvelutuotteiden määrät ja kustannukset arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti, sekä asemakaava että KSK-luvat palvelutuotteiden osalta.

Käyttötalouden toteutuminen

Kaupunkisuunnittelukeskus	Käyttösuunnitelma	Toteuma	Ennuste
Toimintatulot	550	387	450
Toimintamenot	11 015	8 294	11 013
Henkilöstökulut	8 017	6 403	8 015
Liikennesuunnittelu	1 277	1 054	1 277
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	898	781	896
Asemakaavoitus	3 951	3 077	3 951
Yleiskaavoitus	1 892	1 490	1 892
Ulkoiset ostot	1 626	775	1 626
Liikennesuunnittelu	306	184	306
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	396	71	396
Asemakaavoitus	663	376	663
Yleiskaavoitus	261	144	261
Sisäiset toimintamenot	1 372	1 117	1 372
Toimintakate	-10 465	-7 907	-10 563

Kaupunkisuunnittelukeskuksen vuosi on sujunut suunnitelmien mukaisesti. Toimintatuloja on kertynyt lokakuun loppuun mennessä vajaa 20 % edellisvuoden vastaavaa vähemmän ja käyttösuunnitelman tulot 550 tuhatta euroa ennustetaan alitettavan 100 tuhannella eurolla.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintamenot arvioidaan olevan 11 miljoonaa euroa kuten käyttösuunnitelmassa. Henkilökustannukset toteutuvat hyvin käyttösuunnitelman puitteissa. Joidenkin vapautuneiden vakanssien täyttämässä on rekrytointiviiveitä, mikä on säästänyt henkilöstömäärärahoja. Myös muut toimintamenot pysyvät hyvin käyttösuunnitelmassa ja toimintakatteen alijäämän ennuste on 10,6 miljoonaa kun käyttösuunnitelma oli 10,5.

Henkilöstö

	Tammi - lokakuu	Lokakuu	Käyttö- suunnitelma
Palvelu ja kehittäminen	14,4	14,8	15,6
Yleiskaava	28,6	27,0	28,3
Asemakaava	61,2	62,8	63,0
Liikennesuunnittelu	20,8	20,0	21,8
	125,0	123,8	128,6

Keskimääräinen palkansaajien lukumäärä oli tammi- ja lokakuun välisenä aikana vajaa 4 alle vuoden käyttösuunnitelman henkilöstökustannusten arvioinnissa käytetystä lukumäärästä rekrytointiviiveiden vuoksi. Asemakaavoituksen POKE-alueen kolme uutta vakanssia on täytetty.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 149

23.11.2022

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelukeskus kirjanpidon yhteenveto
- 2 Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortti, seuranta 31.10

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 150

23.11.2022

5864/12.02.01/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 150

§ 150

Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKO

Valmistelijat / lisätiedot:
Kangasperko Paula
Talusen Mirva
Kirsi Ojala
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi Espoon kulttuuriympäristöohjelman (ESKO)

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKO

Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKO on työkalu Espoon kaupungissa kulttuuriympäristötyötä tekeville ja kulttuuriympäristöjä vaaliville ja niistä kiinnostuneilla kaupungin asukkaille. Se linjaa, kuinka ympäristön ominaispiirteitä tunnustetaan, säilytetään ja hyödynnetään kaupunkilaisten hyvinvoinnin lisäämiseksi ja paikkaan liittyvän yhteenkuuluvuuden vahvistamiseksi. Ohjelman avulla kaupunkia kehitetään kestävästi ja siinä tiivistyy yhteinen tahtotila ja yhteiset tavoitteet kulttuuriympäristötyön sujuvoittamiseksi ja kulttuuriympäristön tunnettuuden ja tunnustettavuuden vahvistamiseksi.

Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKO on yhteistyön tulos

Kulttuuriympäristöohjelma koostuu asukkaiden, yhteisöjen, viranomaisten ja elinkeinoelämän yhteistyönä tekemistä linjauksista, jotka käsittelevät kulttuuriympäristön hoitoa ja hyödyntämistä.

Työryhmään ja työpajoihin osallistuivat KAMU Espoon kaupunginmuseo, kaupunkisuunnittelukeskus, ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kaupunkitekniikan keskus, Tilapalvelut -liikelaitos, SITO (2021 loppuun saakka) ja KOTO (alkaen 2022).

Linjauksiin liittyvät toimenpiteet ovat tietoa kokoavia, tiedon saavutettavuutta parantavia ja nykypäivän kulttuuri- ja luonnonympäristön kehityshistoriaa avaavia.

Kulttuuriympäristöohjelma viedään marraskuussa 2022 tiedoksi Kaupunkisuunnittelulautakunnan lisäksi myös Kulttuurilautakuntaan.

Espoon kulttuuriympäristöohjelman linjaukset

- Espoon asukkaat ja kaupungin toimijat ovat tietoisia kulttuuriympäristöstä ja kulttuuriympäristötieto on kaikkien saatavilla
- Espoolaista kulttuuriympäristöä vaalitaan yhdessä kaupunkilaisten kanssa
- Espoossa kestävä kulttuuriympäristötyö perustuu kaupungin sujuvaan sisäiseen yhteistyöhön
- Espoossa ylläpidetään ja vahvistetaan kulttuuriympäristön ja siihen liittyvän luonnon yhteisiä arvoja
- Espoon kulttuuriympäristötyö on kestävästi resursoitu
- Linjaukset ohjaavat kohteiden hoitoa, ja operatiivisiin toimenpiteisiin on kirjattu tavoite kaupunkilaisten, asiantuntijoiden ja viranomaisten yhteistyön vahvistamista tiedonvälityksen ja vuorovaikutuksen lisäämisen keinoin.

Linjauksia toteutetaan päivitettävillä operatiivisilla toimenpiteillä, joita on ohjelman valmistuessa yhteensä 40 kappaletta.

Verkkosivu (osittain työnalla): <https://www.espoo.fi/fi/espoo-kulttuuriymparisto>

Oheismateriaali

- ESKO linjaukset ja toimenpiteet

§ 151

Päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kirjelmät:

Korkein hallinto-oikeus 26.10.2022

Valtuusto hyväksyi 15.02.2021 § 23 Satakielenrinne, asemakaavan muutoksen, alue 210432, 12. kaupunginosa Tapiola. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista. Valittaja katsoi valituksessaan asemakaavan muutoksen olevan yleiskaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Tapiolan vanhojen alueiden suunnitteluperiaatteiden vastainen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 19.1.2022 todeten päätöksessään muun ohella, että kaupunkikuvallista ja maisemallista vaikutusta arvioitaessa sekä Tapiolan alueeseen liittyvien erityisten arvojen säilyttämisessä on otettava huomioon, että asemakaavaa laadittaessa joudutaan sovittamaan yhteen erilaisia, myös toistensa kanssa ristiriidassa olevia tavoitteita. Sekä valtakunnallisena että Espoon kaupungin tavoitteena on asuntotuotannon lisääminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Samalla on otettava huomioon, että alueen luonne osana valtakunnallisestikin merkittävää Tapiolan puutarhakaupunkia ei vaarannu.

Hallinto-oikeus pitää sinänsä selvänä, että kerrostalojen rakentaminen purettavan Satakielitalon ja käytöstä poistetun vesialtaan ja sen ympäristön rakenteiden paikalle muuttaa muun ohella kerrostalojen lukumäärän ja korkeuden vuoksi jonkin verran alueen ympäristöä. Tapiolan alueen alkuperäiseen suunnitteluideologiaan on kuitenkin kuulunut rakennustyypeiltään erilaisten asuinalueiden vaihtelu ja lähiympäristössä on eri aikakausina toteutettua ja eri talotyyppisiä edustavaa rakentamista. RKY-alueen merkitys, alueen kaupunkikuvallinen asema ja alueen ominaisluonne on otettu asemakaavassa huomioon muun ohella porrastamalla rakennusten kerroslukuja ja julkisivuja sekä antamalla määräyksiä rakennusten väriyksestä ja kattomuodoista. Kaava-alueella on säilytetty viheralueet uuden rakentamisen ympärillä ja lisäksi rakennusten sommitteluun ja rakentamisen reunavyöhykkeeseen Leimuniityn suuntaan on kiinnitetty erityistä huomiota, määräämällä muun muassa rakennusten muodosta, materiaaleista ja istutuksesta.

Hallinto-oikeus totesi, että asemakaavan muutoksessa on riittävästi huolehdittu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioon ottamisesta. Asemakaavan

muutoksen kaupunkikuvalliset tai muutkaan vaikutukset eivät ole sellaisia, että niillä hävitettäisiin rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valittajalle valituslupaa. Kaavapäätös on lainvoimainen ja kuulutettu voimaan 9.11.2022.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 259

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Fat Lizard Brewing Company Oy:lle liike- ja toimistorakennusten tontin 49-22-1-5 Olarista panimotilojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

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

4

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.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin lävitse kulkee olemassa oleva sekä kehitettäväksi määritelty liito-oravayhteys.

8

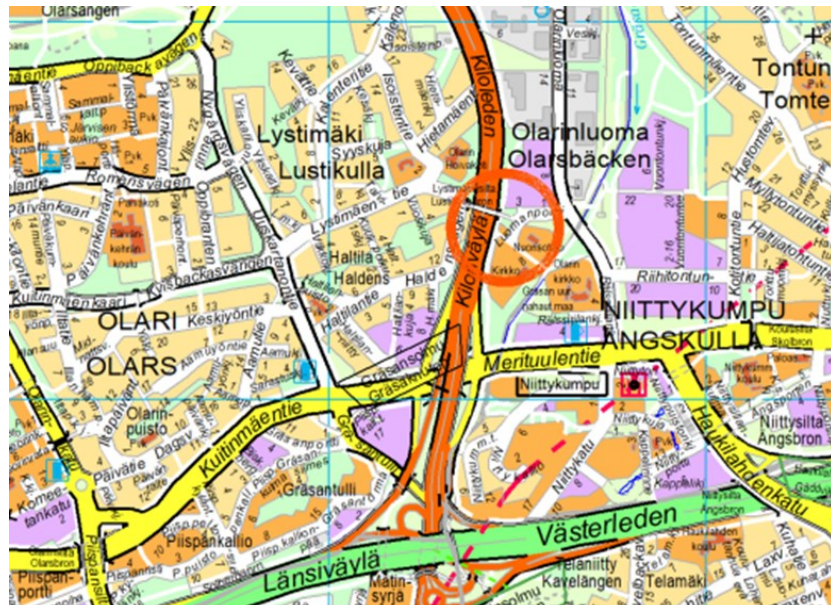
Varauksensaaja on tietoinen, että tontin pohjoisosaa on käytetty maa-ainesten varastointiin ja tontin pohjoisosassa sijaitsee maa-ainestajäilyksiä.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin lävitse kulkee käytössä oleva yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuväylä.

10

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



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 260

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata PuutarhaNikkarit Oy:lle Kaitaalta tontin 49-31-59-1 puutarhamyymälän suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

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.

4

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.

5

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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. sähköjohto, telekaapeleita, avo-ojia). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä

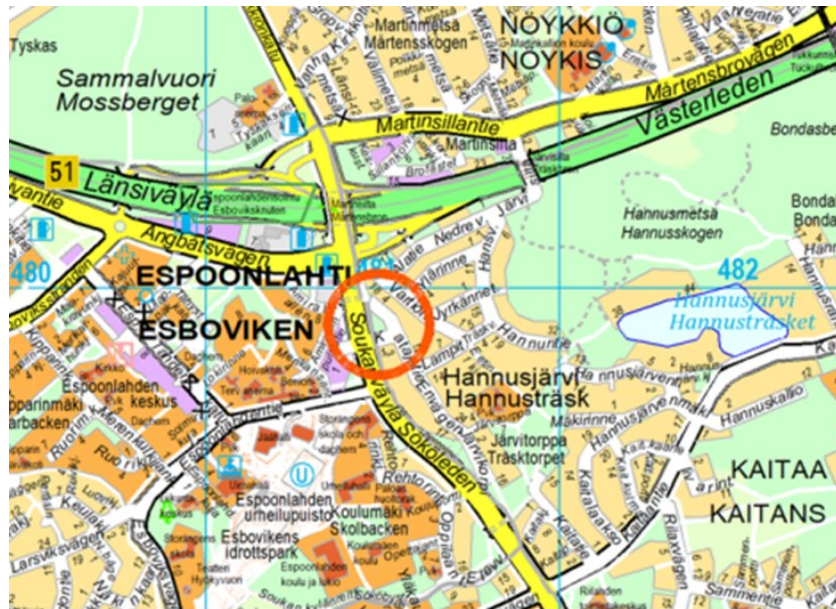
mainitut tekijät ja esim. muut mahdolliset johdot. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

8

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

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 261

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Caruna Espoo Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen sähköaseman suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2023 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 pyydettäessä 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 varattavalla alueella sijaitsee kulkuyhteysrasite. Varauksensaaja on velvollinen neuvottelemaan kulkuyhteysrasitteeseen liittyvän rasitesopimuksen muuttamisesta rasitesopimusten osapuolten kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueella sijaitsee jätevesiviemäriinjoja sekä vesijohtolinja. Varauksensaaja on velvollinen

neuvottelemaan kyseisten linjojen omistajan kanssa hankkeensa sijoittamisesta varausalueelle sekä mahdollisista linjojen siirtämisestä.

10

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

Korkein hallinto-oikeus 11.11.2022

Valtuusto hyväksyi 25.01.2021 § 11 Miilukorpi II asemakaavan, alue 631900, Karhusuo. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Espoon ympäristöyhdistys ry valittivat päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen vaatien päätöksen kumoamista. Valittajat katsoivat valituksissaan muun ohella, että asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen, asemakaavan sisältövaatimusten kannalta palvelujen alueellisen saatavuuden, liikenteen järjestämisen ja luonnonympäristön vaalimisen osalta lainvastainen ja olisi muutosten vuoksi pitänyt asettaa uudelleen nähtäville ennen hyväksymistä.

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset muutoin, mutta kumosi ELY-keskuksen valituksen johdosta päätöksen korttelin 72133 erillispientalojen korttelialueen (AO) osalta, jota koskee kaavamerkintä ”Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.”

Hallinto-oikeus totesi päätöksessään valitusperusteista muun ohella, että kaava-alueen rajaus on lainmukainen, kaavassa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavalla ei ole ohjausvaikutusta voimassa olevan yleiskaavan alueella, MAL 2019 -suunnitelmalla ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta asemakaavaa laadittaessa, yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena, selvitykset ovat riittäviä ja asemakaava täyttää laissa säädetyt sisältövaatimukset. Kumotun korttelialueen osan osalta hallinto-oikeus perusteli päätöstään yleiskaavassa osoitetulla virkistyskäytöllä ja kohdan luontoarvoilla, erityisesti lammen suojavyöhykkeenä ja ekologisena yhteytenä.

ELY-keskus, luonnonsuojeluliitto ja ympäristöyhdistys hakivat korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemukset. Kaavapäätös on siten lainvoimainen hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/75

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 151

23.11.2022

Oheismateriaali

Ei julkaista KHO päätös Satakielenrinne
KHO päätös Satakielenrinne
KHO päätös Miilukorpi II

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 141, § 142, § 143, § 144, § 145, § 149, § 150, § 151

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 146, § 147

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaike on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.
-

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI

Puhelin: 029 56 42000
Telekopio: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virastoaika: 8.00 – 16.15

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

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.

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 viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 148

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisäännästä.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.