



Kaupunkisuunnittelulautakunta

08.12.2022

Kokoustiedot

Aika 08.12.2022 klo 17:30 - 20:40

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Donner Robert	varajäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Kivelä Kati	arkkitehti	klo 17:30-19:45
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	klo 17:30-19:05
	Kangasperko Paula	arkkitehti	klo 17:30-18:00
	Talusen Mirva	yleiskaavasuunnittelija	klo 17:30-18:00
	Henttonen Maarit	kaupunginmuseonjohtaja	klo 17:30-18:00

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Auli Ülle
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 14.12.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 152		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 153		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 154		Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKO, pöydälle 23.11.2022	6
§ 155	1, 2	Tietäjänkulma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-Kv-asia), pöydälle 23.11.2022	10
§ 156	3, 4	Metsälinnunreitti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara, pöydälle 23.11.2022	20
§ 157	5, 6	Tiilismäenrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 23.11.2022	31
§ 158	7, 8	Koronakulma II, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 322024, 22. kaupunginosa Olari (Kh-asia)	48
§ 159		Kuitinkatu, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK3004, 22. kaupunginosa, Olari	56
§ 160	9, 10	Malm, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 521304, 45. kaupunginosa Kurttila	63
§ 161	11	Turvesuonristi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 120503, 17. kaupunginosa Laajalahti	70
§ 162	12, 13	Meripoiju, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, alue 412502, 34. kaupunginosa Espoonlahti	79
§ 163	14, 15	Uudismaankulma, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 711901, 82. kaupunginosa Perusmäki	86
§ 164	16	Rakennuskiellon jatkaminen Kolmperässä rakennuskieltoalueella 81a	92
§ 165	17	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023	95
§ 166		Oikaisuvaatimuksen käsittely koskien kaupunkisuunnittelujohtajan maisematyöluopapäätöstä 1.11.2022 § 17/2022, lupatunnus 2022-1367-T	100
§ 167		Päätöksiä ja kirjelmiä	104

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 152

08.12.2022

§ 152

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 30.11.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

08.12.2022

§ 153

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Auli Ülle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 150

23.11.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 154

08.12.2022

5864/12.02.01/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 154

§ 154

Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKO, pöydälle 23.11.2022

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

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi Espoon kulttuuriympäristöohjelman (ESKO).

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus käsittelee Espoon kulttuuriympäristöohjelma ESKOn."

Edelleen puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kulttuuriympäristön kehittämisessä olisivat tavoitteina myös
1) rakennussuojelun ulottaminen kaupungin kiinteistöissä myös sisätiloihin ja kalusteisiin;
2) sekä yleiskaavassa olevien että rky-alueita koskevien miljöösuojelumääräysten yksityiskohtainen määrittelyn laatiminen kaavoituksen tueksi sellaisena, että museoviraston ja kaupunginmuseon periaatteelliset linjaukset ovat aina etukäteen tiedossa;
3) päivittäiseen ympäristöön sijoitetun taiteen lisääminen;
4) arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatiminen Espoolle."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen keskustelun aikana tehdyt lisäysehdotukset.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi Espoon kulttuuriympäristöohjelman (ESKO),

2

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus käsittelee Espoon kulttuuriympäristöohjelman (ESKO),

3

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kulttuuriympäristön kehittämisessä olisivat tavoitteina myös

1) rakennussuojelun ulottaminen kaupungin kiinteistöissä myös sisätiloihin ja kalusteisiin;

2) sekä yleiskaavassa olevien että rky-alueita koskevien miljöösuojelumääräysten yksityiskohtainen määrittelyn laatiminen kaavoituksen tueksi sellaisena, että museoviraston ja kaupunginmuseon periaatteelliset linjaukset ovat aina etukäteen tiedossa;

3) päivittäiseen ympäristöön sijoitetun taiteen lisääminen;

4) arkkitehtuuripoliittisen ohjelman laatiminen Espoole.

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 tunnistetaan, 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 tunnistettavuuden 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
- Espolaista 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>

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 150

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	9/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 154	08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022
pidettävään kokoukseen.

Oheismateriaali

- ESKO linjaukset ja toimenpiteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

5463/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 155

§ 155

Tietäjänkulma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-Kv-asia), pöydälle 23.11.2022

Valmistelijat / lisätiedot:
 Kiema Hanna
 Westerlund Ina
 Koivula Olli
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Vaihte 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

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 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan kaavamääräystä koskevan lisäehdotuksen: ”Katujen puoleisia pitkiä julkisivuja tulee jäsentää sommittelun keinoin eri mittaisiin osiin.”

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

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 kaavamuutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2020.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

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

Yleiskaava

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.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

Carunan lausunnossa pyydettiin huomioimaan Metsänpojankujalla olevat kaapelit ja pyytämään risteämäläusuntoa 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 sisältövaatimukseen. ELY katsoi, että selvitykset olivat osin puutteelliset ja 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 vihreä, ja sen viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kansipihalle tulee istut-taa pienpuita ja pensaita. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin rajalle tulevat kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet. Kadunpuoleiset sisäänkäynnit on toteutettava esteettöminä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

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.

Parvekkeet ja oleskeluterassit suojataan meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. 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 ylity. 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

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.

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 23.11.2022 § 143

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 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

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"."

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: ”Rakennusalan osa, johon 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	19/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 155	08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 183

Päätösehdotus	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta</p> <p>1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Kalevalantien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210210.</p> <p>2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.</p> <p>3 pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.</p>
Käsittely	<p>Keskustelun aikana Järvinen Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.</p> <p>Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.</p>
Päätös	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 9.12.2021 pidettävään kokoukseen.</p>
Liitteet	<p>1 213410 Tietäjänkulma muistutusten yhteenveto ja vastineet</p> <p>2 213410 Tietäjänkulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet</p>
Oheismateriaali	<ul style="list-style-type: none"> - Ei julkaista, 213410 Tietäjänkulma muistutusten jättäjien yhteystiedot - 213410b Tietäjänkulma asemakaava - 213410 Tietäjänkulma havainnekuva - 213410 Tietäjänkulma kaavaselostus - 213410 Tietäjänkulma kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022

7758/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 156

§ 156

Metsälinnunreitti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara, pöydälle 23.11.2022

Valmistelijat / lisätiedot:
 Kivelä Kati
 Westerlund Ina
 Keskiisaari Ville
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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 Vehmanen Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäne palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi.

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 pihoineen.

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 korttelia 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 katualueita.

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 Metsälinnunreitillä varressa avopysäköintikentillä.

Päiväkotitontilla toimii Lintumetsän neliryhmäinen päiväkotitoiminta leikkipihoineen. Yksikerroksinen päiväkotirakennus on puurunkoinen. Päiväkodin leikkipiha on suunnattu etelään.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144

23.11.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 156

08.12.2022

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.

Metsälinnunreitit 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 enimmäiskerroslukua 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144

23.11.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 156

08.12.2022

Metsälinnunreitti-katualue on voimassa olevassa asemakaavassa noin sadan metrin matkalta osoitettu puistomaiseksi rakennettavaksi, pyöräilylle ja jalankululle tarkoitettu 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. Enimmäiskerrosluvuksi 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 ilmaisuja. 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 vihreää, viihtyisää ja valoisaan 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 päiväkotiki 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.

Rakennuslalle 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.

Viheralueet

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 päättyvä 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	29/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022

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 maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Teleoperaattorit (Elisa Oyj, Telia produktion, 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
- Kasvun ja oppimisen toimiala, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 144

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 144	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 156	08.12.2022

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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 113001 Metsälinnunreitti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 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
- 113001 Metsälinnunreitti kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022

22/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 157

§ 157

Tiilismäenrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 23.11.2022

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

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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 Kivekkään kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaavaehdotuksen kaupunkikuvallinen idea on epäselvä ja sitä on vielä hiottava, jotta valmis kaava voi tuottaa viihtyisää kaupunkiympäristöä kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Asia palautettaneen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: 1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista massoitteita sekä

keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta. 2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun. 3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista massoittelua sekä keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta,
2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun,
3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.

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 Kivelahten 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, kävelyn 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 asuinkerrostaloja. 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 luonnonsuojelulailla 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 varistorakennusten 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 osayleiskaavan alueelle ei nähty mahtuvan 9 000–1 200 uutta asukasta ja 2 000 työpaikan määrä nähtiin vähäisenä.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan 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 kauppvoja ja palveluita.
- Kaupunkitiloihin ja kaupunkikuvaan liittyen esiin nousi kaupunkitilojen viihtyisyys, katutilojen kaupunkimaisuus ja vehreys sekä Kiviruukinaukioiden 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 viihtyisemmän kaupunkirakenteen.
- Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä tuotiin esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistykseen. 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 varjostustutkimus, jossa tarkastellaan korttelin 42071 suunniteltujen rakennusten varjostuttavuutta 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 edellytettävää 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 sähköjakeluun 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

23.11.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 157

08.12.2022

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 päiväkotitalana. 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 kahdeksankerroksisen 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 rakennusalaja, 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 sovitettavan 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 vehreänä 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 päivittäistavara-kaupan 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 maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	46/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022

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-lähivirkistysalueen 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
- Vammaisasiainmies, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 145

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	47/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022

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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	48/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	11.05.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	08.12.2022

5382/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 158

§ 158

Koronakulma II, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 322024, 22. kaupunginosa Olari (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietämäki Tuuli
Mäkelä Salla
Peltola Katariina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Koronakulma II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 322024,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.5.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Koronakulma II - Koronahörnet II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7426, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322024,

3

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

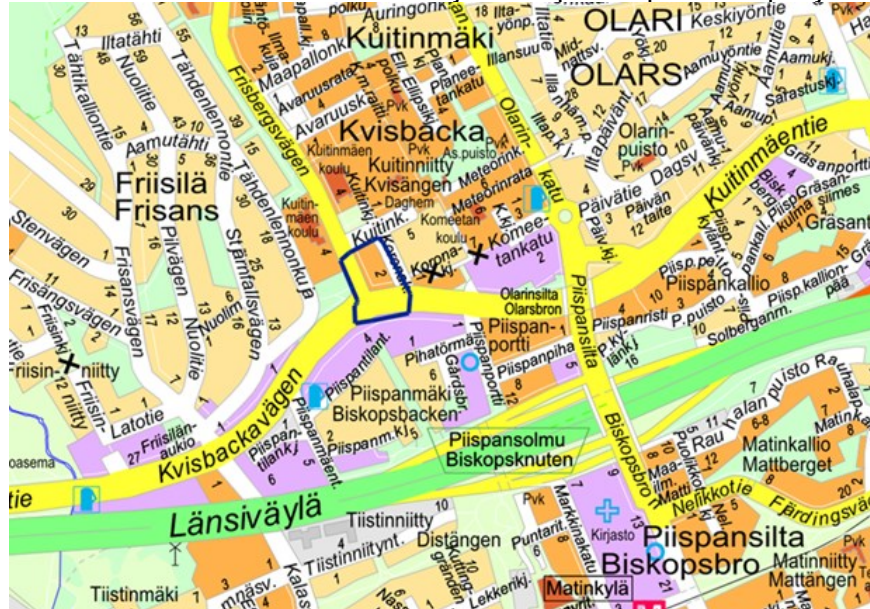
Kaavamuutosalue muodostuu korttelista 22118, virkistysalueesta sekä Friisinkalliontien, Kuitinmäentien, Koronakadun ja Kuitinkadun katualueista.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja istutettava puistoalue (PI) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Katualueiden rajat, asemakaavat ja LPA-tontin asemakaava tarkistetaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 18 712 m². Tästä 7 243 m² on korttelialuetta ja loput katualueetta. Rakennusoikeutta on AK-korttelissa yhteensä 7 100 m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=1.80. Pysäköinti- ja toimistorakennusten rakennusoikeudet poistuvat. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 1 175 k-m².

Asemakaavan muutokseen liittyy Kuitinkadun vaihekaava VK3004, jolla muutetaan kaava-alueen ulkopuolisen korttelin 22115 autopaikkannormia. Korttelin pysäköintipaikat sijaitsevat asemakaavan LPA-korttelialueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koronakulma II - Koronahörnet II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7426, käsittää korttelin 22118 sekä katu- ja virkistysaluetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322024.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 18.11.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.11.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalo- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Alueen itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja, joita ympäröivät VI-VIII-kerroksiset kerrostalot. Eteläpuolella Kuitinmäentien takana on liikerakennuksia, lännessä puistoa ja pohjoispuolella pysäköintialue sekä Kuitinmäen koulun rakennuksia.

Kaavamuutosalueen korttelin 22118 tontilla 1 on pysäköintialue, joka palvelee kaavamuutosalueen ulkopuolista korttelia 22115. Pysäköintialue on nykyisestä asemakaavasta poiketen toteutunut maantasopysäköintinä ja molemmat sen tonttiliittymistä Koronakadun puolelle.

Korttelin tontti 2 on rakennettu ja sillä sijaitsee vuonna 1979 rakennettu kolmikerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on 3 862 k-m². Rakennus on vajaan käytössä eikä sille ole löydetty sopivaa uutta käyttötarkoitusta rakennuksen runkomitoista johtuen. Kortteliin on ajoyhteys Koronakadulta, joka on päättävä tonttikatu. Korttelin pysäköinti on sijoitettu maantasoon rakennuksen ympärille osittain tontille ja osittain puistoalueelle. Tontti 2 on toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Tontin 2 ja Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien välissä on kapea puistokaistale. Puistoon osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys on toteutunut kaavasta poikkeavasti. Friisinkalliontielle ja Kuitinmäentielle osoitetut alikulut eivät ole toteutuneet.

Kaavamuutosalueen reunoilla kasvaa kookasta puustoa, kuten koivuja ja mäntyjä. Alue on muutoin pitkälti rakennettu ja asfaltoitu, eikä alueelta ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle voi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	11.05.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	08.12.2022

sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja.

Korttelin 22118 tontilla 2 on voimassa Kuitinmäki II 22118 tontti 2 asemakaavan muutos, alue 322016 (hyväksytty 13.10.1992). Tontti on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tonttitehokkuus on $e=1.20$ eli sallittu rakennusoikeus noin 3 575 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku III. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap/70 k-m². Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa neuvottelu-, koulutus- ja edustustiloja enintään 420 k-m² annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin 22118 tontilla 1 sekä Koronakadulla on voimassa Kuitinmäki II asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 322100 (hyväksytty 20.8.1980). Lisäksi Koronkadun eteläpäässä on voimassa Koronakulma asemakaavan muutos, alue 322021 (lainvoimainen 10.10.2018). Tontti 1 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP6), jolle saa sijoittaa korttelin 22115 autopaikkoja. Pysäköintitalon korkein sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta tontilla on 4 800 k-m². Ylimmän pysäköintitason tulee olla vähintään 1 metrin alempana kuin enintään 16 metrin etäisyydellä olevien asuinrakennusten alimman asuntokerroksen lattiatason.

Puistoalueella, Friisinkalliontiellä ja Kuitinkadulla on voimassa Kuitinmäki II asemakaava, alue 322000 (hyväksytty 25.8.1976). Asemakaavassa Friisinkalliontien ali on osoitettu kadun alittava jalankulkukatu. Puisto on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Kuitinmäentiellä on voimassa Piispanmäki asemakaava, alue 320200 (hyväksytty 23.8.1988) ja Piispanmäki asemakaavan muutos, alue 320204 (lainvoimainen 28.9.2005). Asemakaavassa Kuitinmäentien ali on osoitettu kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 11.5.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5. - 28.6.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kolme lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutukset käsittelivät pääosin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä, Koronakadun mitoitus, rakennusten aiheuttamaa varjostusta, rakennustöiden aiheuttamia häiriöitä ja kiinteistön tulevien osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Asemakaavan sisältöön ei nähty muistutusten pohjalta tarpeelliseksi tehdä muutoksia. Esitetyt näkökulmat on riittävästi huomioitu jo kaavan

ehdotusvaiheessa niiltä osin kuin niihin on kaavoituksessa mahdollista ottaa kantaa.

Ehdotusvaiheen jälkeen pihakannen tai rakennuksen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala on laajennettu siten, että autopaikkoja on mahdollista rakentaa myös rakennusrungon alle. Kaavakartalle on lisätty istutettavien puiden symbolit myös Kuitinmäentien puolelle rakennuksen ja katualueen väliin jäävälle kortteliosalle. Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty pieniä sanamuotojen täsmennyksiä.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella jatketaan alueen itäpuolelle kaavoitetun Koronakulman ja sen viereisen Komeetanrinteen asemakaavan muutosten aloittamaa yhtenäistä kaupunkikuvaa Kuitinmäentien pohjoisreunalle. Rakennuksen sijoittelu, korkeus ja julkisivumateriaalit noudattavat aikaisempien kaavojen linjaa.

Korttelin 22118 tontti 2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontin rakennusoikeus nousee 7 100 kerrosneliömetriin, joka vastaa tonttitehokkuutta $e=1.80$. Rakennusoikeudesta 300 k-m² tulee olla liike-, palvelu- tai toimistotilaa Kuitinmäentien varressa katutasossa. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kuuden ja yhdeksän (VI-IX) välillä. Rakennuksen yhdeksänteen kerrokseen saa kuitenkin sijoittaa ainoastaan asumista palvelevia asukkaiden yhteistiloja.

AK-korttelin pysäköinti on osoitettu kortteliin kansipihan tai rakennuksen alle. Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap/100 k-m². Autopaikkoja ei saa sijoittaa kansipihalle. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään asuntojen osalta 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan. Liike-, palvelu- ja toimistotiloille tulee rakentaa vähintään 1 pp/50 k-m².

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön sekä mittasuhteiltaan että julkisivumateriaaleiltaan. Maantasokerroksen julkisivujen tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä ja ne tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttäen. Kansipiha tulee rakentaa niin alas kuin pohjaveden pinnantasoo huomioiden on mahdollista. Korkein sallittu korkeus kansipihan reunalla on +10.5. Korkeus vastaa vastapäisen korttelin pihatasa. Lähempänä rakennuksen sisänurkkaa kansipihan taso voi nousta korkoon +12.0. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa puita ja

pensaita. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa oleva esteetön yhteys. Kansipihan Koronakadun puoleiselle sivulle tulee varata tilaa sähköjakelun vaatimille muuntamotiloille.

Korttelin 22118 tontti 1 on osoitettu LPA-kortteliksi, jolle saa sijoittaa korttelin 22115 autopaikkoja. Pysäköinti tapahtuu maantasopysäköintinä. Korttelialueen reunoille on osoitettu istutettava vyöhyke ja säilytettävät puurivit. Ajoneuvoliittymät saa jatkossa järjestää tontille aiempaa vapaammin Koronakadun tai Kuitinkadun puolelta.

Yleistä pysäköintiä osoitetaan Koronakadun ja Friisinkalliontien katualueille. Koronakadun nykyinen ajoratapysäköinti poistuu ja sitä korvaamaan on esitetty kolme autopaikkaa pysäköintitaskuun. Lisäksi Friisinkalliontien varteen on esitetty uusi kolmen autopaikan mittainen pysäköintitasku. Koronakadun kääntöpaikan yhteyteen on aiemmin suunniteltu viisi uutta yleistä pysäköintipaikkaa.

Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien katualueilta poistuvat jalankululle ja pyöräilylle osoitetut alikulut, jotka eivät ole toteutuneet. Katualueiden korttelin 22108 puoleiset rajat tarkistetaan. Koronakadun levennetään AK-korttelin kohdalla, jolloin Koronakadulle saadaan jalkakäytävä myös kadun länsipuolelle.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu liikennemeluserelvitys ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Koronakadun leventäminen aiheuttaa kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimuksesta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	54/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	11.05.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 158	08.12.2022

Hakijat ovat maksaneet 30.11.2020 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 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 maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.05.2022 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koronakulma II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 322024,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.5.2022 päivätyn Koronakulma II - Koronahörnet II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7426, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322024,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 72

11.05.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 158

08.12.2022

- 1 322024 Koronakulma II muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 322024 Koronakulma II lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 322024 Koronakulma II muistutuksen jättäneiden yhteystiedot
- 322024b Koronakulma II Asemakaava
- 322024b Koronakulma II havainnekuva
- 322024 Koronakulma II kaavaselostus
- 322024 Koronakulma II kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 159

08.12.2022

10738/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 159

§ 159

Kuitinkatu, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK3004, 22. kaupunginosa, Olari

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

Mäkelä Salla

Hietämäki Tuuli

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy 16.5.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Kuitinkatu - Kvisgatan asemakaavan vaiheittaisen muutoksen, piirustusnumero 7415, 22. kaupunginosassa (Olari), alue VK3004.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

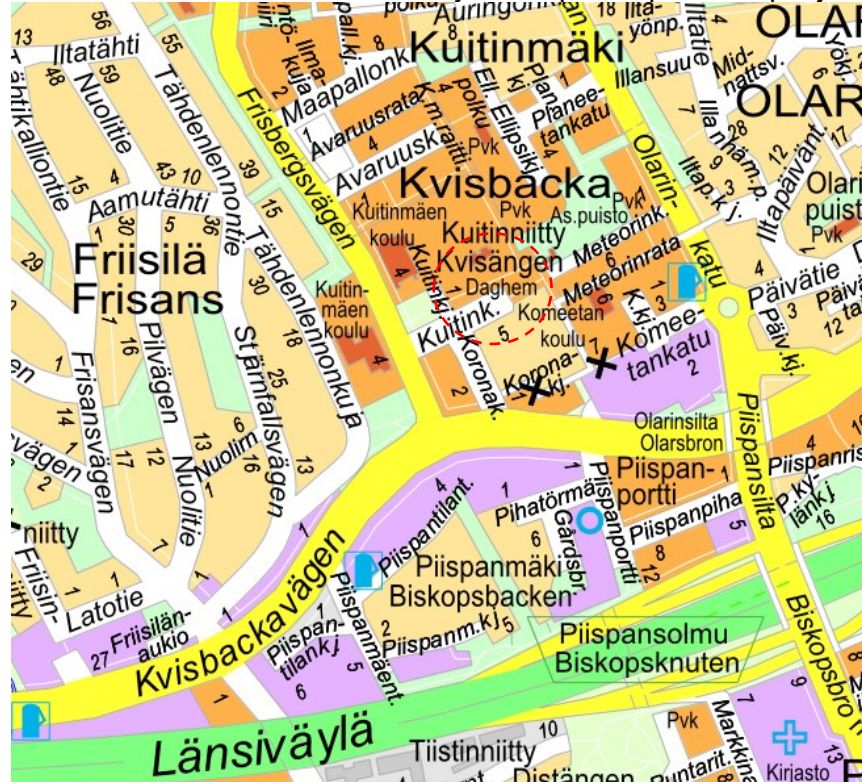
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisella asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22115 pysäköintimääräyksiä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi.

Muutoin nykyinen voimassa oleva Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100- asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kuitinkatu - Kvisgatan, vaihteittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7415, käsittää korttelin 22115, 22. kaupunginosassa (Olari), alue VK3004.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut alueen maanomistajalta.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.11.2021 päivätyllä kuulemiskirjeellä, jossa osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kuitinmäessä, Olarin kaupunginosassa, lähellä Friisinkalliontien ja Kuitinmäentien risteystä. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 22115 (os. Kuitinkatu 2–6) kokonaisuudessaan.

Kortteli rajautuu etelästä Kuitinkatuun ja idästä Kuitinmäenraittiin. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee Kuitinmäenkoulu ja -kenttä.

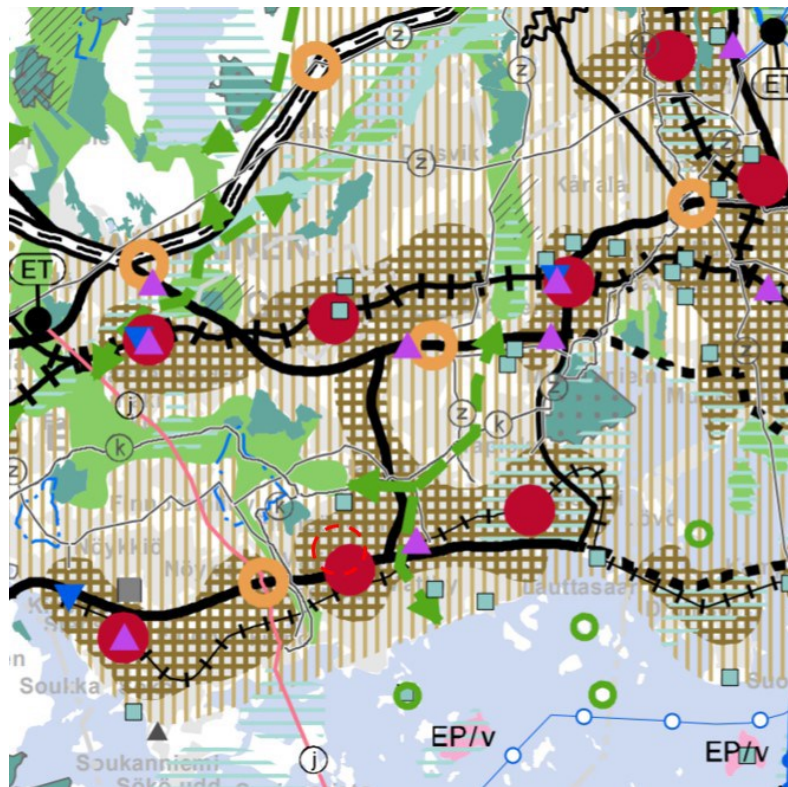
Kortteli 22115 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK37). Korttelissa on neljä 1970-luvun

loppupuolella valmistunutta kerrostaloa, joista kaksi on kuusikerroksisia ja kaksi kahdeksankerroksisia. Korttelin 22115 autopaikat on sijoitettu viereisessä korttelissa 22118 olevalle AP6-tontille.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

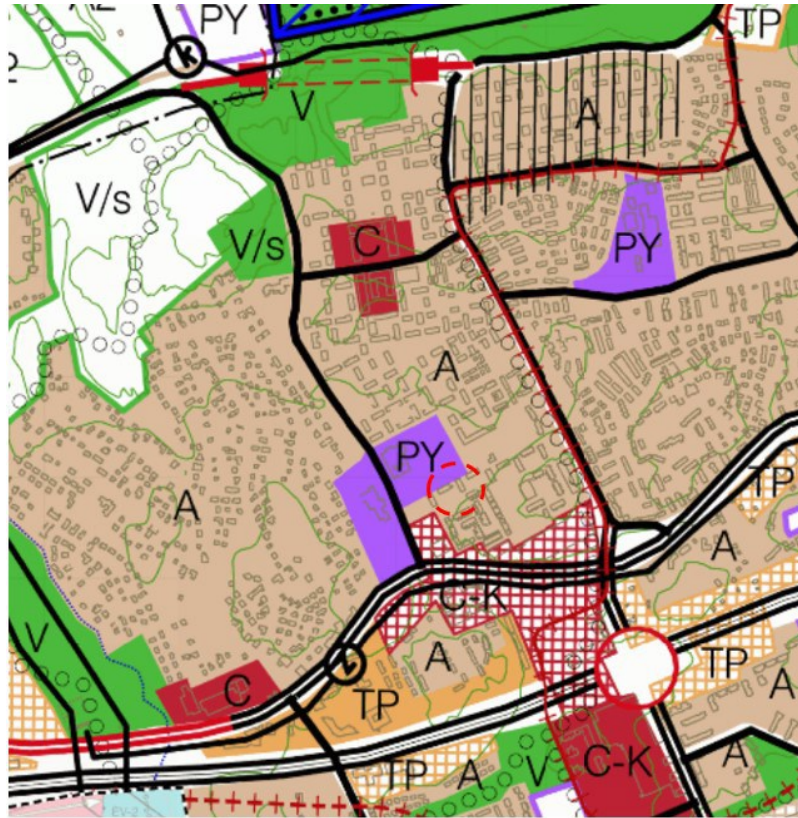
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-maakuntakaava. Kaavamuutosalue on merkitty Uusimaa 2050-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

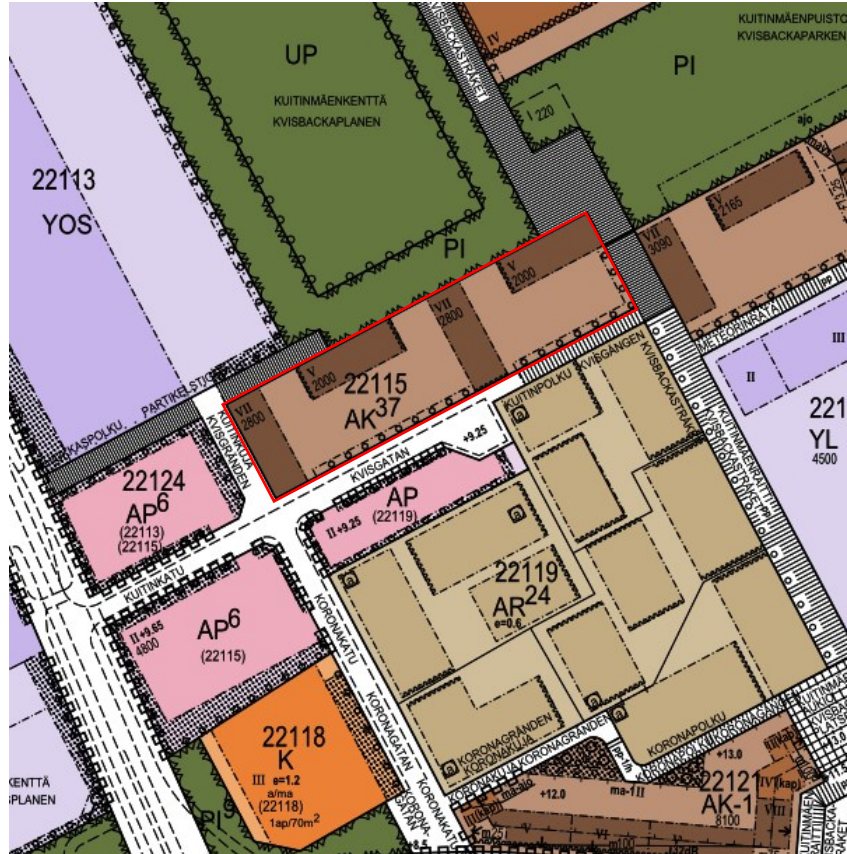


Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa asemakaavamuutosalue sijoittuu säilyvälle asuinalueelle (A).



Asemakaava



Alueella on voimassa ympäristöministeriön 20.08.1980 hyväksymä Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100-asemakaava.

Alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK37), jolla autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 80 neliötä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti. Autopaikat on sijoitettava a- tai a/ma-paikoille, AP-tonteille tai ATP-korttelialueelle.

Asemakaavamääräyksessä on kuitenkin mahdollistettu lykkäyksen myöntäminen autopaikkojen toteuttamiseen niin, että asunnoille on tarvinnut toteuttaa rakentamisen yhteydessä 80 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 16.5.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5.-13.6.2022.

Vaiheittaisesta asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Nähtävilläolon jälkeen pysäköintiä koskeviin määräyksiin tehtiin tarkistus. Kaavamääräyksiin lisättiin määräys autopaikkojen sijoittamisesta LPA-kortteliin ja liikuntaesteisten autopaikkojen sallimisesta asuinkorttelien pihoilta. Lisäys vastaa voimassa olevan asemakaavan periaatetta sijoittaa autopaikat a- tai a/ma-paikoille, AP-tonteille tai ATP-korttelialueelle.

Asemakaavan muutos

Vaiheittaisella asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22115 pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi. Kaavamääräyksessä AK-korttelille vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kutakin asuntoa kohden. Valtion tukemien, 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntojen kohdalla autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 20 prosentilla. Autopaikat on sijoitettava LPA-kortteliin. Asuinkorttelien pihoilta saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja.

Autopaikkoja koskevien määräysten lisäksi asemakaavaan lisätään määräys pyöräpysäköinnistä. Asuinkortteleissa pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaista pyöräpysäköintiä varten.

Muutoin nykyinen voimassa oleva Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100- asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Kaupunki ei tule MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 159

08.12.2022

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

Oheismateriaali

- VK3004b Kuitinkatu kaavaselostus
- VK3004b Kuitinkatu vaihekaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

08.12.2022

213/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 160

§ 160

Malm, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 521304, 45. kaupunginosa Kurttila

Valmistelijat / lisätiedot:

Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Malmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 521304,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.12.2022 päivätyn Malm asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7373, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

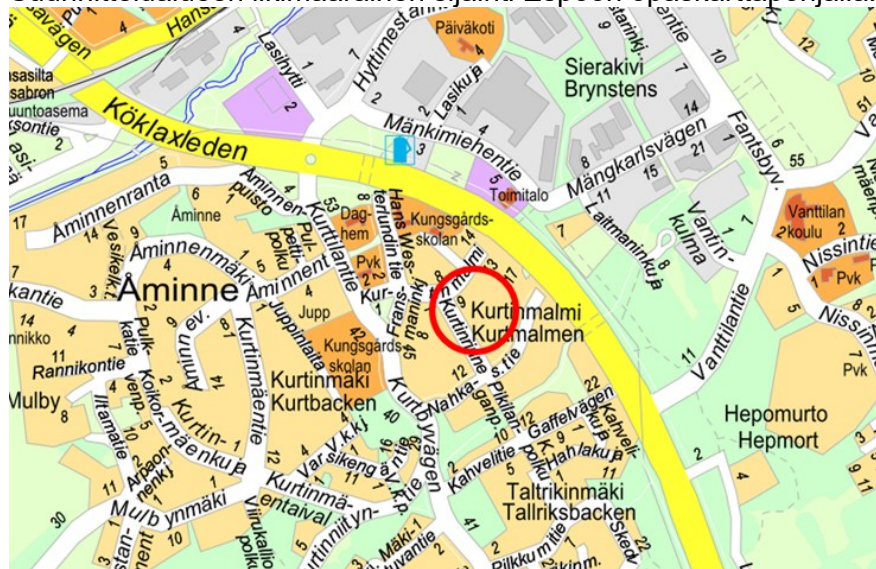
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 45103 tontille 5 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröivillä tonteilla on. Tontti on jaettu ja lohkottu niin, että sille on osoitettu rakennusoikeutta, mutta sopivaa rakennusala, jolle rakennusoikeuden voisi sijoittaa, ei ole. Tontilla sijaitsee vanha, purkukuntoinen puuhuvila, jolle on osoitettu säilytettävän rakennuksen rakennusala sekä talousrakennukselle osoitettu rakennusala. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontille rakennusala

erillispientalorakentamiselle viereisiä tontteja vastaavalla tehokkuudella. Kaavamääräyksillä kiinnitetään huomiota piha-alueiden vehreyteen.

Kaavamuutosalueen koko on 1 725 m². Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta, sillä tontin rakennusoikeus on osoitettu sille aiemmin tehdyssä tonttijaossa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Malm, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7373, käsittää osan korttelia 45103, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 12.5.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kurttilassa Kurtinmalmin kylämäisellä pientaloalueella. Suunnittelualue käsittää korttelin 45103 tontin 5, jolla sijaitsee säilytettävä asuinrakennus. 1½-kerroksinen hirsirakennus on rakennettu 1900-luvulla ja on erittäin huonossa kunnossa. Asuinrakennuksen pihapiiri on villiintynyt ja hoitamaton. Suunnittelualueen ympäröiville tonteille on rakentunut asuinpienaloja 2010-luvun aikana. Suunnittelualueen kaakkosrajalle on osoitettu naapuritontin ajotie rasiitteella.

Suunnittelualue on yksityishenkilöiden omistuksessa.

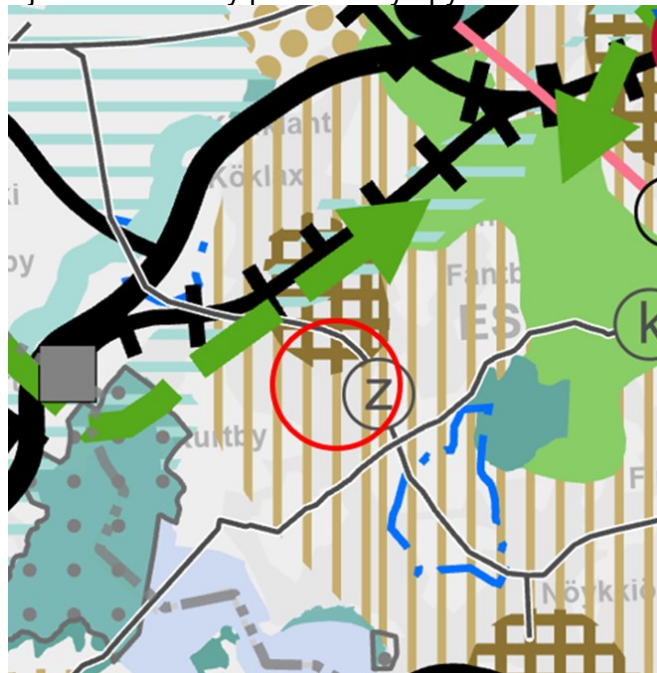
Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Ote Uusimaa 2050 -kaavasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



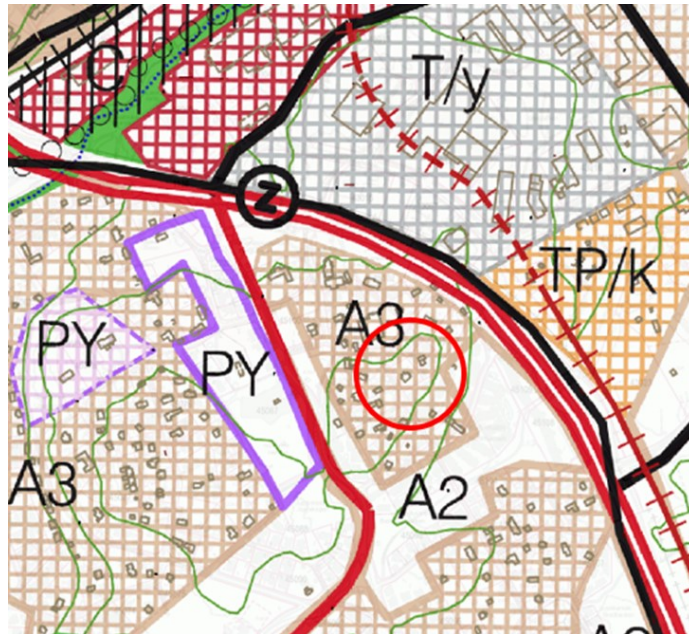
Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava
Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3), jolle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytettyjä pientaloja.

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Vireillä olevat:
Espoon yleiskaava 2060

Asemakaava

Alueella on voimassa Kurtinmalmi 521300 -asemakaava (lainvoima 15.2.2012). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 45103 tontin 5 alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku on $e=0,25$. Tontin 5 alueelle on osoitettu rakennusala säilytettävälle rakennukselle, jonka saa säilyttää sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Alueelle on osoitettu myös alueen osa, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia säilytys- ja jätekatoksia. Alueella saattaa olla pilaantuneita maita, joten se on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueen rakentamista. Asemakaavassa määrätään lisäksi autopaikkojen määrästä, lisärakennusoikeudesta, julkisivumateriaalista, ulko-oleskelualueiden sijoittamisesta melukatveeseen, maanpinnan muokkauksesta, asuinrakennuksen huoneilman radonpitoisuudesta, tontin pinta-alasta sekä tontin korkeusasemasta ja kallistuksista. Alueelle on laadittu lisäksi korttelisuunnitelma, jota tulee ohjeellisena noudattaa.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella:



Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 3.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 21.6.2021 mennessä.

Mielipiteitä jätettiin yhteensä seitsemän kappaletta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen mielipide. Yhteisessä mielipiteessä on 33 allekirjoittajaa, jotka ovat kaavamuutosalueen rajanaapureita ja lähistön asukkaita. Osa yhteisen mielipiteen allekirjoittaneista henkilöistä jätti lisäksi oman mielipiteensä erikseen.

Mielipiteissä nostettiin esille historiallisen rakennuksen hoitamattomuus, alkuperäisen Kurtinmalmi-asetakaavan tavoitteet sekä kaupunkikuvan, kylämäisyyden ja alueen historian säilyminen. Mielipiteissä tuotiin esille lisäksi kaavamuutoksen liikennevaikutukset, korttelisuunnitelman vastaisuus, rakennusoikeuden määrä ja jakautuminen sekä kaavamuutoksen käynnistämisen edellytykset. Usean allekirjoittajan jättämässä yhteisessä mielipiteessä esitettiin, että mikäli kaavamuutos on välttämätön, alueelle tulee alkuperäisen asemakaavan tavoitteiden toteutumisen vuoksi toteuttaa pihapiiriltään, ulkomuodoltaan ja kooltaan nyt purettavaksi esitettyä rakennusta vastaava uudisrakennus, eikä tehostaa aluetta useilla uusilla pientaloilla. Eräässä mielipiteessä todetaan, että yksi omakotitalo tai paritalo soveltuu alueelle, mutta ei sen enempää.

Lähialueen asukkaiden huoli erityisesti vehreyden häviämisestä huomioidaan kaava-muutoksessa. Kaavamääräykset ovat vähän

ympäröiviä tontteja tiukempia, jotta vehreitä alueita säästyisi enemmän kuin alueen uudisrakentamistonteilla on viime aikoina ollut tapana. Rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen piha-alueiden maksimoimiseksi, ja pysäköintipaikat tulee jäsenellä istutuksin. Kadun varteen osoitettu istutettavan alueen osa poikkeaa ympäröivistä alueista siten, että se tulee istuttaa puin ja pensain. Niin sanotulla ”perinteisellä” istutusalueen määräyksellä pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen, mutta tässä tapauksessa on päätetty määrätä istutuksista tiukemmin.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yksi kumpaakin, Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute vaikutti suunnitteluun edellä kuvatulla tavalla, eli alueen vehreyden säilymiseen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualue osoitetaan kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavakartalla osoitetaan rakentamiselle väljä rakennusala, mutta rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen, jotta piha-alueille ja vehreydelle jää enemmän tilaa. Tehokkuusluvaksi osoitetaan $e=0,25$, joka on sama kuin muilla saman korttelin AO-tonteilla.

Kadun reunaan osoitetaan istutettavan alueen osa, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Määräyksellä tavoitellaan vehreämpää ilmettä kadun varteen kuin pelkällä istutettavan alueen osan määräyksellä, jolloin jo pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen.

Alueella on mahdollisesti pilaantuneita maita, jotka tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista. Uudisrakentamisessa julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja asuinrakennusten perustamisessa huoneilman radonpitoisuus ei saa ylittää ohjearvoja. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen.

Tontin haastavan korkomaailman ja alueen vehreyden säilyttämisen vuoksi määrätään, että tontin korkojen suunnittelussa tulee huomioida viereisen kadun korkotasot, tontilla tulee välttää jyrkkiä pengerryksiä, ja tonttikorot tulee liittää luontevasti ympäröivään maastoon. Mahdolliset maastoluiskat tulee istuttaa.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasryhmin ja jaksotella enintään neljän auton jaksoihin. Määräyksellä pyritään lisäämään tonttivihreää. Lisäksi määrätään vaadittavien auto- ja pyöräpaikkojen lukumääristä.

Kaavassa määrätään myös lisärakennusoikeudesta ja hulevesien käsittelystä. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ensimmäisen

asemakaavan (Kurtinmalmi 521300) yhteydessä, jota tulee ohjeellisena noudattaa.

Suunnittelualan eteläreunaan jätetään rakennusalan ulkopuolinen alue, jolla kulkee koillispuolisen tontin ajorasite. Ajorasitetta on lähes mahdotonta järjestää muuta reittiä, eikä sen alueelle siksi ole tarpeen osoittaa rakennusala.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Voimassa olevan asemakaavan ja sille tehdyn tonttijaon kesken on ristiriita, eikä kaavanmukaista rakennusoikeutta ole mahdollista toteuttaa muodostetulle tontille ilman kaavan muuttamista.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Espoon kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 521304 Malm mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 521304 Malm lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 521304a Malm määräykset
- 521304a Malm asemakaava
- 521304a Malm ajantasakaava
- 521304a Malm havainnekuva
- 521304 Malm kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161

08.12.2022

8212/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 161

§ 161

Turvesuonristi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 120503, 17. kaupunginosa Laajalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Granberg Hannu
Asanti Jenny
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Turvesuonristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120503,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.12.2022 päivätyn Turvesuonristi - Torvmoskorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7397, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120503,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.1.2023 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa urheilu- ja virkistystoimintojen sekä niitä tukevien palvelujen rakentaminen Turveradantien itäpuolelle sekä Tapiolan golfkeskuksen klubirakennuksen laajentaminen ja majoitustoiminnan salliminen alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Turvesuonristi - Torvmosskorset, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7397, käsittää korttelit 17050, 17053 ja katualueen, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120503.

Aloite ja vireilletulo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Country Club Tennikselle perustettavan yhtiön lukuun alueen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 1.3.2021 § 38.

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen suunnitteluvarauksen saaneelta Roga Sport Oy:ltä ja Tapiola City Club Oy:ltä.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 23.6.2021.

Alueen nykytila

Kaavamuutoksen alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Kaupunki on vuokrannut golfkentän alueen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Tapiola City Club Oy ja kaupungin tavoitteena on tehdä pitkäaikainen vuokrasopimus suunnitteluvarauksen saaneen Roga Sport Oy:n kanssa korttelin 17053 pohjoisosasta.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Sinimäentiehen ja Turvesuontiehen, idässä rakentamattomaan Turveladonkujaan, etelässä Turvesuonpuistoon (golfkentän alue) sekä Kivennavanpuistoon ja lännessä Turvesuonpuistoon.

Entisen Mankkaan kaatopaikan kohdalla, Turvesuonpuistossa, on Tapiola Golfin golfkenttä ja ulkoilureittejä. Korttelissa 17050 on golfkeskus, jota hallinnoi Tapiolan Golfkeskus TAGi. Alueella on muun muassa klubi- ja saunatilat, ravintola, golftarvikeliike sekä golfkoulu ja huoltotiloja. Pysäköintialue vie suuren osan korttelin pinta-alasta. Sinimäentien eteläpuolella, golfkenttään rajoittuen, on luonnonsuojelualue, Turvetorvijäkälänpuisto. Sinimäentien pohjoispuolella, vastapäätä golfkeskuksen klubirakennusta on kauppakeskus, Bredis Laajalahti.

Kortteli 17053 on pääosin rakentamatonta suopohjaista metsää. Alueen länsi- ja pohjoispäädystä on kaadettu puita ja maapohjaa on vahvistettu. Alue toimii varastoalueena. Korttelin eteläpäädyssä on betoniasema ja muuntamo.

Suunnittelualueen itäpuolella oleva Muolaansuo (Turvesuon neva) on Espoon luonnon monimuotoisuuden (LUMO) -toimenpideohjelman 2020 kohde, jota esitetään suojeltavaksi.

Turveradantien ja Turvesuontien risteyksen itälaidassa on Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) jätevesipumppaamo.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, jossa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Espoon eteläosin yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja olennaisesti muuttuvaa työpaikka-aluetta varten (TP). Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnoille ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Suunnittelualueen reunoilla on osittain myös virkistysaluetta (V), johon on merkitty virkistysyhteys.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Korttelin 17050 ja golfkentän alueella on voimassa alue 120800 Kiiltokallionpuiston asemakaava (lainvoimainen 17.3.2010). Kortteli 17050 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeutta on 5 000 k-m². Sallitusta rakennusoikeudesta 30 % voidaan käyttää urheilutoimintaan liittyviin myymälä- ja ravintolatiloihin (m30%). Lisäksi korttelissa on muuntamolle varattu rakennusala (vm) ja puhdistettava/kunnostettava alue (saa). Golfkenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1), johon saa rakentaa golfkentän, ja jonka saa aidata. Molempien alueiden autopaikat tulee sijoittaa korttelin 17050 (YU) alueelle. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 200 kerrosneliometriä kohti.

Ennen kaikkea rakentamista pitää selvittää onko alueen aiempi toiminta (kaatopaikka) aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristönsuojelulain (86/2000) 75–78 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Alueelle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Korttelin 17053 ja Turveradantien alueella on voimassa asemakaava alue 120500 Turvesuo (lainvoimainen 16.10.1991). Kortteli 17053 on osoitettu toimisto-, tai ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimintojen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTV-y). Kortteliin saa sijoittaa rakennuksen toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja enintään 20 % rakennusoikeudesta. Turvesuontien vartella rakennusten pohjakerroksista on varattava 30 % myymälä- ja/tai näyttelytilaksi. Suurin sallittu kerrosluku on viisi, tehokkuusluku e=1,0 ja likimääräinen korkeusasema 12,25. Korttelin pohjois-, länsi- ja eteläreunalla on alueen osa, joka on tiiviisti istutettava puilla ja pensailla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 14.6.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.8.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi (2) kappaletta. Molemmissa mielipiteissä kannatettiin asemakaavan muutosta, sillä edellytyksellä, että rakennukset sopeutetaan ympäristöön ja soinen alue otetaan huomioon sekä hulevesistä huolehditaan niin, ettei niistä aiheudu haittaa lähialueelle. Lähialueen virkistysalueita ei saa pienentää, eikä alueen liikenne saa aiheuttaa melua viereiselle asuinalueelle.

Kaavan määräyksissä otetaan huomioon rakennusten sopeuttaminen alueelle.

Alueelle on tehty laaja hulevesiselvitys, jossa on tutkittu alueelle soveltuvaa hulevesien hallintaa kokonaisuutena. Selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat ohjanneet hankkeiden teettämiä hulevesien hallinnan suunnitelmia mitoituksineen. Uusien korttelialueiden

rakentuminen vaikuttaa laajan alueen hulevesien hallintaan ja edellyttää kaupungilta erilaisten viivytyrakenteiden ja ojien toteuttamista.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan urheilu- ja virkistystoimintojen ja -tilojen rakentaminen Laajalahdessa. Samalla parannetaan eri ikäryhmille sopivien liikuntamuotojen saavutettavuutta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,1 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 31 810 k-m². Aluetehokkuus on $ea=0,31$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee noin 48 200 k-m². Kaavamuutoksessa ei osoiteta vakituista asumista. Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 60 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²). Arvio työpaikoista on laskettu hakkeiden ilmoittamien palvelutilojen määrästä.

Korttelialueet

Kortteleiden piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueiden turvallisuus, viihtyisyys ja pienilmasto. Ulkotiloja tulee jäsentää istutuksin. Kaavakarttaan on merkitty eri tavoin istutettavia alueita: puilla ja pensailla tiiviisti istutettava alue sekä pensailla istutettava alue, joka mahdollistaa maalämpötuotannon. Lisäksi on merkintä istutettava alue, joka edellyttää istutuksia hulevesien hallintaan tarkoitetuille alueille.

Korttelien rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa olevien katujen rakenteille eikä kohtuuttomasti hankaloittaa viereisten alueiden kaavan mukaista rakentamista. Korttelialueiden rakentamisesta tai käytöstä ei saa aiheutua haittaa läheisten luonnonsuojelualueiden, Mankkaanpuron tai säilyvän suoalueen luonnolle tai vedenlaadulle.

Rakennusten energiaratkaisuissa tulee käyttää energiaa säästävää tekniikkaa sekä pyrkiä käyttämään energiaa tuottavia ekologisia ratkaisuja. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Korttelialueiden hulevesistä tulee huolehtia kaavan määräysten 4 § mukaisesti.

Koko suunnittelualue kuuluu erittäin todennäköisten sulfidisavien esiintymisalueeseen. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista (määräysten 6 §).

Kortteli 17050, YU-1

Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonka alueelle voidaan sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia majoitus-

liike- ja toimistotilaa. Korttelialueen pinta-ala on noin 18 409 m² ja rakennusoikeus 5 000 kerrosneliömetriä.

Korttelin nykyinenkin käyttötarkoitus sallii alueella olevat toiminnot ja niiden lisäksi majoitustilat. Rakennusoikeutta korttelissa on 5 000 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuteen ei esitetä muutosta. Korttelialuetta laajennetaan golfkentän puolelle noin 640 neliömetriä lyöntikatoksia varten. Rakennusten korkeus pysyy nykyisenä.

Rakennusala laajennetaan Turveradantien suuntaan noin 730 neliömetriä. Tämän laajennuksen korkeus vastaa neljää kerrosta (korkeusasema +30 mpy). Rakennusosalalle (kl) saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa sekä näitä palvelevaa majoitus-, liike- ja toimistotilaa. Laajennuksen Sinimäentien ja Turveradantien puoleiset julkisivut tulee suojata liikenteen melulta. Kadun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja majoitustiloissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään 31dB.

Alueen rakennusoikeudesta enintään 30 prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten (m30%).

Kortteli 17053 YU-2

Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa.

Korttelialueen pinta-ala on noin 37703 neliömetriä ja rakennusoikeus 13 000 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeus sisältää pelihallit (noin 11 300 k-m²) ja palvelutilat (noin 1 700 k-m²). Palvelutiloihin kuuluvat mm. vastaanotto, ravintola, kioski, pukuhuoneet ja varasto. Rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema vastaa kolmea kerrosta (+25,0 mpy). Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää pituusvaikutuksen vähentämiseksi esimerkiksi materiaaleilla, väreillä sekä taiteen ja valaistuksen keinoin.

Kortteli 17053, KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa.

Korttelialueen pinta-ala on noin 27 620 neliömetriä. Alueen rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun $e=0,50$ mukaan ja se vastaa noin 13 810 kerrosneliömetriä. Rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema määritellään +25,0 mpy, joka vastaa kolmea kerrosta.

Rakennusten julkisivusivuja tulee jäsentää pituusvaikutuksen vähentämiseksi esimerkiksi materiaaleilla, väreillä sekä taiteen ja valaistuksen keinoin.

Suojaviheralue EV

Alueen pinta-ala on noin 9 400 neliometriä. Suojaviheralueelle on osoitettu tilavaraus hulevesien hallintaan liittyville rakenteille, käytännössä suurehkolle avo-ojalle, joka palvelee laajan alueen hulevesien johtamista ja hillitsee hulevesitulvariskiä.

Suojaviheralueen läpi voidaan rakentaa jalankulku- ja pyöräily- sekä ajoyhteydet korttelin 17053 alueelle. Ajoyhteys ei saa heikentää hulevesien hallintaa alueella. Alueella nykyisellään sijaitseva hulevesien viivytys-/laskeutusallas sijoittuu suojaviheralueelle.

Muut alueet

Suunnittelualueessa on mukana Turveradantien katualuetta ja Turvesuontien katualuetta.

Turveradantien ja Turvesuontien risteyksen itälaidassa on, Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) jätevesipumppaamo.

Liikenne

Kaavamuutoksessa ei osoiteta rakennettavan uusia katuja. Nykyinen Turveradantiellä oleva Tapiola Golfille johtava kolmihaaraliittymä muutetaan nelihaaraliittymäksi. Uusi idän puoleinen haara palvelee korttelin 17053 pohjoisosaan sijoittuvaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Korttelin 17053 eteläosaan sijoittuvan toimitilarakennusten korttelialueen ajoneuvoliikenne järjestetään Turveradantiellä jo olemassa olevan kolmihaaraliittymän kautta eikä liittymään esitetä muutoksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä mahdollistetaan ajoliittymä Turvesuontieltä nykyisen rakentamattoman Turveladonkujan katualueen kautta korttelin 17053 pohjoisosaan sijoittuvalle urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Jos Turveladonkuja toteutetaan tulevaisuudessa kaupungin katuna, tullaan korttelin ajoneuvoliikenne järjestämään sen kautta Turvesuontielle.

Kortteleiden pysäköinti on esitetty järjestettävän maantasossa. Autopaikkoja vaaditaan toteutettavan seuraavasti:

- Urheilu- ja liikuntapaikat 1 ap / 200 k-m²
- Toimisto- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m²
- Majoitustilat 1 ap / 150 k-m²

- Varastot 1 ap / 200 k-m²
- Teollisuustilat 1 ap / 200 k-m²

Suunnitelmissa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota sillä uudet korttelialueet rakentuvat suoalueelle ja tulvaherkän Mankkaanpuron valuma-alueelle. Alueelle laaditun laajan hulevesiselvityksen suositusten mukaisesti itäiselle ja läntiselle osalle on annettu eri viivytysmitoitukset johtuen alueiden maaperän erilaisuudesta. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella ja erityisesti itäisten korttelien rakentumisella on huomattavat vaikutukset alueen vesiolosuhteisiin. Lisäksi alueen pohjaolosuhteista johtuen ilmastovaikutuksetkin ovat merkittävät. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu erillinen ilmastovaikutusten selvitys.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Turveradantien liittymäjärjestelyiden muutoksista syntyy kustannuksia muutettaessa nykyinen kolmihaaraliittymä neliharaliittymäksi. Liittymä on mahdollista toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa valo-ohjaamattomana, jolloin kustannukset ovat pienemmät. Pidemmällä tähtäimellä liittymä esitetään toteutettavaksi valo-ohjattuna. Valo-ohjauksen toteuttamisesta tulee kustannuksia. Suunnittelussa on pyritty ratkaisuihin, joissa alueen katuverkon järjestelyihin tehdään mahdollisimman vähän muutoksia alueen haastavien pohjaolosuhteiden vuoksi.

Viitesuunnitelma ja korttelisuunnitelma

Korttelin 17050 alueesta on tehty viitesuunnitelma ja kortteli 17053 pohjoisosasta korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 161

08.12.2022

Hakijat ovat maksaneet 23.8.2021 ja 26.7.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja Ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattori
- Caruna Oy
- HSL Helsingin seudun liikenne
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
- Kaupunkitekniikan keskus
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 120503 Turvesuonristi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
|---|---|

Oheismateriaali

- 120503a Turvesuonristi määräykset
- 120503a Turvesuonristi asemakaava
- 120503a Turvesuonristi ajantasakaava
- 120503 Turvesuonristi kaavaselostus
- 120503 Turvesuonristi selostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	79/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 90	08.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 162	08.12.2022

721/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 162

§ 162

Meripoiju, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, alue 412502, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyvä Hugo
Karhula Anja
Lahti Kaisa
Hokkanen Mervi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Meripoijun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 412502,

2

hyväksyy 08.06.2022 päivätyn ja 08.12.2022 muutetun Meripoiju - Havsbojen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7432, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia.

Asemakaavan muutoksessa muutetaan pysäköintilaitoksen kannen alapuolisen tason ajoyhteyden ratkaisua verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutoksessa myös säilytetään osa niistä

maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen autopaikoista, jotka olisivat voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen myötä poistuneet.

Asuinkerrostalon korttelialueen rajat pysyvät samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Suunnitellun asuinkerrostalon kerroslukua nostetaan kuudesta seitsemään ja sen piha-alueesta tulee kansiratkaisu.

Suunnittelualan laajuus on 3 065 m². Tästä AK-korttelialuetta on 796 m² ja LPA-korttelialuetta 2 268 m². Rakennusoikeutta on AK-korttelialueella yhteensä 2 470 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e= 3,10. Asemakaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 170 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Meripöiju - Havsbojen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7432, käsittää korttelin 34016 sekä katualuetta, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.03.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 07.03.2022.

Alueen nykytila

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 90

08.06.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 162

08.12.2022

Suunnittelualue on osa Kivenlahden luonteeltaan rakennettua keskusta ja sijoittuu aivan metroaseman viereen. Alue sijoittuu 18.11.2020 voimaantulleen Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelle. Nykytilassa tontilla on pysäköintialue ja pysäköintilaitos, joissa sijaitsee lähialueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Asemakaavassa kortteliin on osoitettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jota ei kuitenkaan ole toteutettu.

Suunnittelualue sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole lainkaan luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta eikä täten merkittäviä luontoarvoja.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu metron linjaus sekä liityntäpysäköintialue.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella kulkee maanalainen raide. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alue (C) sekä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Alueella on voimassa Kivenlahden metrokeskus -asemakaava (lainvoimainen 18.11.2020). Korttelin 34016 itäinen osa on siinä merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 300 k-m². Korttelialueelle on osoitettu yksi kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka piha suuntautuu Meriusvanaukion puolelle. Korttelin lounaisosa on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen, jossa on enintään yksi päällekkäinen taso. Maanalaiseen laitoksen osaan on osoitettu maanalainen ajoyhteys (ma-ajo) viereisen AK-korttelialueen kautta.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 08.06.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 27.06.–09.08.2022.

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistuksessa käsiteltiin suunnitellun asuinrakennuksen suhdetta viereiseen rakennukseen, mahdollisia varjostusvaikutuksia ja ajoyhteyden turvallisuutta. Muistukseen vastattiin selvittämällä, että suunnitellulla asuinkerrostalolla ei ole merkittäviä varjostusvaikutuksia. Vastauksessa kerrottiin, miten liikenneturvallisuus on otettu huomioon mm. näkemäalue-merkinnällä. Lisäksi todettiin, että asuinkerrostalon muutos on hyvin vähäinen verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Lausunnoissa muistutettiin hälytysajoneuvojen reittien huomioimisesta sekä maanalaisten johtojen ja kaapeleiden mahdollisesta siirtotarpeesta. Tästä johtuen selvitettiin, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia hälytysajoneuvojen reitteihin ja todettiin kaavassa olevan määräys maanalaisista johdoista ja kaapeleista.

Kaava-alueen rajausta on muutettu nähtävilläolon jälkeen hieman LPA-alueen pohjoiskulman osalta. Tämä tehtiin, jotta kaupunkitekniikan keskuksen suunnittelema tukimuurin antura jäisi Seitsenmerenreitin torialueen puolelle.

Kaavaan on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lisätty melumääräykset 18–19 §. Vuonna 2018 tehdyn meluselvityksen mukaan Kivenlahden metrokeskuksen kaava-alueen rakennukset (korttelit 34015 ja 34028) suojaavat Meripoijun asemakaava-aluetta Länsiväylän ja Höyrylaivantien liikenteen melulta. Vuonna 2022 tehdyn meluselvityksen täydennyksen mukaan asuinkerrostalon korttelialueen piha-alueelle tarvitaan neljän metrin korkuinen meluste ja rakennuksen parvekkeet on suojattava melulta, mikäli korttelialue toteutetaan ennen kortteleita 34015 ja 34028. Määräyksissä 18–19 § otetaan tämä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Alueella sijaitsee nykyisin pysäköintilaitos ja maantasopysäköintiä. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on pysäköintilaitos, siihen rajautuva katuaukioksi tai toriksi osoitettu alue sekä asuinkerrostalon korttelialue. Katuaukioksi tai toriksi osoitettua aluetta ja asuinkerrostalokorttelia ei ole toteutettu.

Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia. Asemakaavan muutoksessa muutetaan pysäköintilaitoksen kannen alapuolisen tason ajoyhteyden ratkaisua verrattuna voimassa olevaan

asemakaavaan. Voimassa olevassa asemakaavassa sisäänkäynti on suunniteltu asuinkerrostalon korttelin läpi kulkevana uutena ramppina, jota ei ole toteutettu. Asemakaavan muutoksessa sisäänkäynti suunnitellaan kulkevan pysäköintilaitoksen koillisivulla sijaitsevasta, jo olevasta sisäänkäynnistä.

Asemakaavan muutoksessa säilytetään osa niistä maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen autopaikoista, jotka olisivat voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen myötä poistuneet. Tämä tehdään, jotta Kivenlahden asukaspysäköintiin liittyvät rasiteautopaikat saadaan ratkaistua.

Asemakaavan muutos säilyttää olemassa olevan pysäköintilaitoksen merkinnällä rakennusosalasta, jolle saa rakentaa yksikerroksisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen (a l /ma). Autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan hieman luoteeseen pysäköintilaitoksen kohdalla. Pysäköintilaitoksen koillispuolella on nykyisin laaja pysäköintikenttä, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkittyä katuaukioksi tai toriksi osoitetuksi alueeksi. Autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan koillisen suuntaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavassa säilyy merkintä ohjeellisesta rakennusosalasta muuntamolle (vm-1), joka sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle.

Asuinkerrostalon korttelialueen ratkaisuun tehdään pieniä muutoksia LPA-alueen muutoksista johtuen. Asuinkerrostalon asukspiha on asemakaavan muutoksessa kansiratkaisu, jonka ali ajoyhteys (ajo-1) autopaikkojen korttelialueelle kulkee. Asukspihalle osoitetaan laatukriteerejä. Ajoyhteyden risteyskohtaan Meriusva-kadun kanssa osoitetaan näkemäalue (nä-1) liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 170 k-m² kokonaislukemaan 2 470 k-m². Rakennusoikeuden nosto tapahtuu muuttamalla asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusalan kerroslukua kuudesta seitsemään. Kerroslukua muutetaan, koska pysäköintilaitoksen ajoyhteyteen tehtävät muutokset pienentävät maantasokerroksessa käytettävissä olevaa rakennusala. Rakennusoikeuden määrän lisääminen tehdään, jotta mahdollistetaan täysien asuinkerroksien rakentaminen rakennusosalalle.

Asemakaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostuu $e = 0,81$ ja AK-korttelin tehokkuudeksi $e = 3,10$.

Sopimusneuvottelut

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	84/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 90	08.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 162	08.12.2022

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Espoon kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta maanomistajan valtuuttamana. Asemakaavan muutos johtuu tässä tapauksessa kaupungin tarpeista.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- 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 08.06.2022 § 90

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Meripojun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 412502,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Meripoiju - Havsbojen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7432, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502,

3

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 90

08.06.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 162

08.12.2022

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 412502 Meripoiju muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 412502 Meripoiju lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista 412502 Meripoiju muistutuksen antajien yhteystiedot
- 412502b Meripoiju määräykset
- 412502b Meripoiju asemakaava
- 412502b Meripoiju ajantasakaava
- 412502b Meripoiju havainnekuva
- 412502 Meripoiju kaavaselostus
- 412502 Meripoiju kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	86/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	08.12.2022

4037/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 163

§ 163

Uudismaankulma, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 711901, 82. kaupunginosa Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Uudismaankulman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 711901,

2

hyväksyy 31.8.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Uudismaankulma - Nymarkshörnet asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7444, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksmerkintää muuttamalla ja rakennusoikeutta maltillisesti korottamalla saada rakentamaton liikerakennusten tontti (KL) palvelurakentamisen (P) eli vanhusten hoivakodin käyttöön. Rakennusoikeus nousee noin 300 k-m², mikä mahdollistaa riittävän kokoisen hoivakodin rakentamisen.

Rakennustehokkuus on $e=0,40$, mikä vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Uudismaankulma - Nymarkshörnet, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7444, käsittää korttelin 82036, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 27.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.10.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Perusmäen alueella, Perusmäen puistotien ja valmisteilla olevan Gobbackantien risteyksessä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kortteli 82036. Se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi, jonka lisäksi $\frac{1}{2}$ osaa suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 107

31.08.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 163

08.12.2022

käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakentamisen laskennallinen tehokkuus on $e=0,32$ (rakennusoikeus 1 200 k-m²).

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta, osittain puustoista ja osittain puoliavointa ympäristöä. Alueen läpi kulkee vanha tieura, joka toimii tällä hetkellä polkuna.

Alueen itäpuolella on selvitystarve mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä. Suunnittelualuetta ympäröi kahdelta sivulta katu, pohjoisessa Perusmäen puistotie ja idässä rakenteilla oleva Gobbackantie. Kiinteistön eteläpuolella on asuinpienalojen alue. Näiden väliin suunniteltu jalankulku- ja pyörätie on toistaiseksi rakentamatta.

Suunnittelualueen länsipuoli on puustoista, ja vehreää aluetta, joka laajentuu Kannonnokka- ja Uudismaanpuisto-nimisiin viheralueisiin.

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 asuinpienaloille, joka on merkitty AP-kirjaimin. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on asuntovaltaista aluetta A3. Tätä aluetta kehitetään pienalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

Alueella on voimassa 711900 Perusmäki -asemakaava (hyväksytty 28.11.2007). Asemakaavan korttelin 82036 tontilla 1 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta kyseisellä tontilla on 1 200 k-m² ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusosalalle. Rakennus saa olla enintään 1-kerroksinen, mutta ½ ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 31.8.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.9.-18.10.2022.

Kaavaehdotukseen jätettiin seitsemän lausuntoja ja kannanottoa sekä viisitoista muistutusta. Suurin osa saapuneista muistutuksista koski Perusmäen alueen vähäisiä lähipalveluja, joita toivottiin suunnittelualueelle. Näitä olivat esimerkiksi kyläkauppa, leikkipuisto, päiväkotiki ja muut lapsiperheen palvelut. Lisäksi kritisoitiin alueen heikkoa julkista liikennettä, todettiin ettei hoivakoti sovi suunnitellulle alueelle sekä vastustettiin suunniteltua rakennusoikeuden korotusta ja kerrosluvun nostoa.

Annettujen kannanottojen, lausuntojen ja muiden tarkastelujen perusteella kaavakarttaa tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Palvelurakentamisen korttelialueen (P-1) kaavamääräystä täydennettiin siten, että alueella sallitaan hoivakodin sijaan vanhusten hoivakodin sijoittaminen.
- Puilla ja pensaille istutettavan alueen osalle lisättiin lause: Tonttiin rajautuvan viheralueen puut juuristoalueineen tulee työmaa-aikana suojata yhtenäisellä suoja-aidalla.
- Melumääräystä täydennettiin lauseella: Kortteli 82036 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 82036 tonttia 1, joka on korttelin ainoa tontti. Alueen käyttötarkoitusmerkintä muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) palvelurakentamisen korttelialueeksi (P-1), jolle saa sijoittaa vanhusten hoivakodin. Tontin rakennusoikeutta nostetaan 1 200 k-m²:stä noin 1 500 k-m²:iin (e=0,40). Tontilla on yksi rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisen hoivakodin. Tontin läntiseen osaan sijoittuu puilla ja pensaille istutettava alue. Tontin itäiseen osaan sijoittuu kiinteistön tonttiliittymä sekä pysäköintipaikat.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 782 m².

Rakentamisen tehokkuusluku on e=0.40, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 313 k-m².

Sopimusneuvottelut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

90/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 107

31.08.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 163

08.12.2022

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat on maksaneet 10.12.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

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 31.08.2022 § 107

Päätösehdotus

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Uudismaankulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 711901,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Uudismaankulma - Nymarkshörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7444, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	91/110
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 107	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	08.12.2022

Liitteet

- 1 711901 Uudismaankulma muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 711901 Uudismaankulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 711901b Uudismaankulma asemakaava
- 711901 Uudismaankulma kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 164

08.12.2022

5332/10.02.05/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 164

§ 164

Rakennuskiellon jatkaminen Kolmperässä rakennuskieltoalueella 81a

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

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskielto karttaan tunnuksella 81a merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 31.12.2024 saakka. Samalla lautakunta määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

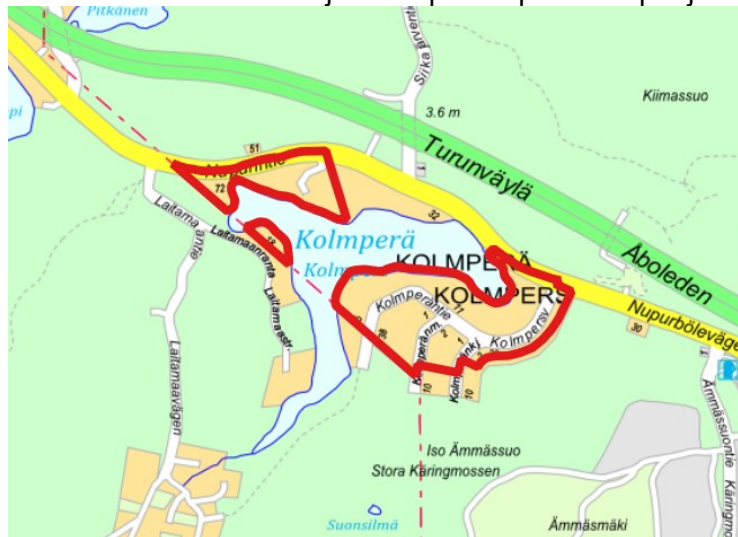
Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuskielto karttaan tunnuksella 81a (Kolmperä) merkityllä alueella oleva rakennuskiello päättyy 31.12.2022. Kiello on ollut voimassa asemakaavan muuttamista varten. Kieltoa esitetään asetettavaksi kahdeksi vuodeksi, koska kaavoitus alueella on keskeneräinen.

Rakennuskieltoalueen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kolmperässä on voimassa vanha, vuonna 1942 laadittu rakennuskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 (MRL) siirtymäsäännösten mukaan rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on nyt voimassa MRL:n mukaisena asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa. Rakennuskaavassa alue on osoitettu pientaloasumiseen, mutta kaavassa ei ole osoitettu mm. rakennusoikeutta eikä kerrosten lukumäärää. Kaavan ohjausvaikutus on vähäinen.

Siksi ryhdyttiin toimenpiteisiin rakennuskaavan kumoamiseksi ja rakennuskaava pidettiin alustavasti nähtävillä 25.10–15.11.1999. Kumoamista vastaan jätettiin huomautus, jolla oli 62 allekirjoittajaa. Kaavan kumoaminen on tehtävä samassa järjestyksessä kuin kaavan laatiminenkin (MRL 204 §). Kumoamisprosessia ei asianosaisten kuulemisen jälkeen ole jatkettu.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.1.1989, että Kolmperän rakennuskaava-alueelle on laadittava asemakaava, jolloin alueella astui voimaan RakL 42 §:n 2 momentin 3. kohdan mukainen rakennuskielto. Kielto on nyt voimassa MRL 53 §:n 1 momentin mukaisena rakennuskieltona.

Kolmperän alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa nimellä Kolmperäranta, alue 641300. Alueelle on laadittu luontoselvitys ja rakennushistoriallinen inventointi. Lisäksi alueen maankäyttöä ja liikenneyhteyksiä on suunniteltu kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan tukeutuen. Osalle aluetta on rakennettu vesihuolto. Koko vireillä olevan kaavan alue ei ole rakennuskiellossa, vaan ainoastaan vuonna 1942 laaditun rakennuskaavan alue. Osalla kaava-alueella ei ole asemakaavaa.

Kolmperärannan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.9.-16.10.2018. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt ehdotuksen

kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi 19.2.2020. Maankäyttösopimusneuvottelut alueen maanomistajien kanssa ovat kesken. Kaava etenee hyväksyttäväksi, kun maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa on allekirjoitettu.

Kiellon jatkamisen perusteena on vanhentunut voimassa oleva kaava sekä kaavamutoksen keskeneräisyys. Tämän vuoksi kiello esitetään asetettavaksi uudelleen kahdeksi vuodeksi.

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
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, rakennusvalvonnan palvelualue
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut

Liitteet

- 1 Rakennuskieltoalue 81a Kolmperä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 165

08.12.2022

5334/00.01.02/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 165

§ 165

Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Puustinen Jenni
Leino Essi
Keränen Ossi
Kaitanen Susanna
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2023,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.1.2023 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma valmistellaan vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi. Työohjelma sisältää aikatauluineen keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet vuodelle 2023.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman lähtökohtina ovat olleet Espoo-tarinan tavoitteet liittyen kestäväan kasvuun, eläviin keskustoihin, pientalorakentamisen edellytysten parantamiseen, työpaikkatonttien riittävyteen ja hiilineutraaliuden saavuttamiseen. Espoo on keskusten verkostokaupunki, jota kehitetään alueiden vahvuuksien mukaan.

Maankäytön yleissuunnittelu

Espooseen laaditaan koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Yleiskaavoitus ennakoii tulevaisuuden muutoksia Espoossa kaupunkisuunnittelun keinoin perustuen Espoo-tarinaan ja MAL-sopimukseen. Espoo-tarinan mukaisesti kasvua suunnataan kaupungin eteläisiin osiin sekä raideliikenteen ja muiden hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan. Espoon yleiskaava 2060 kaava laaditaan vaiheittain yhteistyössä asukkaiden, sidosryhmien ja asiantuntijoiden kanssa.

Yleissuunnittelu turvaa monipuoliset ja omaleimaiset alueet asumiselle, sujuvan arjen eli saavutettavat palvelut ja työpaikat, elinkeinoelämän edellytykset sekä rikkaan luonnon- ja kulttuuriympäristön. Kaupunkirakenne, eli eri toimintojen sijainti ja saavutettavuus, vaikuttavat merkittävästi ja pitkään kaupungin kasvihuonekaasupäästöihin. Kaupunkisuunnittelussa tehdään myös monia kaupungin talouden ja elinvoiman kannalta tärkeitä valintoja ja mahdollistetaan kestävä kasvu.

Espoon yleiskaava 2060 kaava laaditaan niin, että ajantasaiset tuoreet osayleiskaavat säilyvät alueillaan oikeusvaikutteisina, mutta ne sovitetaan myös osaksi kokonaiskaavaa mittakaavaltaan ja esitystavaltaan. Muut vireillä olevat osayleiskaavat suunnitellaan osana kokonaiskaavaa, jonka yhteydessä tarkistetaan ja määritellään periaatteita osayleiskaavojen jatkosuunnittelulle. Yleiskaavan tavoitteista päätetään vuodenvaihteessa 2022–23.

Laaja-alainen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin kesällä 2021 ja ELY:n päätöksestä jättämän oikaisukehotuksen johdosta yleiskaavaa tarkistettiin. Valtuuston uusi hyväksymispäätös yleiskaavasta tehtiin marraskuussa 2021 ja kaavavalitusten hallinto-oikeuden ratkaisua odotetaan vuodenvaihteessa 2022–23. Tämän jälkeen valitusten käsittely jatkuu mahdollisesti korkeimmassa hallinto-oikeudessa ja ajoittuu vuoteen 2023. Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jätettyjen alueiden yleiskaavallinen ratkaisu osoitetaan Espoon yleiskaava 2060:ssä.

Seutuyhteistyössä jatketaan asiantuntijayhteistyötä maakunnan liiton kanssa, vaikka maakuntakaavatoita ei nyt ole meneillään. Uudenmaan liitto on keskittynyt maankäytön lainsäädäntöuudistuksen valmistelun seurantaan sekä maakuntakaavan toteutuksen edistämiseen yhdessä kuntien kanssa.

Yleiskaavayksikkö osallistuu myös vahvasti Helsingin seudun MAL-yhteistyöhön, jossa on käynnissä MAL 2023 -suunnitelman laatiminen. MAL-työskentely tarjoaa foorumin seudun kuntien yhteistyöhön sekä yhdyskuntarakenteen ratkaisuiden yhteensovittamiseen kuntien ja valtion toimijoiden kesken. Espoon vastuulla tällä suunnittelukierroksella on seudullisen, suunnittelua helpottavan tietokantamallin muodostaminen yhdessä muiden seudun toimijoiden kanssa.

Liikennesuunnittelu

Espoo-tarinan mukaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Kestävää liikkumista edistetään suunnitelmaratkaisujen kautta. Näitä ovat mm. kävelypainotteiset alueet kaupunkikeskuksissa sekä yhtenäiset ja turvalliset pyöräily-yhteydet. Pyöräilyä sujuvoittavan yksisuuntaisen tavoiteverkon laatimista jatketaan. Joukkoliikenteen palvelutaso tulevaisuudessa varmistetaan riittävin tilavarauksin. Ajoneuvoliikenteen toimivuudesta huolehditaan.

Liikennesuunnittelu kytkeytyy tiiviisti 2060 yleiskaavan tavoite- ja luonnosvaiheen laadintaan sekä asemakaavoitustöihin. Niiden ohella liikennesuunnittelijat osallistuvat Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitteluun useissa yhteistyöryhmissä, MAL-yhteistyöhön sekä muuhun sidosryhmätyöhön.

Edistämme omana projektinaan kaupunkikeskuksissa viihtyisää ja toimivaa kävely-ympäristöä. Lisäksi käynnistämme selvityksen Espoon kaupunkilogistiikan nykytilanteesta, tutkimme sen tarpeita tulevaisuudessa ja vaikutuksia kaavoitukseen. Osallistumme hankeyhtiön tilaamaan Espoo-Salo-oikoradan ratasuunnitteluun. Olemme mukana lisäksi erillishankkeissa selvittämässä liikenneinfranhankkeiden vaikutuksia. Liikennetiedon osalta suoritamme liikennelaskentoja, tutkimme Rantaradanbaanan käytävää ennen rakentamista, tarkastelemme pysäköinnin maksullisuutta jo tehtyjen muutosten jälkeen sekä julkaisemme Liikennekatsauksen.

Asemakaavoitus

Asemakaavoitus painottuu keskustojen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kaupunkiradan, Länsimetron ja Raide-Jokerin vaikutuspiirissä. Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä uusien asuntojen ja työpaikkojen syntymiselle sekä palvelujen sijoittumiselle.

Espoo-tarinan mukaan kaikista kaupunkikeskuksistamme muodostuu viihtyisiä ja turvallisia asuin-, asiointi- ja työpaikkakeskuksia, joissa hyvät palvelut, virikkeelliset harrastusmahdollisuudet ja lähiluonto ovat helposti ja esteettömästi saavutettavissa. Käynnissä on useita keskustojen kehittämiseen tähtäviä hankkeita. Tapiolan keskustassa Kulttuuriauktion ympäristössä tutkitaan kulttuuritoimintojen laajentamista, uutta toimistotilaa

ja asumista. Espoon keskuksessa Espoolaistentalon ja Leppävaaran keskustan pohjoisosien asemakaavoitus käynnistyy arkkitehtikilpailujen pohjalta.

Kaavoituksella varaudutaan kaupungin kasvuun varaamalla rakentamismahdollisuuksia eri puolilla kaupunkia ja varmistamalla asumisen varannon riittävyys. Voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaisesti Espoo sitoutui 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen nelivuotiskaudella 2020–2023. MAL-sopimuksen asuntokaavoitustavoitteet täyttyvät. Työohjelman merkittäviä asuntokohteita on rantaradan varrella Keran aseman pohjoispuolella ja Kauklahdessa sekä metron ympäristössä Otaniemessä ja Finnoossa. Suurpellon pohjoisosien asemakaavoitus jatkuu tehdyn kaavarunkotyön pohjalta.

Pientalorakentamiseen luodaan uusia mahdollisuuksia kaikilla suuralueilla tiiveimpien keskusta-alueiden ulkopuolella. Nygrannaksen asemakaava valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn. Pientaloalueiden kaavoitus pääsee vauhtiin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Viiskorven ja Kalajärven alueella valmistellaan kaavarunkoja ja alueiden asemakaavojen tavoitteiden laadinta käynnistyy.

Espoon elinvoimaisuuden kannalta monipuolinen yritystontti- ja toimitilarajonta on tärkeää. Elinkeinokaavoista merkittävimpiä ovat Keilaniemen työpaikkakaavat. Espoontorin kauppakeskuksen laajentumisen mahdollistava kaavamuuotos etenee. Työohjelman uusien kohteiden joukossa on useampikin elinkeinokaava ja elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken ohjelmakauden.

Työohjelmassa on monia päiväkot-, koulu- ja muita palvelutiloja kasvavan väestön tarpeita varten. Mattlidenin ruotsinkielisen koulukeskuksen kaavaehdotusta valmistellaan ja uutena kohteena työohjelmaan nousee Postipuun koulun ja päiväkodin laajennuksen mahdollistava kaava. Monissa laajemman alueen asuntokaavoissa varaudutaan myös palvelujen tonttivarantoon.

Myös Espoon lukuisia arvokkaita kulttuuriympäristöjä turvataan asemakaavoituksenkin keinoin.

Kestävän kehityksen teemat tulevat entistä näkyvämmiin mukaan asemakaavoitukseen. Virkistysalueiden merkitystä osana kaupunkirakennetta vahvistetaan. Viherkerroin-työkalua kehitetään palvelemaan entistä paremmin Espoon tarpeita. Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia edistetään suunnittelussa ja vaikutusten arvioinneissa.

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

99/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 166

08.12.2022

5196/10.03.00/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 166

§ 166

Oikaisuvaatimuksen käsittely koskien kaupunkisuunnittelujohtajan maisematyölupapäätöstä 1.11.2022 § 17/2022, lupatunnus 2022-1367-T

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks
Salonen Pia K
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

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

2

hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää kaupunkisuunnittelujohtajan tekemän maisematyölupaa koskevan päätöksen 1.11.2022 § 17/2022, lupatunnus 2022-1367-T kokonaisuudessaan.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
hyväksyi yksimielisesti asian esittelijän ehdotuksen mukaisena.

Päätös on annettu julkipanon jälkeen 16.12.2022.

Selostus

Maisematyölupapäätös

Kaupunkisuunnittelujohtaja on päätöksellään 1.11.2022 § 17/2022, lupatunnus 2022-1367-T päättänyt myöntää Asunto Oy Espoo Linnunlaulu 1:lle maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen maisematyöluvan Espoon kaupungin Suurhuopalahden kylässä kiinteistölle RNro 2:1320 hakemuksen mukaisesti ruoppaamista varten päätöksessä annetuilla ehdoilla. Päätöksessä on annettu muun ohella seuraavat ehdot:

Ruoppaus ei saa vaikeuttaa hyväksyttävänä olevassa Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksessa osoitetun luontopolkumaisen ulkoilureitin toteuttamista ranta-alueelle eikä heikentää läheistä ekologista yhteyttä (liito-orava).

Ruoppausmassat tulee kuljettaa pois alueelta.

Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksissä todettu asukkaiden kulku saunalta merelle tulee toteuttaa kevyellä, helposti poistettavalla, pitkospuumaisella yhteydellä. Kulkuyhteys ei saa vaikeuttaa asemakaavaehdotuksen mukaisen luontopolkumaisen ulkoilureitin toteuttamista.

Toimenpiteiden yhteydessä ei saa vaurioittaa rantapuustoa.

Päätöksessä on todettu, että näin toteutettuna esitetty toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Lupaehdot huomioon ottaen, hanke ei vaikeuta hyväksymiskäsittelyssä olevan Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksen toteuttamista.

Hakemus on jätetty 22.9.2022. Hakija on toimittanut 24.10.2022 tarkistetun esityksen ruoppausalueesta, jossa ruoppausalue on siirretty alkavaksi kartoitetulta rantaviivalta. Hankkeen tarkoituksena on pinta-alaltaan arviolta 470 m²:n suuruisen alueen ruoppaaminen kiinteistön RNro 2:1241 edustalta vesialueelta. Ruoppausmassan määräksi on arvioitu alle 500 m³. Hakija on hakemuksessaan esittänyt hankkeen perusteluiksi muun ohella rannan tilan ennallistamisen ja rannan käytön parantamisen maiseman, uimisen ja kevyen veneilyn mahdollistamiseksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava sekä yleiskaavan kaavamääräyksessä alueelle asetettu maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitusalueella maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu vastaava toimenpide (kuten ruoppaus) edellyttää maisematyölupaa, jollei toimenpide perustu lainvoimaiseen viranomaisen hyväksymään lupaan tai rakentamissuunnitelmaan. Alue on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu vesialueeksi W. Yleiskaavassa on lisäksi asumiseen osoitetun alueen reunaan merkitty sitova virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen. Päätöksessä on selostettu tarkemmin alueen asemakaavoitustilannetta, luontoarvoja ja kulttuuriarvoja.

Oikaisuvaatimus

Hakijan naapurikiinteistön omistajat ovat tehneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät ilmoittavat oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksessa osoitettua rantaraittia eivätkä hyväksy

ruoppaustoimenpidettä, jos se millään muotoa edistää rantaraitin toteuttamista.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

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

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

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen perusteluissa on todettu, että esitetty toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Päätöksessä on lisäksi todettu, että lupaehdot huomioon ottaen, hanke ei vaikeuta hyväksymiskäsittelyssä olevan Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksen toteuttamista.

Maisematyölupapäätös perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n oikeusharkintaiseen soveltamiseen, jossa lähtökohtana on edellä todetun mukaisesti haetun toimenpiteen suhde voimassa olevan yleiskaavan sisältöön sekä sen arviointi, turmeleeko toimenpide kaupunki- ja maisemakuvaa. Päätöksessä todetun mukaisesti luvan myöntämisen edellytykset ovat olemassa, jolloin lupa on myönnettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.10.2018 hyväksynyt Ruukinranta-Tarvaspää asemakaavan (250100) esitettäväksi kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallituksen jälkeen asemakaavan hyväksyy valtuusto. Alueen maankäytösopimusneuvottelut ovat kesken, eikä kaavan käsittelyajankohta kaupunginhallituksessa ole vielä tiedossa.

Alueella vireillä olevan asemakaavan ja siinä osoitetun luontopolkumaisen ulkoilureitin eli mainitun rantaraitin hyväksyminen ei millään tavalla edellytä oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa maisematyölupaa. Vireillä olevaa asemakaavaa on tarkasteltu lupapäätöksessä ainoastaan siltä kannalta, että toimenpide ei saa haitata asemakaavan toteuttamista. Lupapäätöksen mukaisesti toteutettuna toimenpide ei aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle. Lupapäätöksen kohteena olevan toimenpiteen suhde vireillä olevaan asemakaavaan on siten neutraali / ei vaikutusta. Alueella vireillä olevan asemakaavan huomioiminen lupapäätöksessä on normaali osa lupapäätöksen perusteluja. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

102/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 166

08.12.2022

edellytykset täyttävää lupapäätöstä ei voi hylätä sellaisella perusteella, joka ei liity asiaan. Oikaisuvaatimus on aiheeton ja lakiin perustumaton.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty perusteita, joiden vuoksi kaupunkisuunnittelujohtajan päätös olisi syytä muuttaa tai kumota. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Oikaisuvaatimus on näin ollen hylättävä.

Oheismateriaali

- Kaupunkisuunnittelujohtajan päätös 2022-1367
- ei julkaista Hakemus 2022-1367
- ei julkaista Oikaisuvaatimus 2022-1367

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

103/110

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 167

08.12.2022

§ 167

Päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi aikavälillä 19.5.2022 - 22.11.2022 tulleet kaavoitushakemukset ja kaavoituspyynnöt ja kaupunginhallituksen päätöksen,

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 354

Kaupunginhallitus päätti

1

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa valmistelemaan yleiskaavan tavoitteet siten, että kaupunginhallituksen on mahdollista hyväksyä yleiskaavan tavoitteet maaliskuussa 2023,

2

merkitä tiedoksi liitteen mukaisen selvityksen kaupungin muuttoliikkeestä kaupunginhallituksen 20.6.2022 (§ 220) päätöksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Saapuneet kaavoitushakemukset ja kaavoituspyynnöt

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 152, § 153, § 154, § 155, § 156, § 157, § 158, § 160, § 161, § 165, § 167

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 159, § 162, § 163**Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa**

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

Valitusaika 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: § 164

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 tiedoksisaannista.

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.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 166

Maisematyö lupa

Valitusosoitus

Valitusviranomainen ja valitusaika

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

Tiedoksisaanti

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

Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitukseen oikeutettu ja valituksen perusteet

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valitusoikeus on:

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

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

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

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

Valituskirjelmän toimittaminen

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

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

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

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Puhelin: 029 56 42069
Telekopio: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virasto-aika: 8.00 – 16.15

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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