



Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.10.2023

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 11.10.2023 klo 17:30 - 19:20

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Donner Robert	varajäsen	
	Pirhonen Antti	varajäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Mäkitalo Neea	nuorisovaltuuston varaedustaja	
	Sivonen-Rauramo Sirpa	aluearkkitehti	klo 17:30-19:00
	Vallden Aila	kaavoitusarkkitehti	klo 17:30-19:00

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Pirjo Kemppi- Virtanen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 18.10.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 106		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 107		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 108	1, 2	Rantamäenpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311108, 23. kaupunginosa Matinkylä	6
§ 109		Päätöksiä ja kirjelmiä	12

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/13

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 106

11.10.2023

§ 106

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.10.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/13

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 107

11.10.2023

§ 107

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

### **Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pirjo Kemppi-Virtanen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/13

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 108

11.10.2023

Asianumero 5104/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.10.2023 § 108

§ 108

## **Rantamäenpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311108, 23. kaupunginosa Matinkylä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Malila Anni  
Soini Mari  
Saari Ulla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Rantamäenpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 311108,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.10.2023 päivätyn Rantamäenpolku - Strandbacksgången asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7381, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311108,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:  
"Poistetaan kaavamääräysten 1§ rajoitus, joka antaa rakentaa vain yhden autopaikan asunnon yhteyteen".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialue (ALP) asuinpienalojen (AP) sekä autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi. Tontin rakennusoikeus kasvaa 290 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Rantamäenpolku - Strandbacksgången, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7381, käsittää korttelin tontin 2, katualue, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311108

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 29.11.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo kuulutuksen yhteydessä 17.2.2021.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylässä, lähellä Matinkylän uimarantaa, keskellä Matinlahden rivitaloaluetta. Matinlahden rivitaloalue on osa Rakennuskunta Hakan Matinkylän 1970-luvun aluerakentamishanketta. Alueen ilme on yhtenäinen ja alueeseen liittyy kaupunkikuvallisia,

rakennus- ja ympäristöhistoriallisia sekä rakennustaiteellisia arvoja. Yksikerroksiset rivitalot on sijoitettu suorakulmaiseen koordinaatistoon ja autoliikenne ja jalankulku on erotettu toisistaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 23044 tontti 2 sekä sen itäpuolella sijaitseva katuaukio. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialue, jolle on merkitty myymälärakennus ja moottoriajoneuvojen polttoainejakeluasema. Polttoainejakeluasema ei ole koskaan toteutunut. Tontti on yksityisessä omistuksessa ja katuaukion omistaa Espoon kaupunki.

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1989 rakennettu yksikerroksinen liikerakennus sekä avonainen autokatos. Kiinteistö on tällä hetkellä pääosin pysäköintikäytössä ja sille sijoittuu rasitteena pohjois- ja eteläpuolisten naapuritonttien autopaikat. Kiinteistöllä on jonkin verran istutettuja nurmialueita ja puita. Liikerakennuksen itäinen seinä rajautuu tontin ja katuaukion rajaan. Katuaukiolla kasvaa liikerakennuksen läheisyydessä puurivi.

## **Maakunta-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050-maakuntakaavassa asemakaavan muutos sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Asemakaavan muutos sijoittuu nykyisellään säilyvälle asuntoalueelle (A). Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee alueellinen kokoojakatu, Matinkyläntie.

### **Asemakaava**

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava 311100 Matinlahti, joka sai lainvoiman 13.3.1972. Kaava-alue on siinä osoitettu liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi (ALP), jolla sijaitsee kortteleiden 23044 ja 23045 pysäköintipaikat. Korttelin 23044 tontille 2 on kaavassa osoitettu myymälän tai liikkeen rakennusala (m), jonka rakennusoikeus on 530 k-m<sup>2</sup>, sekä moottoriajoneuvojen polttoaineen jakeluaseman rakennusala (am), jonka rakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Molemmilla rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Liikerakennus sijaitsee tontin itärajalla ja kaavassa sitä ympäröi yleiselle jalankululle varattu korttelin osa. Tontin pohjois- ja eteläreunaan on



merkitty lehtipuilla istutettavat korttelinosat. Itäreunassa tontti rajautuu kaavamuutosalueeseen kuuluvaan katuaukioon.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.2.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 23.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kappaletta.

Mielipiteissä keskeisiksi teemoiksi nousivat kaupunkikuva, pysäköintialueen mitoitus ja turvallisuus, sekä autopaikkarasitteet. Rasitesopimukset ovat kiinteistöjen välisiä eikä kaavoitus ota niihin kantaa, mutta kaavaa tehdessä on otettu huomioon naapurikiinteistöjen rasiteautopaikat. Pysäköintialuetta on OAS-vaiheen jälkeen tarkasteltu erityisesti turvallisuuden ja mitoituksen osalta. Kaavaehdotuksessa määrätään, että rakennusten tulee massoitellultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Ehdotuksessa korttelin 23044 tontti 2 kaavoitetaan itäpuoleltaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja länsipuoleltaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Autopaikkojen korttelialueella pysäköivät kortteleiden 23044 ja 23045 asukkaat.

Asuinkorttelialueella sallitaan pientalojen tai kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Asuinkorttelialueen pohjois- ja eteläreunoilla on rakennusalat, joiden välistä järjestetään kulku asuntoihin. Pohjoisreunalla sallitaan yksikerroksinen rakentaminen, enintään kaksi asuntoa ja enintään 340 k-m<sup>2</sup>. Eteläreunalla sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen, enintään kolme asuntoa ja enintään 600 k-m<sup>2</sup>. AP-alueen lounaisnurkkaan sijoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen ja eteläisen rakennusalan väliin merkitään yleiselle jalankululle varattu korttelinosa, jolla varmistetaan kulku kiinteistön ulkopuolelta LPA-alueelle. AP-alueella autopaikkoja on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Kunkin asunnon yhteyteen saa sijoittaa yhden autopaikan ja loput on sijoitettava LPA-alueelle.

LPA-alueelle merkitään kaavassa kolme auton säilytyspaikan rakennusalaa, joille saa sijoittaa autokatokset (a). Tarkoituksena on toteuttaa näistä keskimäinen ja mahdollistaa myöhemmässä vaiheessa kaksi muuta, jos asukkaat niin haluavat. LPA-alueelle kaavoitetaan talousrakennuksen rakennusala (t), johon on suunniteltu rakennettavaksi jätekatos. Pysäköintialueelta tulee järjestää esteetön ja turvallinen jalankulkuyhteys ympäröiviin asuinkortteleihin sekä Matinkyläntielle. LPA-

ja AP-alueille merkitään kaavassa istutettavia sekä puin ja pensain istutettavia alueen osia.

Rakennusten tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Kortteli- ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta. Asuntokohtaiset pihat on rajattava yleisistä alueista pensasaidoin. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pääasiallinen julkisivumateriaali on muurattu tiili tai puu punaisen tai ruskean sävyissä. Täydentävänä materiaalina on puu.

Korttelin 23044 tontin 2 itäpuolelle sijoittuvalle aukiolle merkitään kaavassa aukion merkintä. Aukiolle merkitään puurivi. Kaavamerkinnällä mahdollistetaan aukion nykyisen ilmeen säilyttäminen.

### **Sitova tonttijako**

Alueelle on laadittu tonttijako 27.6.1972.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Korttelisuunnitelma**

Kaavamuutosalueelle on laadittu korttelisuunnitelma (8.9.2023). Korttelisuunnitelman on laatinut Tengbom Oy.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.3.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/13

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 108

11.10.2023

- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

#### **Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 311108 Rantamäenpolku mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 2 | 311108 Rantamäenpolku lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

#### **Oheismateriaali**

- 311108a Rantamäenpolku asemakaava
- 311108 Rantamäenpolku kaavaselostus

## § 109

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

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen:

**Korkein hallinto-oikeus 2.10.2023, KHO:2023:89**

Helsingin kaupunginvaltuusto oli päätöksellään 5.5.2021 (§ 103) hyväksynyt kyseessä olevan asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos koski kahta tavanomaiseen kerrostaloasumiseen osoitettua tonttia. ELY-keskus teki päätöksestä oikaisukehotuksen ja myöhemmin valitti hallinto-oikeuteen kaupunginvaltuuston oikaisukehotuksen johdosta tekemästä päätöksestä. ELY-keskuksen vaatimukset liittyivät melun torjuntaa koskevien kaavamääräysten yksityiskohtiin. Hallinto-oikeus jätti valituksen tutkimatta.

Korkein hallinto-oikeus myönsi ELY-keskukselle valitusluvan ja totesi, että ELY-keskuksella ei ole asiassa valitusoikeutta

1) sen toimialaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluvan valvontatehtävän perusteella;

2) muun lainsäädännön, kuten ympäristönsuojelulain mukaisen yleisen edun valvontavastuun perusteella tai

3) sillä perusteella, että uudella kaavapäätöksellä ei ole muutettu kaavaa täysin ELY-keskuksen oikaisukehotuksessa vaaditulla tavalla.

Oikaisukehotuksen tekeminen ei laajenna ELY-keskuksen valitusoikeutta suhteessa siihen, mitä maankäyttö- ja rakennuslain valvontaa koskevasta valitusoikeudesta on muutoin säädetty.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden 2023:89 päätöksen.

**Oheismateriaali**

Korkein hallinto-oikeus 2.10.2023

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 106, § 107, § 108, § 109**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.