



Kaupunkisuunnittelulautakunta

17.01.2024

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 17.01.2024 klo 17:30 - 21:25

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Aaltio Tuuli	osallisuus- ja vuorovaikutusasiantuntija	
	Ruokonen Miika	kaavoitusinsinööri	klo 17:30-18:35
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-18:35
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:35
	Kiema Hanna	arkkitehti	klo 17:30-20:15
	Puustinen Jenni	erikoissuunnittelija	klo 18:00-21:25

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Tere Sammallahti  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.01.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 3		Espoonatori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus	6
§ 4	1 - 3	Haukilahden keskusta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 230970, 14. kaupunginosa Haukilahti	19
§ 5	4 - 7	Vanha Lillhemtintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330602, 21. kaupunginosa, Henttaa	31
§ 6	8, 9	Laaksolahti II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140308, 60. kaupunginosa Laaksolahti	38
§ 7	10	Seiliniitty, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 240124, 26. kaupunginosa Mankkaa	44
§ 8	11	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024	50
§ 9		Päätöksiä ja kirjelmiä	54
§ 10		Viranhaltijoiden päätökset	55

§ 1

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 10.1.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 2

17.01.2024

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Tere Sammallahti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 3

§ 3

## **Espontori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Hanttu Marno  
Reitmaa Outi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:  
”Asuntojen pysäköintipaikkamitoitus muutetaan siten, että pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto.”

Esittelijä Kivekkään kannattamana teki lisäysehdoituksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä.

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Aarniota.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä ja ehdotus tilaisuuden puheenjohtajasta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen ja valinneen tilaisuuden puheenjohtajaksi Aarnion.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus kokouksessa tehdyllä lisäyksellä hyväksyttiin ilman äänestystä seuraavasti:

1  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3  
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset Espoon keskuksen elinvoimaisuuden ja asemansaedun monipuoliselle kehittämiselle.

Asemakaavan muutos mahdollistaa hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittumisen Espoon keskukseen. Hypermarket sijoittuu osaksi Espoontorin kauppakeskusta sen itäpuoleiselle tontille, jolla sijaitsee tällä hetkellä tyhjiällä oleva toimistorakennus ja pysäköintiä. Espoontorin kauppakeskus ja Espoontorni säilyvät.

Asemakaavassa liike- ja toimistorakentamista varten osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 33 070 k-m<sup>2</sup>. Uuden hypermarketin osuus rakennusoikeudesta on noin 7 300 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeus vähenee asemakaavan muutoksen myötä 9 630 k-m<sup>2</sup>.

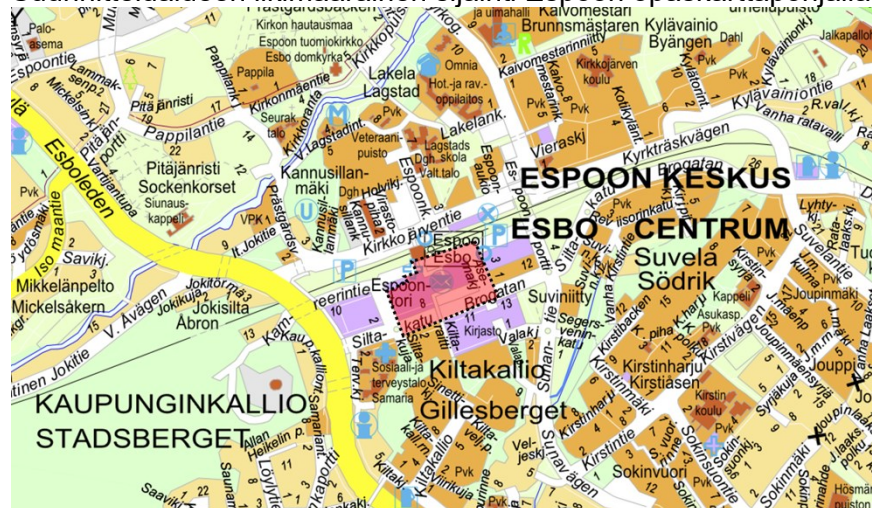
Hypermarketin lisäksi kortteliin esitetään asuinrakentamista kahden uuden asuinkerrostalon muodossa. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat alueelle osana laajentuvaa kauppakeskusta sekä korvaamaan nykyisin alueen länsiosassa sijaitsevan vanhan pysäköintilaitoksen. Niille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 11 850 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti noin 240 uutta asukasta. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta asumiselle. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan

myös joukkoliikenneterminaalin rakentuminen Espoontorin kauppakeskuksen ja junaradan väliselle alueelle. Keskeisimpien kävely-yhteyksien varten toteutetaan kivijalkaliiketilaa yhteensä 1 020 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi Siltatorin itälaidalle sijoittuvaan laajennukseen tulee toteuttaa liiketilaa toiseen kerrokseen 250 k-m<sup>2</sup>.

Yleisten alueiden osalta alueelle luodaan tunnistettavaa, Espoon keskuksen kulttuurihistoriaan tukeutuvaa identiteettiä sekä kaupunkikuvallisesti korkeaa laatutasoa.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 44 920 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus laskee asemakaavan muutoksen seurauksena 15 380 k-m<sup>2</sup>, koska voimassa olevassa asemakaavassa myös pysäköintilaitokselle on osoitettu rakennusoikeutta. Kun pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta ei oteta huomioon, rakennusoikeus kasvaa 2 220 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Espoontori - Esbotorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7457, Katu-, liikenne- ja korttelialueet, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802.

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

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

Kiinteistöjen omistus on vaihtunut kesken edellisen asemakaavaprosessin, ja asemakaavan muutos palautui maankäytösopimusneuvotteluista uuteen valmisteluun. Kiinteistöosakeyhtiöt pysyivät asemakaavan palauttamista sopimusneuvotteluista uuteen valmisteluun 6.10.2021. Palautumisen syynä olivat kiinteistöjen omistajien uudet kehittämistavoitteet, kuten hypermarket, joka ei ollut sovitettavissa aiemmin laadittuun kaavaratkaisuun. Aiemmin laadittu kaavaratkaisu



Espoontorin laajentumisesta perustui pääasiassa erikoistavarakauppaan, ja nyt tavoitteena on sijoittaa alueelle vähittäiskaupan (päivittäistavarakaupan) suuryksikkö.

Aikaisemmin laadittuun kaavaratkaisuun verrattuna korttelialuetta on laajennettu sen pohjoispuolelle joukkoliikenneterminaalien suuntaan.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut kiinteistöjen omistajilta Kiinteistö Oy Espoontori, Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2, Kiinteistö Oy Espoon Asematori ja Espoontorin pysäköintitalo Oy. Kiinteistöjen omistajat jättivät asemakaavan muutoshakemukset syksyn 2021 ja syksyn 2022 aikana. Kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa tapahtui muutoksia syksyllä 2023 ja nyt pääomistajana on Kesko Oyj.

Kaava on kuulutettu vireille 15.2.2012.

### **Alueen nykytila**

Asemakaavan muutos sijaitsee Rantaradan eteläpuolella, Espoon keskuksen aseman kohdalla. Radan eteläpuolinen alue muodostuu tällä hetkellä kahden kauppakeskuksen, Espoontorin ja Entressen ympärille. Näistä Espoontorin kauppakeskus sijoittuu nyt valmistellun asemakaavan muutoksen alueelle.

Kauppakeskusten ympärillä sijaitsee asuinkerrostaloja, toimisto- ja liikerakennuksia sekä pysäköintilaitoksia ja -alueita. Koko alueen näkyvin elementti on 12-kerroksinen Espoontorin toimistotorni, Espoontorni, joka sijaitsee Espoontorin kauppakeskuksen yhteydessä. Espoontorni on mukana asemakaavan muutoksessa.

Espoontorin kauppakeskuksen ja toimistotornin lisäksi kaavamuutokseen kuuluu näiden itäpuolella, tontilla 14 sijaitseva, vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus, joka on tällä hetkellä tyhjillään. Toimistorakennuksen pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä Siltakadun puolelle.

Kaavamuutoksen korttelissa kauppakeskuksen länsipuolella, tontilla 10 on kolmekerroksinen pysäköintilaitos, johon on sijoitettu kauppakeskuksen ja alueen toimistorakennusten pysäköintiä. Pysäköintilaitoksen pohjoispuolella sijaitsee kaksi toimistorakennusta, joiden kivijalkakerroksissa on liiketilaa. Toimistorakennuksista itäisempi on mukana kaavamuutoksessa, läntisempi ei.

Espoontorin ja junaradan välisellä alueella, Asematorilla sijaitsee tällä hetkellä laajat pysäköintialueet, jotka palvelevat alueen liityntä- ja yleistä pysäköintiä. Alueen saatto- ja taksiliikenne tapahtuu Asematorin kautta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta junarataan ja Espoon asemaan, etelästä Entressen kauppakeskuksen kortteliin, lännestä Kamreerintiehen sekä idästä Asemakujaan.

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

Alueelle on voimassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös joukkoliikenteen vaihtopaikka ja liityntäpysäköintialue.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaavan mukaan alue tulee varata hallinnon, palveluiden, liiketoiminnan ja asumisen tiloille.

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

Alueella on voimassa neljä eri asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, jotka on laadittu vuosien 1986–2017 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kortteliin 40183 saa sijoittaa myös huvi- ja viihdetarkoitukseen palvelevia tiloja ja muita kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön. Korttelin luoteiskulmassa olevat kaksi toimistorakennusta on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Käyttötarkoituksmerkintä ei muilta osin mahdollista yhtä laajaa käyttöä, kuin K-1. Länsiosa korttelista on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Espoontorin pohjoispuolinen alue on varattu joukkoliikenneterminaalin käyttöön (LA-1).

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.10.–12.11.2013. Tämän jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kaupunginhallitukselle 5.3.2014. Asemakaavan muutos palautui maankäytösopimusneuvotteluista uuteen valmisteluun.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus (Kiltakallio I) sisälsi Espoontorin kauppakeskuksen lisäksi myös Entressen kauppakeskuksen. Kaavaehdotuksesta ja valmisteluaineistoista saadun asukaspalautteen mukaan mm. Espoon keskuksen kaupallisia palveluita tulisi kehittää. Tärkeänä pidettiin myös sitä, että liikenteen toimivuutta ei heikennetä vaan kehitystyön ja rakentumisen myötä toimivuus paranee. Autoliikenne koetaan aika-ajoin tukkoiseksi. Myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita ja edellytyksiä toivottiin parannettavan. Lisäksi asukkaat kantoivat huolta viheralueiden supistumisesta Espoon keskuksen alueella ja toivovat

nykyisiä viheralueita kehitettävän vastapainoksi rakentamiselle. Hulevesien lisääntymisestä ja hallitsemattomuudesta kannettiin myös huolta.

Ehdotusvaiheessa esiin nousseita asioita on huomioitu uuden kaavaehdotuksen valmistelussa. Muistutukset on käsitelty kun kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kaupunginhallitukselle 5.3.2014.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

#### **Kortteli 40183**

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on Espoontorin kauppakeskuksen laajentaminen hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalla. Asemakaavan muutos mahdollistaa kauppakeskuksen laajentumisen itäpuolella sijaitsevalle Asemakuja 2:n tontille, jolla sijaitsee tällä hetkellä tyhjiällä oleva toimistorakennus ja pysäköintiä. Voimassa olevaan asemakaavan verrattuna kauppakeskus laajenee osittain myös joukkoliikenneterminaalin alueelle Rantaradan suuntaan.

Korttelin itäosaan, Siltakadun varteen on suunniteltu myös uutta asuinrakentamista. Siltakadun varren uusi asuintorni on suunniteltu jatkamaan lähialueen itäpuolen pistetalojen sarjaa. Asuintorni nousee kadunvarren kaksikerroksisen jalustaosan päältä aina 15-kerroksiseksi, kahden ylimmän kerroksen muodostaessa tornille huippuosan ratkaisun noudattaessa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Rakennus työntyy Siltakadulle muodostaen alleen korkean ensimmäisen kerroksen korkuisen arkadin (ark). Arkadin alta on kulku osaan kadunvarren liiketiloista.

Korttelin länsiosaan on osoitettu rakennusala kahdeksankerroksiselle asuinrakennukselle maantasokerroksen liike- ja palvelutiloineen, joka rajautuu Kamreerintiehen lamellitalona. Rakennuksen katujulkisivu polveilee muodostaen pienempiä julkisivuosioita. Länsiosaan on varattu tilaa myös uudelle viisikerroksiselle pysäköintilaitokselle, joka sijaitsee välittömästi Espoontorin kauppakeskuksen länsipuolella palvelemissa asumisen ja yleisen pysäköinnin, liityntäpysäköinnin sekä toimitilojen pysäköintitarpeita. Varsinaisen pysäköintilaitoksen ja asuinrakennuksen väliin sijoittuu kaksikerroksinen pysäköintiosa, joka toimii asuinrakennuksen pihakantena.

Asemakaavan muutoksella koko kortteli 40183 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), pois lukien tontti 6, joka ei ole asemakaavan muutoksessa mukana. Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi myös voimassa ja vireillä olevassa yleiskaavassa. Useiden eri käyttötarkoitusten takia keskustatoimintojen korttelialue on luonteva käyttötarkoitus kuvaamaan korttelin käyttöä. Alueelle on sallittu sijoitettavan vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueella saa

sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotilaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja, opetus- ja toimistotiloja ja kulttuuripalveluiden tiloja. Asumista saa sijoittaa erikseen ak-merkinnällä osoitetuille rakennusaloille. Alueelle tulee lisäksi varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalityötiloille.

Asemakaavan muutoksella keskeisimpien jalankulkualueiden; Siltakadun, Kamreerintien ja Lindholminkäytävän varteen on veloitettu toteuttamaan yhteensä 1 020 k-m<sup>2</sup> kivijalkaliiketilaa. Lisäksi Siltatorin rajautuvaan laajennusosaan on veloitettu toteuttamaan liiketilaa toiseen kerrokseen ja avautumaan Siltatorin suuntaan.

Korttelin poikki etelä-pohjoissuunnassa on osoitettu kaksi yleistä jalankulun yhteyttä: toinen sisätiloissa kauppakeskuksen kautta ja toinen, Lindholminkäytävä, ulkotilassa katutasossa. Lindholminkäytävä sijoittuu katutasoon nykyisen kauppakeskuksen ja laajennusosan väliin ja on käytössä ympäri vuorokauden. Espoonsillan tasolle on osoitettu yleinen jalankulkuyhteys voimassa olevan asemakaavan tapaan. Yhteys kulkee kauppakeskuksen läpi ja se on käytössä kauppakeskuksen aukioloaikoina. Kaavassa on määrätty, että Lindholminkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman avarana ja valoisa ja sitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Tilaan rajautuvien liiketilojen ja liukuluiskien julkisivut tulee toteuttaa lasipintaisina. Tilaa rajaavaa pysäköintilaitoksen seinää tulee jaksottaa aukotuksin, väri- ja materiaalivaihdoksin ja/tai taiteen keinoin. Kivijalkaliiketilojen lisäksi käytävään avautuvat myös linja-autoterminaalin odotustilat. Suunnittelun yhteydessä on tutkittu myös olemassa olevan kauppakeskuksen liiketilojen avaamista käytävän suuntaan sekä sen liittämistä kauppakeskukseen uuden sisäänkäynnin avulla.

Korttelialueelle on varattu tilat kahdelle muuntamolle alueen yleistä sähköjakelua varten (vm-1).

### **Joukkoliikenneterminaali**

Uudelle joukkoterminaalille on varattu tilaa asemakaavassa (käyttötarkoitusmerkintä LA). Tulevaa linjastoa varten asemakaavan yhteydessä laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa alueella on varauduttu yhdeksään lähtölaituriin ja kuuteen pikapysäköintipaikkaan, sekä kolmeen saapumislaituriin molempiin suuntiin. Pika-pysäköintipaikkojen yhteyteen on suunniteltu varaukset sähkölinja-autojen lataamiselle ja niiden edellyttämälle muuntamolle. Terminaalialueen ylle on suunniteltu lasikatos (kt-1), jonka alta on katettu liukuporrasyhteys (por) radan ylittävälle Espoonsillalle. Espoonsillan itsessään ei ole tarkoitus tehdä muutoksia. Terminaalialueen viereen kauppakeskuksen sisälle sijoittuu lämmin odotustila, joka on yhteydessä kauppakeskuksen palveluihin. Terminaalialueella (kaava-alueen ulkopuolella) suunniteltiin tilavarauksen pikaraitiotien päätepysäköille. Ennen raitiotien rakentamista tilavaraukseen voidaan sijoittaa esimerkiksi henkilöautojen tai polkupyörien pysäköintiä tai kaupunkipyöräasema.

## Yleiset alueet

Julkiseen ulkotilaan on suunniteltu laadukkaita, aikaa kestäviä materiaaleja. Terminaalin jalankulun ja pyöräilyn alueet ja odotusalueet toteutetaan luonnonkiveyksellä. Suunnittelualueella värillä jäsenetään ja luodaan identiteettiä kaupunkitilaan. Väriyksen inspiraatio on haettu Espoonjokilaakson kulttuurimaiseman rakennusten värimaailmasta; puna- ja keltamultaisista puutaloista sekä Espoon tuomiokirkon sävyistä. Yleisten alueiden laatutasosta, värimaailmasta ja erikoisrakenteista on määrätty kaavamääräyksiin.

Yleisen kaupunkitilan keskipiste Siltatori sijoittuu korttelialueen puolelle ja se on osoitettu asemakaavassa aukiona (au). Aukio tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi. Portaiden pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Siltatorin kulkupinnat tulee toteuttaa luonnonkiveystä. Tilaa tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Ulkokalusteiden ja tukimuurien tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Valaistus tulee integroida portaisiin ja kulkuluiskiin.

Siltakadun keskiosan liikennettä rauhoitetaan jatkamalla ajoradan korotusta idän suuntaan Asemakujan risteyshaaroille ja lisäämällä suojatieteylyksiä. Kadun molemminpuoliset toiminnot, ajoratapysäkit ja materiaalivalinnat korostavat alueen shared space -tyylistä keskustamaista katu ympäristöä, jossa on paljon kadunylityksiä, ja ajoneuvoliikenne toimii jalankulkijoiden ehdoilla. Alue on merkitty asemakaavaan c-1 merkinnällä.

## Liikenne

Katuverkon rakenne ja sen myötä autoliikenteen reitit säilyvät pääosin entisellään. Autoliikenteen pääreitti on myös jatkossa Siltakatu. Siltakadulla liikenne lisääntyy nykyisestä 30 %:lla. Kamreerintien ja Asemakujan välille nykyisen asematorin paikalle toteutetaan uusi läpiajettava terminaali, jonka päissä on kiertoliittymät. Lisäksi rakennetaan voimassa olevan asemakaavan puitteissa itään Sihteerinkadulle uusi ajorata, joka ylittää Espoonportin sillalla ja liittyy Siltakatuun nykyisen kiertoliittymän kautta.

Uuden hypermarketin huoltopiha sijoittuu Asemakujan puolelle ja sinne ajo tapahtuu Asemakujan kautta. Olemassa olevan Espoonportin kauppakeskuksen huoltopiha säilyy nykytilanteen mukaisesti Kamreerintien puolella. Ajo uuden hypermarketin pysäköintihalliin kulkee huollon pohjoispuolelta Asemakujan kautta. Alueen muut pysäköintipaikat (liityntä, yleinen, asuminen ja toimistotilat) sijoittuvat länsipuolen pysäköintilaitokseen, jolloin ajo niihin tapahtuu Kamreerintien kautta.

Asemakaavan muutoksen myöstä suunnittelualueelta poistuu 161 yleistä autopaikkaa, sisältäen liityntäpysäköintiä. Rambollin tekemän selvityksen mukaan Espoon keskuksen alueella on tulevaisuudessa tarvetta yli 400 liityntäpysäköintipaikalle. Alueelle jää 79 yleistä autopaikkaa, mikä vastaa nykyisen asuntorakentamisen tarpeeseen. Yleistä pysäköintiä uutta asuntorakentamista varten on osoitettu Espoontorin pysäköintihalliin (1 ap / 1 500 k-m<sup>2</sup>) ja liityntäpysäköintiä varten 100 autopaikkaa. Loppuosa liityntäpysäköinnistä sijoitetaan junaradan pohjoispuolelle.

Kaupunkiradan tulon myötä lähijunaliikenteen on tarkoitus siirtyä eteläisille raiteille. Joukkoliikenteen painopiste siirtyy Espoontorin puolelle rataa, ja näin ollen edellyttää joukkoliikenteen olosuhteiden kehittämistä erityisesti radan eteläpuolella. Nyt suunniteltu joukkoliikenneterminaali vastaa tulevaisuuden bussiliikenteen tarpeisiin. Kaavaa varten laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on varattu kaava-alueen ulkopuolella tila pikaraitiotien päätepysäkille.

Jalankulun ja pyöräliikenteen reitit pysyvät pääosin ennallaan katujen varsilla. Väylien erottelua parannetaan toteuttamalla lähes kaikille pyöräliikenteen reiteille erillinen kaksisuuntainen pyörätie jalkakäytävän rinnalle nykyisen yhdistetyn väylän sijaan. Erottelu parantaa sekä pyöräilyn että jalankulun turvallisuutta ja sujuvuutta.

Siltatasolla kauppakeskuksen kiertävä 24/7 auki oleva yleisen jalankulun yhteys häviää ja kulku tapahtuu ainoastaan kauppakeskuksen läpi. Tason vaihtoihin on suunniteltu parannuksia, uusien hissi- ja liukuporrasyhteyksien avulla.

Terminaalin puolelle on suunniteltu uusi sisätiloihin sijoittuva 180 pyöräpaikan liityntäpyöräpysäköintilaitos, jonka ajoyhteys on Kamreerintien suunnasta.

### **Viheralueet**

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei ole osoitettu erillisiä virkistysalueita. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kuitenkin saada alueelle kaupunkivihreää uusien istutettavien puiden ja puurivien avulla. Lisäksi suunnittelussa on panostettu uusien asuntojen kattopihojen laatuun ja viihtyisyyteen. Asemakaavamutoksessa on osoitettu katualueille sekä terminaali-alueelle istutettavia puita laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti. Lisäksi niille osille korttelia, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä pyritään sijoittamaan istutuksia, kuten Kamreerintien varteen ja osiin Siltatoria.

Uusien asuntojen pihat sijoittuvat rakennusten katoille. Asukkaiden käytössä olevat pihat ovat läntisessä korttelissa yhdessä tasossa ja itäisessä korttelissa kahteen tasoon porrastettuna. Kattopihat on merkitty asemakaavaan kp-merkinnöillä. Pihatasojen välisiä korkeuseroja ja

pystypintoja elävöitetään terassoitujen istutusten, köynnösjulkisivujen ja taiteen avulla. Korttelin itäosassa eri tasolla sijaitsevien kattopihojen välille on toteutettava ulkotiloissa sijaitseva porras/luiskayhteys (jk-4).

Rakennettavien kattopihojen yleisilmeen tulee olla vihreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita, jolla vähennetään myös tuulisuuden vaikutusta. Pihan materiaaleissa suositaan kestäviä, sävyiltään Espoon keskuksen yleisilmeeseen sointuvia luonnonmateriaaleja. Kattopihoilla ei ole suunniteltu koneellista talvikunnossapitoa, joten piha-alueet on mitoitettu puutarhamaisiksi keitaiksi tiivistyvän rakennetun ympäristön keskelle. Kattopihan oleskelu- ja leikkialueen pinta-alan tulee olla vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista 100 asuinkerrosneliömetriä kohden. Kattopihan tasolle sijoittuviin asuntoihin tulee kaavamääräyksiin pohjautuen toteuttaa asuntokohtaiset pihat, jotka rajataan yleiseen piha-alueeseen pensasaidoilla. Pihojen vihreys pyritään varmistamaan asemakaavassa esitetyn viherkerroinmääräyksen avulla.

Korttelin itäosaan on varattu tilaa myös yleiselle kattopihalle (kp-1). Alueelle saa sijoittaa julkisia toimintoja, kuten pelikenttiä ja terasseja.

Kaupungin viherkattovision mukaisesti rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina. Suunnittelualueen rakennukset ovat tasakattoisia, jolloin alueelle muodostuu kattopihojen lisäksi laajoja viherkattoisia pintoja.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 35 113 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 44 920 k-m<sup>2</sup>, josta liike- ja toimistorakentamiselle on osoitettu 33 070 k-m<sup>2</sup> ja asumiselle 11 850 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 1,28$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 15 380 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus vähenemä johtuu siitä, että voimassa olevassa asemakaavassa alueen pysäköintilaitokselle on osoitettu rakennusoikeutta. Todellisuudessa rakennusoikeus kasvaa 2 220 k-m<sup>2</sup>, jos pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta ei oteta huomioon.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluvu kasvaa noin 240 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 240 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on arvioitu yleisten alueiden rakentamiseen vaadittavia kustannuksia. Alueen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 14,7 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuudeksi noin 12,9 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannus kuitenkin sisältää myös pikaraitiotien ja joukkoliikenneterminalin rakentamisen, jotka palvelevat tulevaisuudessa hyvin laajaa aluetta. Ilman joukkoliikenneterminalia ja pikaraitiotietä rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 4,8 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 4,2 miljoonaa euroa.

Maankäyttösopimustuloja alueelta saadaan alueelle laadittavien maankäyttösopimusten kautta. Tonttiyksiköltä saadun alustavan arvion mukaan sopimuskorvaus tulee pyörimään muutamassa miljoonassa eurossa.

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksen hakijalle ilmoitetaan, kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja 5 maksuluokan mukaisen palkkion 36 000 euroa ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä 1 800 euroa eli yhteensä 37 800 euroa.

Laatimiskuluista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3 laskutetaan tämän käsittelyn yhteydessä. Loput kustannukset laskutetaan, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö



- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- KYT/Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013 § 144

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörrikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

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

## Käsittely

Kokouksessa jaettiin pöydälle korjattu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet.

Käsittelyn alussa esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että kohta "Perittävät maksut (MRL 59 §)" muutetaan kuulumaan: "Hakijat ovat maksaneet 19.9.20123 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3."

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja pöydälle jaettu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet, hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tuleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörrikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

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

## Oheismateriaali

- 613802a Espoontori määräykset
- 613802a Espoontori asemakaava
- 613802a Espoontori ajantasa
- 613802 Espoontori havainnekuva
- 613802 Espoontori kaavaselostus
- 613802 Espoontori kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/58
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	19.01.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	17.01.2024

Asianumero 5403/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 4

§ 4

## **Haukilahden keskusta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 230970, 14. kaupunginosa Haukilahti**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kiema Hanna

Koivula Olli

Tuominen Annika

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 Haukilahden keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 230970,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Haukilahden keskusta - Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 74817481, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970

3

asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaehdotus palautettaneen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein: 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoitteua kehittämällä etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi

keskipisteeksi 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi”

Järvinen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Korkein kerrosluku rakennuksissa 3-5 madalletaan neljäksi kerrokseksi.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan palautusehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen palautusehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenjohtaja Järvisen kannattama teki seuraavan lisäehdotuksen uudesta päätöskohdasta: ”Lautakunta päättää järjestää asiasta informaatio- ja keskustelutilaisuuden, jonka puheenjohtajaksi valitaan...”.

Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutetaan kaavamääräyksiä siten, että asukkaiden pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto.”

Nevanlinna Kivekkään kannattama teki seuraavan lisäehdotuksen: ”Nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat: 1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoittelua kehitetään ja etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, että voidaanko Nevanlinnan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin äänestysten jälkeen seuraavasti:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Haukilahden keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 230970,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Haukilahden keskusta - Gäddvik centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 74817481, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970,

3

asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Hannu Järvisen,

5

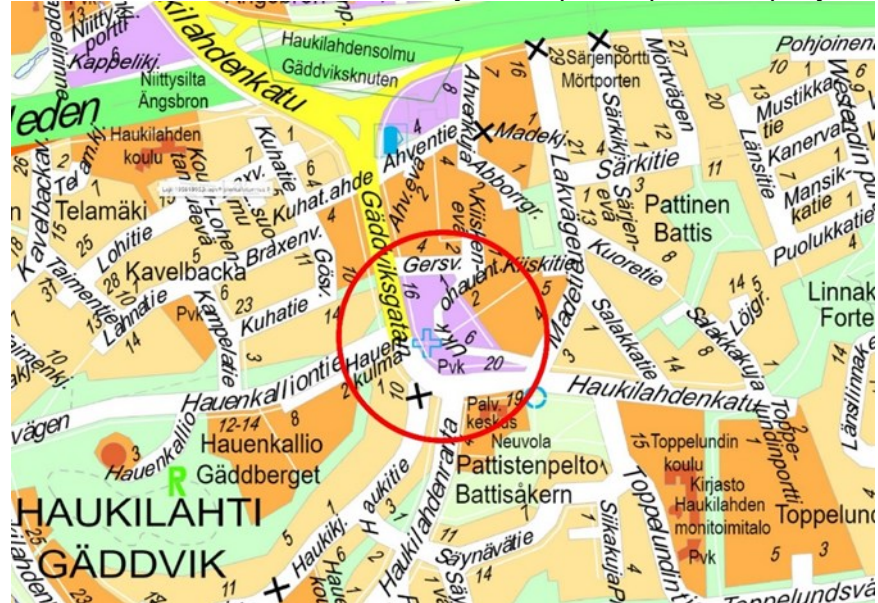
nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta toteuttaa seuraavat asiat:  
1) Asuinkortteleiden arkkitehtonista ilmettä ja massoittelua kehitetään ja etsitään keskustamaisuutta nyt ehdotetun varsin tavanomaisen asuntorakentamisen sijasta 2) Uusi toriaukio suunnitellaan viihtyisäksi, kaupunginosaa kokoavaksi keskipisteeksi 3) Liiketilojen neliömäärä ei vähene nykyisestä merkittävästi.

## Selostus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista Haukilahden keskusta. Alueen peruspalvelut turvataan osoittamalla keskusta riittävästi rakennusoikeutta liiketiloille. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Alueen jalankulkuympäristöä parannetaan ja kasvillisuuden määrää lisätään. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 6 690 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 19.1.2023 asemakaavan muutoksen tavoitteet ja lähtökohdat. Tavoitteissa linjattiin alueen kaupunkirakenteelliset, kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset tavoitteet.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Haukilahden keskusta - Gäddvik centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7481, käsittää korttelin 14082 ja osan korttelia 14081 sekä katu- ja liikennealueet, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230970

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen kiinteistönomistajat Kiinteistö Oy Haukilahden kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskus 13.6.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.1.2023.

### Alueen nykytila

Kaava-alue sijoittuu Haukilahden kaupunginosaan Haukilahdenkadun ja Ukkohäuentien väliin. Kaava-alueen pohjois- ja koillispuolelle sijoittuvat

pääosin Haukilahden kerrostaloalueet ja eteläpuolelle maakunnallisesti arvokas Haukilahden 1960-luvun asuinalue.

Kaava-alueella on kaksi liikerakennusta, jotka on rakennettu 1960- ja 1990-luvuilla. Ostos- ja kauppakeskusrakennukset myötäilevät Haukilahdenkadun kaarta. Yksikerroksinen Haukilahden ostoskeskus on valmistunut vuonna 1962 ja kaksikerroksinen kauppakeskus Länsiviitta vuonna 1990. Kauppakeskus Länsiviitan eteläpuolella on puolipyöreä muotoinen torialue, jonka läpi voi kulkea Haukilahdenkadun ja Ukkohauentien välillä. Pysäköinti sijoittuu kaava-alueen pysäköintialueille pohjoisosassa, Ukkohauentien varteen sekä kauppakeskus Länsiviitan alle pysäköintilaitokseen.

Ostoskeskukseen ja kauppakeskukseen sijoittuu monipuolisesti erilaista liiketoimintaa; ravintolapalveluita, päivittäistavarakauppa, kauneushoidon ja hyvinvoinnin palveluita, terveys- ja liikuntapalveluita sekä toimistoja. Osa liike- ja toimistotiloista on tyhjillään.

Rakennuksilla on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Molemmat rakennukset ovat Haukilahden kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttaneen Jaakko Laapotin suunnitteleamia.

Kaava-alueen kiinteistöt omistavat Kiinteistö Oy Haukilahden kauppakeskus sekä Kiinteistö Oy Haukilahden ostoskeskus. Kauppakeskus Länsiviitan kainaloon sijoittuva torialue sekä ympäröivät kadut ovat kaupungin omistuksessa. Pysäköintialueet ovat Kiinteistö Oy Haukilahden ostoskeskuksen, As Oy Haukilahden seniorikodin ja Espoon kaupungin omistuksessa.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Alue on osa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä Haukilahden asuntoaluetta, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alueen lounaispuolelle on osoitettu viheryhteystarve.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on osoitettu siinä keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Alueelle saa osoittaa keskusta soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan

suuryksikköä. Kaava-alue sivuaa kaupunkikuvallisesti arvokasta Haukilahden asuntoaluetta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Haukilahden keskusta, aluenumero 230930 sekä Haukilahti, aluenumero 230961. Voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennukset on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K). Ukkohauentien pohjoisosassa on pysäköintialuetta (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden välissä on torialuetta. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 2 600 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää myymälätiloja varten.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.1.2023. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 21.2.2023 mennessä. Mielipiteitä saapui yhteensä 76 kappaletta. Osoitetietojen perusteella mielipiteitä jätettiin niin naapuritaloista kuin laajemmin koko Haukilahden alueelta ja pari myös Westendin puolelta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin myös HSY:n ja Carunan lausunnot sekä kaupunginmuseon kannanotto. Nähtävillä olon aikana osallisilla oli mahdollista jättää palautetta Haukilahden keskustan kehittämisestä myös verkkokyselyn avulla. Verkkokyselyn kautta saatiin 173 vastausta. Mielipiteissä ja asukastilaisuudessa huolenaiheiksi nousivat suunniteltujen rakennusten liian suuri mittakaava, Haukilahden kylämäisyyden ja ominaispiirteiden tuhoutuminen, palveluiden heikentyminen, Ukkohauentien liikenneturvallisuus ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostarin purkaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus Haukilahden palvelukeskuksessa 6.2.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen suunnitelmaa on kehitetty. Torialuetta on laajennettu ja rakennusmassoja on porrastettu. Rakennusoikeutta on vähennetty 550 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalan osalta ja 610 k-m<sup>2</sup> liikekerrosalan osalta, eli yhteensä 1 160 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi Ukkohauentien varteen Seniorikodin kohdalle on lisätty jalkakäytävä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), yleinen pysäköintialue (LP) sekä



torialuetta. Asuinkerrostalojen korttelialueet erottaa toisistaan torialue. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 11 690 k-m<sup>2</sup>, josta 1 240 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liiketiloja varten.

Kortteliin 14085 sijoittuu kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joiden kivijalkaan sijoitetaan liiketiloja, pääasiassa torin läheisyyteen. Katoille saa lisäksi sijoittaa IV-konehuoneet. Rakennusmassat porrastuvat koillisen ja luoteen suuntaan neljä- ja viisikerroksisiksi. Korttelialueen Ukkohauentien puoleiselle laidalle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p) liiketilojen autopaikkoja varten. Kerrostalojen piha-alueet sijoittuvat rakennusten väliin. Haukilahdenkadun varteen maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Asukaspysäköinti sijoittuu maan alle molempien asuinkerrostalokorttelien osalta.

Kortteliin 14082 sijoittuu kaksi kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joiden jalustaan sijoittuu päivittäistavarakauppa ja muita liiketiloja. Asuinkerrostalojen piha-alue sijoittuu päivittäistavarakaupan katolle. Asuinkerrostalot porrastuvat viereisten uudisrakennusten lailla neljä- ja viisikerroksisiksi kahteen suuntaan. IV-konehuoneet sallitaan ylimmän kerroksen yläpuolelle.

Ukkohauentien katualuetta levennetään, jotta jalankulkuympäristöä saadaan parannettua. Ukkohauentien pohjoisosassa olevia pysäköintialueita on tarpeen järjestellä uudelleen, jotta jalkakäytävä saadaan mahtumaan Ukkohauentien pohjoisosaan. Osa korttelin 14081 tontista 3 muutetaan katualueeksi ja autopaikkoja siirretään pysäköintialueen toiselle puolelle. Lisäksi Ukkohauentien ja Haukilahdenkadun välille luodaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Emähauenpolku.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 20.2.2023 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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 4

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Luodaan edellytykset elävälle keskustalle uudella asuntorakentamisella ja ajanmukaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Keskustakorttelista muodostetaan kaupunkirakenteen toiminnallinen kohokohta, joka tukee lähiympäristön toimintoja kokonaisuutena. Alueen palvelujen monipuolisuus ja vetovoimaisuus pyritään turvaamaan.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

## 1.2

### Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteessä istuva kokonaisuus. Näkymiä avataan myös rakennusten lomitse korttelin läpi. Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljööttä, jossa jalankulkutasoon avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kortteliin muodostetaan vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

## 1.3

### Liikenteelliset tavoitteet

Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä parannetaan. Katuympäristön muutoksia ja jalkakäytäviä varten varataan lisätilaa nykyiseltä korttelialueelta. Tavoitteena on hitaasti ajettava kapea-ajoratainen katu ja katuympäristö, joka toteutetaan normaalia tonttikatua laadukkaammin. Tuetaan alhaista nopeusrajoitusta, ei-läpiajoon kannustavaa katua, keskustamaista katuympäristöä ja jalankulun viihtyisyyttä.

Korttelin läpi toriaukion kautta kehitetään jalankulkuraitti, joka liittyy osaksi ympäristön kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

Pysäköinti järjestetään asukkaiden ja kaupan tarpeet yhteen sovittaen. Pääosin autopaikat toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, rakennusten ja pihakannen alle. Yleisiä pysäköintipaikkoja toteutetaan riittävästi Ukkohauentien varteen.

## 2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen: ”Lisätään kaupunkikuvallisissa tavoitteissa olevan virkkeen loppuun: Rakentaminen

sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin "ja otetaan huomioon myös lähiympäristö".

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "lisäys 1.1 loppuun Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä".

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lisätään kohtaan 1.1 seuraava lause: Ostoskeskuksen vanhimman osan säilyttäminen toiminnallisen kokonaisuuden osana tutkitaan".

Vehmanen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kerroslukua madalletaan tai massoittelua muutetaan kuitenkin siten, että keskuskorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta korkeampi."

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että puheenjohtaja oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäysehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 5 sekä 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hylänneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Vehmanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Haukilahden keskustan asemakaavoituksen pohjaksi.

### 1.1

#### Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden liike- ja asuinkorttelin rakentaminen nykyisen ostos- ja kauppakeskuksen paikalle. Luodaan edellytykset elävälle keskustalle uudella asuntorakentamisella ja ajanmukaisilla liike- ja palvelutiloilla.

Keskustakorttelista muodostetaan kaupunkirakenteen toiminnallinen kohokohta, joka tukee lähiympäristön toimintoja kokonaisuutena. Alueen palvelujen monipuolisuus ja vetovoimaisuus pyritään turvaamaan.

Kerroslukua madalletaan tai massoittelua muutetaan kuitenkin siten, että keskustakorttelista muodostuu hieman ympäröivää alutta korkeampi.

Alueen keskelle kehitetään läpikuljettava toriaukio, jonka ympärille liiketilat keskitetään jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille.

Liiketilojen määrä säilytetään vähintään nykyisenä.

### 1.2

#### Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudiskorttelista muodostetaan kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen, kaupunkimaisemassa ja katunäkymien päätteellä istuva kokonaisuus. Näkymiä avataan myös rakennusten lomitse korttelin läpi. Rakentaminen sovitetaan ympäristön ominaispiirteisiin ja otetaan huomioon myös lähiympäristö.

Kaupunkikuvallisena kohokohtana kehitetään toriaukiota ja sen ympäristöä. Alueelle toteutetaan laadukasta keskustamaista miljööttä, jossa jalankulkutasoon avautuvat liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kortteliin muodostetaan vehreitä pihvoja rakennusten lomaan ja kattopihalle. Piha-alueet toteutetaan kansipihojen ohessa osittain maavaraisina ja luodaan edellytykset istutuksille, jotka parantavat myös katumiljöötä.

### 1.3

#### Liikenteelliset tavoitteet

Ukkohauentien liikennejärjestelyjä ja jalankulkuympäristöä parannetaan. Katuympäristön muutoksia ja jalkakäytäviä varten varataan lisätilaa nykyiseltä korttelialueelta. Tavoitteena on hitaasti ajettava kapea-

ajoratainen katu ja katuympäristö, joka toteutetaan normaalia tonttikatua laadukkaammin. Tuetaan alhaista nopeusrajoitusta, ei-läpiajoon kannustavaa katua, keskustamaista katuympäristöä ja jalankulun viihtyisyyttä.

Korttelin läpi toriaukion kautta kehitetään jalankulkuraitti, joka liittyy osaksi ympäristön kevyen liikenteen reittejä. Tavoitteena on selkeyttää alueen kulkuyhteyksiä ja lisätä eloisuutta liiketilojen ympäristöön.

Pysäköinti järjestetään asukkaiden ja kaupan tarpeet yhteen sovittaen. Pääosin autopaikat toteutetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, rakennusten ja pihakannen alle. Yleisiä pysäköintipaikkoja toteutetaan riittävästi Ukkohauentien varteen.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

## Liitteet

- 1 230970 Haukilahden keskusta mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 230970 Haukilahden keskusta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 4

## Oheismateriaali

- 230970 Haukilahden keskusta kaavamääräykset
- 230970 Haukilahden keskusta asemakaava
- 230970 Haukilahden keskusta ajantasa
- 230970 Haukilahden keskusta havainnekuva
- 230970 Haukilahden keskusta kaavaselostus
- 230970 Haukilahden keskusta kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

17.01.2024

Asianumero 51/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 5

§ 5

## **Vanha Lillhemntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330602, 21. kaupunginosa, Henttaa**

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

Granberg Hannu

Soini Mari

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 Vanhan Lillhemntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 330602,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2023 päivätyn Vanha Lillhemntie - Gamla Lillhemntvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7493, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330602,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Aarnion kannattamana teki seuraavan hylkäysehdoituksen: "Asemakaavan muutosehdotus hylätään seuraavien perusteluin: Kaupunginhallituksen päätös käynnistää Suurpelto III - asemakaavan muutos Maakirjantien/Vanhan Lillhemntien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle ei edusta hyvää päätöksentekokulttuuria. Asemakaava hyväksyttiin valtuustossa vuonna 2016 lainmukaisen asukkaiden kuulemisprosessin jälkeen. Lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti Maakirjantien varren asuintalot on rakennettu kiinni tiehen, jonka liikenteen melu- ja värinävaikutukset on arvioitu sen

mukaan, että liikenne Henttaan suuntaan on katkaistu. Liikenneselvitysten perusteella Maakirjantien avaamiseen autoilijoille ei ole tarvetta. Maakirjantie/Vanha Lillhementintie on kapea ja mutkikas tie, johon on savisen maapohjan vuoksi mahdoton tehdä hidastetöyssyjä. Tie on aiemmin houkutellut suuriin ylinopeuksiin, ja tien avaaminen vaarantaisi sitä pitkin ja sen yli liikkuvien kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden. Tien avaaminen katkaisisi Suurpellon asemakaavoissa suunnitellun ajoneuvoliikenteeltä vapaan, ulkoilu- ja latureitin sisältävän puistoyhteyden Olarin koululta Keskuspuiston läpi aina Opinmäen koululle asti. Tämä yhteys palvelee suurinta osaa Suurpellon asukkaista. Erityisen huolestuttava on Keskuspuistosta tulevan jyrkän alamäen risteys Vanhan Lillhementintien kanssa. Tien avaaminen heikentäisi Suurpellon viihtyisyyttä sekä koululaisten liikenneturvallisuutta. Tien varteen on lisäksi kaavoitettu tontti uudelle päiväkodille, jonka toteuttamista pidetään kiireellisenä. Läpiajoliikenteen rauhoittaminen tulevan päiväkodin edestä on tärkeää.”

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Varmistetaan, että kaava on sellainen, ettei se estä kadun ajoradan suunnittelua ja toteutusta pääsääntöisesti 5,8 metrin levyisenä.”

Puheenjohtaja teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”lautakunta järjestää kaavaehdotuksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee siihen puheenjohtajaksi NN:n”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus sekä muutosehdotus, ja että asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ensimmäiseksi äänestetään muutosehdotuksesta ja sen jälkeen hylkäysehdotuksesta.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat muutosehdotuksen hylkäystä, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Nevanlinnan hylkäysehdotusta, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hylätä Nevanlinnan hylkäysehdotuksen.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä raukeaa kannattamattomana.



Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

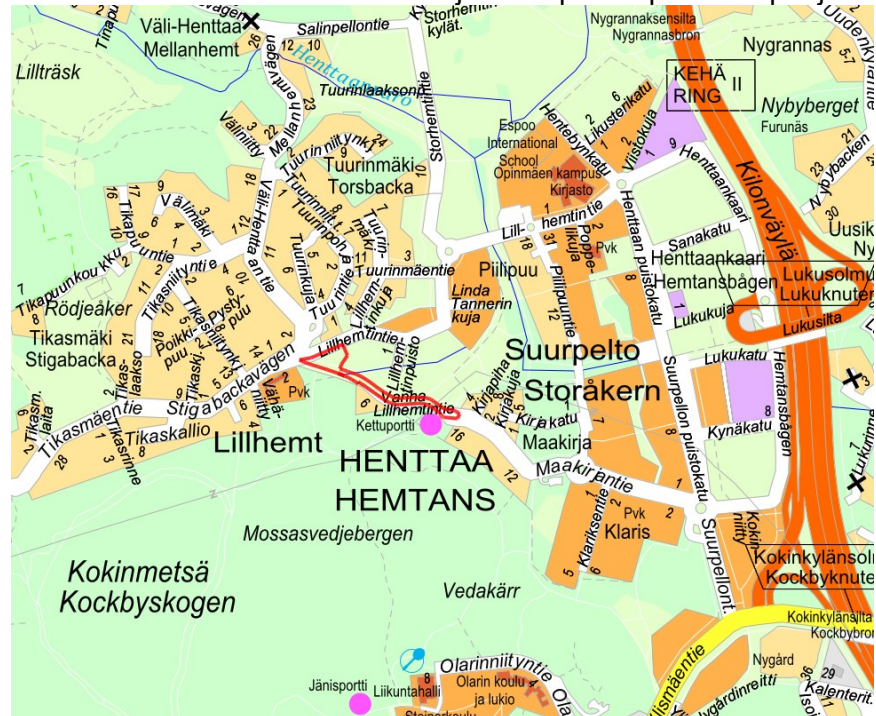
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Nevanlinna ja Finström jättivät päätöksestä eriyvän mielipiteen, joka on lisätty asian liitteisiin.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on avata Vanha Lillhemtintie kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle. Kaavamutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksestä (5.12.2022). Erillispientalojen korttelialueella (AO) rakennusoikeus laskee noin 86,5 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vanha Lillhemtintie - Gamla Lillhemtvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7493, käsittää osan korttelia 21180 sekä katu- ja virkistysalueet, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330602.

## Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksestä (5.12.2022) johtuen. Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään pikaisesti asemakaavan

muutosprosessin Vanhan Lillhementintien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle, kiirehtimään kaavamuutosta ja lisäämään asemakaavan kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2023.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2023.

### **Alueen nykytila**

Kaavamuutosalue sijaitsee Henttaalla, Lillhemin omakotitaloalueen kaakkoispuolella. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Vanha Lillhementintie, joka kulkee Lillhementistä Maakirjantielle kohti Suurpeltoa, sekä korttelin 21180 tontit 1–3 Vanhan Lillhementintien länsipäässä.

Vanha Lillhementintie on ollut aiemmin ajoneuvoliikenteelle avoin ja sille ei ole tehty muita muutoksia, kuin tien ajoneuvoliikenteeltä sulkeminen ajoestein. Muilta osin kaavamuutosaluetta ei ole rakennettu.

Kaavamuutosalueella maanomistaja on Espoon kaupunki.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Asemakaavamuutosalue on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaavamuutosalue on merkitty Espoon eteläosien yleiskaavassa tiiviiksi ja matalaksi asuntoalueeksi (A2) sekä virkistysalueeksi (V), jonka läpi kulkee pohjoiseteläsuunnassa virkistysyhteys. Alueen läntisessä osassa on voimassa Henttaan osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 1989. Henttaan osayleiskaavassa kaavamuutosalue on pääosin katualuetta sekä osin lähivirkistysaluetta (VL), joka ei ole toteutunut virkistysalueena.

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

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Suurpelto III asemakaava (lainvoimainen 1.2.2017), sekä Vähäniityn virkistysalueen kohdalla on voimassa Lillhement asemakaava (lainvoimainen 16.1.2013). Asemakaavassa Vanha Lillhementintie on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp), jonka itäosa on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla

tontille ajo on sallittu (pp/t). Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös Maakirjantien katualueen länsiosa. Katujen ympärillä alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoksi, joka tulee säilyttää pääosin avoimena maisemana (VP-1).

Kaava-alueen ylittävä, Lillhemtinpuiston ja Keskuspuiston yhdistävä Lillhemtinreitti on merkitty sijainniltaan ohjeellisena. Idässä Maakirjantien eteläpuoleiselle lähivirkistysalueelle on rajattu tunnettu liito-oravien ydinalue (s-1) ja lännessä Vähäniityn alue on merkitty säilytettäväksi, paikallisesti arvokkaaksi niitty- ja lehtoalueeksi, jolla sallitaan hulevesirakenteet ja käytävät (s-4). Vanhan Lillhemtintien katualue rajautuu etelässä pientalokortteliin 21182 (AO-1). Tien pohjoispuolella sen länsipäässä kaavamuutosalueeseen kuuluu myös korttelin 21180 tontit 1–3 (AO), jonka itäpuolella kaavamuutosalue rajautuu korttelin 21180 tontin 5 rajaan (AK-1).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.2.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.4.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin 92 kappaletta, joista mielipiteitä, joissa oli useampi allekirjoittaja, oli seitsemän kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kaksi kappaletta.

Mielipiteissä keskeiseksi teemaksi nousi turvallisuus, puoltavissa mielipiteissä Opinmäen koulun alueen turvallisuus ja kielteisissä mielipiteissä Maakirjantien turvallisuus. Muita usein esiin nousseita teemoja olivat liikenteen sujuvuus, pelastusajoneuvojen kulkeminen, virkistys- ja viheryhteyksien säilyminen, virkistystoimintojen säilyminen ja viihtyisyys, melu, päästöt, tärinä, vaikutukset alueen rakentumiseen, kaavamuutoksen lainmukaisuus sekä Vanhan Lillhemtintien avaaminen jo ennen kaavamuutoksen lainvoimaistumista. Mielipiteissä annettiin myös useita ehdotuksia suunnitteluratkaisuiksi.

Mielipiteet on huomioitu kaavamuutosta varten tehdyssä liikennesuunnittelussa ja ne otetaan edelleen huomioon jatkosuunnittelussa. Muun muassa mielipiteissä annettuja ehdotuksia suunnitteluratkaisusta tarkasteltiin liikennesuunnittelun yhteydessä ja niistä toteuttamiskelpoiset huomioitiin suunnitelmassa. Myös muut esille nousseet teemat on pidetty mielessä suunnittelussa. Alueen luontoarvoja on tutkittu luontolausunnossa ja kaava-alueelle sekä sen ympäröiville alueille on tehty kaavamuutosehdotuksen yhteydessä meluselvitys.

Lausunnoissa ja kannanotoissa ei kummassakaan ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta ja molemmat merkittiin tiedoksi.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella Vanha Lillhemntie avataan ajoneuvoliikenteelle. Asemakaavamuutosta tehdessä on huomioitu ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus. Vanhan Lillhemntien linjausta tarkasteltiin suunnitteluvaiheessa. Tien länsipään linjausta muutettiin hieman risteysalueen turvallisuuden ja toimivuuden vuoksi. Tämän takia kaavamuutosalueeseen otettiin mukaan korttelin 21180 tontit 1–3. Kaavamuutosalueella kaavamääräykset pyrittiin pitämään mahdollisimman samanlaisina, kuin Suurpelto III-asemakaavassa. Joitain määräyksiä päivitettiin sopimaan paremmin uuteen tilanteeseen.

Korttelin 21180 tonttien 1–3 kohdalle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialue (AO), kuten ajantasa-asemakaavassa. Korttelialue pienenee hieman. Korttelialueella tehokkuusluku on  $e=0,25$  ja rakennukset tulee rakentaa kahteen kerrokseen. Korttelialueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Vanhan Lillhemntien puolelta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, tai yksi autopaikka, jos asunto on enintään 90 k-m<sup>2</sup> kokoinen.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa varasto-, viherhuone- tai autotallitilaa enintään 15 % kerrosalasta. Kadun suuntaan tontti tulee rajata pensasaidalla. Pihojen päällysteiden tulee olla vettä läpäiseviä. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen. Talous- ja autosuojarakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta.

Hulevesimääräykset päivitettiin yhteensopiviksi kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen määräysten kanssa. Suurpelto III-asemakaavan määräykseen lisättiin määräys luiskien ulottumisesta kiinteistön puolelle sekä katukuormien huomioimisesta.

Kaavamuutoksessa Vanhan Lillhemntien katualuetta on päivitetty katukartan pohjalta. Tien linjaus noudattaa osittain olemassa olevan tiepohjan linjausta. Vanhan Lillhemntien ratkaisut on suunniteltu 30 km/h nopeusrajoituksen mukaisiksi. Katuyhteydelle on suunniteltu liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä ajonopeuksien hillitsemiseksi. Toimenpiteitä ovat esimerkiksi kavennukset ja raskaan liikenteen ajokielto. Vanhan Lillhemntien pohjoispuolelle on suunniteltu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka on pääsääntöisesti erotettu ajoradasta.

Kaavamuutoksen yhteydessä on selvitetty läpiajolle avaamisen vaikutuksia Maakirjantien alueen asukkaiden turvallisuuteen ja elinoloihin. Jalankulun ja pyöräilyn ylitysjärjestelyjä on arvioitu suunnittelussa, ja Maakirjantien länsiosaan sekä Vanhalle Lillhemntielle on esitetty muutoksia kadun ylitysjärjestelyihin. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitys sekä tarkasteltu HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden asumisen suosituksetäisyyksien täyttymistä. Molemmissa ohjearvot ja suosituksetäisyydet täyttyvät alueella.

### Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### Liikennesuunnitelma

Kaavamuutosalueelle on laadittu liikennesuunnitelma (Sitowise, 28.9.2023). Liikennesuunnitelma toimii perustana alueen jatkosuunnittelulle.

### Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta. Kaavamuutos sijoittuu Espoon kaupungin omistamille maille.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Liitteet

- 1 330602 Vanha Lillhementintie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 330602 Vanha Lillhementintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 5
- 4 Eriävä mielipide Nevanlinna Finström 17.1.24

### Oheismateriaali

- 330602a Vanha Lillhementintie asemakaava
- 330602 Vanha Lillhementintie kaavaselostus
- 330602 Vanha Lillhementintie kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

15.02.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

17.01.2024

Asianumero 80/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 6

§ 6

## **Laaksolahti II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140308, 60. kaupunginosa Laaksolahti**

Valmistelijat / lisätiedot:

Miettinen Juha

Tuominen Annika

Vuorinen Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laaksolahti II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140308,

2

hyväksyy 15.2.2023 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Laaksolahti II - Dalsvik II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen sekä kaava-alueelle osoitetun rakennusoikeuden maltillinen kasvattaminen. Suunnittelussa huomioidaan täydennysrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan.

Kaava-alueella yhdistetään 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen tontti vieressä olevan pienen puistoalueen kanssa laajemmaksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen rakennustehokkuus nousee e=0,20:stä e=0,21:een. Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 562 k-m<sup>2</sup>:llä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksolahti II - Dalsvik II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7461, käsittää osan korttelia 60063, 60084 ja virkistysalueita 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.3.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueella on 1974 - 1978 valmistuneita yksikerroksisia pientaloja, joista 11 on kahden asunnon ja kaksi yhden asunnon taloa. Lisäksi alueella on autotalleja ja parkkialuetta. Tontilla on käytämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualan pohjoisosassa, puistoalueena olevalla osalla, kasvaa pääosin puustoa. Alueen läpi ei kulje polkuja. Faunatican luontolausunnon (2021) mukaan alueelta havaitut luontoarvot edustavat ns. tavanomaista luontoa. Liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen rakentamissuunnitelman kohteilla on hyvin epätodennäköistä.

Suunnittelualan läpi kulkee voimalinja. Osa alueesta on jyrkkää rinnettä laskeutuen luoteeseen. Täydennysrakennettavaksi suunnitelluilla alueen osilla kasvaa puustoa.

Suunnittelualan liikenteellinen sijainti on Oksatien ja Latvatien välissä. Molemmat kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Oksatie ja Latvatie ovat samansuuntaisia sorapäälysteisiä katuja, joiden varrella ei ole jalankulkuja/tai pyöräteitä. Kadut päättyvät eteläosastaan ajoneuvoliikenteeltä, mutta mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn lounaaseen, kohti Lähderannantietä.

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

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnitteluala 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 eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen pohjoisosan läpi on varattu alue 110 - 400 kV sähkön-siirtolinjan rakentamiseen.

Alue koostuu kahden voimassa olevan asemakaavan yhdistelmästä. Asuintontin alueella on voimassa asemakaavan muutos Laaksolahti II, alue 140307 (hyväksytty 26.2.2007). Asuintontti on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jonka tehokkuusluku on  $e=0,20$ . Alueen suurin sallittu kerrosluku on II ja suurin sallittu asuntojen lukumäärä rakennusalalla on 23. Minimitonttikoko on 700 m<sup>2</sup>. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Alueen Oksatien puoleisella sivulla on istutettavan alueen merkintä ja pohjoisosassa on voimajohtolinjan vaara-aluemerkintä.

Suunnittelualan pohjoisosassa oleva Oksarinne-nimisellä puistolla on voimassa asemakaava Laaksolahti II, alue 140300 (hyväksytty 23.6.1976). Alue on pääosin merkinnällä puistoalue (P). Alueen pohjoisnurkkaan on



varattu kaistale muuntaja-alueeksi (VM). Muuntajaa ei ole rakennettu. Osassa puistoaluetta on voimajohtolinjan vaara-aluemerkintä.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 15.2.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.3. - 4.4.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme lausuntoa, kaksi kannanottoa ja viisi muistutusta.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa kiinnitettiin huomiota Carunan voimajohdon etäisyyksiin, puiden ja muun kasvillisuuden säilymiseen sekä maankäytösopimukseen. Muistutuksissa viitattiin rakennusoikeuden määrään ja kerroslukuun sekä kannettiin huolta maaperästä, hulevesistä ja näkymistä.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta vähennettiin molemmilla aloilla 350 k-m<sup>2</sup>:sta 220 k-m<sup>2</sup>:iin ja sinne sijoitettavien rakennusten kerrosluku muutettiin 1/2rIII:sta II:een,
- Eteläisemmän uuden rakennuspaikan rakennusala supistettiin siten, että etäisyys olemassa olevaan autotalliin ja takana olevaan töyrääseen tulee varmasti säilymään riittävänä,
- Kaavamääräykseen tarkennettiin voimalinjaan sekä piha-alueisiin liittyviä määräyksiä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella laajennetaan rakentamisen mahdollistavaa aluetta sekä nostetaan rakennusoikeuden määrää maltillisesti. Saman maanomistajan omistamat kolme kiinteistöä, erillispientalojen tontti sekä kaksi pienehköä puistoaluetta, yhdistetään samaksi erillispientalon korttelialueeksi (AO). Alueen rakennustehokkuus säilyy tasolla  $e=0,20$ . Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 302 k-m<sup>2</sup>:llä.

Korttelialueelle muodostetaan kolme rakennusala, joista laajin on 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen asunto-osakeyhtiö. Uusiksi rakennuspaikoiksi muodostetaan kaksi rakennusoikeudeltaan 220 k-m<sup>2</sup>:n rakennusala, joiden kerrosluku on II. Rakennuspaikkojen sijoittumiseen vaikuttaa alueen topografia sekä tontin läpi kulkeva voimajohto. Uusien rakennuspaikkojen myötä alueen pohjoisreunassa sijainnut kapea puistoalue poistuu asemakaavasta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 18 763 m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

15.02.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

17.01.2024

Kokonaiskerrosala on 3 690 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0,20.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 302 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.02.2023 § 23

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laaksolahti II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140308,

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

15.02.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

17.01.2024

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.2.2023 päivätyn Laaksolahti II - Dalsvik II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan palautusehdotuksen: "Ehdotus palautetaan valmisteltavaksi uudelleen siten, että korttelitehokkuutena säilyy  $e=0.20$  ja tonteiksi lohkottavaksi aiottujen osien erillismääräykset poistetaan. Eteläisemmän osan rakennusalan rajausta jätetään vain katua ja naapuritonttia vastaan. Perustelu: rakennusoikeuden nostoon ei ole erityistä syytä, ja lohkottavien tonttien mitoitusta ja rakennusten sijaintia ei ole tarpeen rajata asemakaavassa."

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

### Liitteet

- 1 140308 Laaksolahti II muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 140308 Laaksolahti II lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

- 140308b Laaksolahti II asemakaava
- 140308 Laaksolahti II kaavaselostus
- 140308 Laaksolahti II kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7

17.01.2024

Asianumero 2134/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 7

§ 7

**Seiliniitty, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 240124, 26. kaupunginosa Mankkaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuusimäki Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

## **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutus on annettu Seiliniityn asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 240124,

2  
hyväksyy 30.10.2023 päivätyn Seiliniitty - Söiliängens asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7489, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240124.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**

Asemakaavan muutoksella lisätään voimassa olevaan asemakaavaan lisärakennusoikeuspykälä. Lisärakennusoikeudesta määräämisen myötä korttelialueelle saa rakentaa varasto-, yhteis-, jätehuolto-, kiinteistönhuollon ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Voimassa olevaan kaavaan ei tehdä muita muutoksia.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Seiliniitty - Söiliängen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7489, käsittää osan korttelia 26119 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240124.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon asunnot, 30.5.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallisille 18.9.2023 päivätyllä kirjeellä.

### Alueen nykytila

Suunnitteluala käsittää korttelin 26119 tontin 1. Tontin omistaa Espoon Asunnot Oy ja viereiset yleiset alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Korttelialueen pinta-ala on 7 900 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on 2 950 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 0,37. Tontilla sijaitsee kolme keskenään samankokoista, kaksikerroksista rivitaloa, joissa on yhteensä 18 asuntoa. Talot on rakennettu vuonna 1984. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty 1 570 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintialue sijoittuu tontin länsikulmaan. Alueen eteläpuolelle sijaitsee Seiliniityn viheralue, jonka läpi kulkee Mankkaanpuro. Rakennukset ovat

huonokuntoisia ja sijaitsevat osin tulvariskialueella. Suunnittelualue on sekä hulevesi- että meritulvariskialueella. Alue sijaitsee osittain saven peittämällä moreenimaalla ja osittain savimaalla. Kaava-alueella voimassa oleva kaava (hyv. 28.11.2022) mahdollistaa nykyisten rakennuksen purkamisen myötä kuuden kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja vierestä kulkee viheryhteistarve.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen eteläpuoli on virkistysaluetta (V), jonka lävitse kulkevat maakaasu- (k) ja päävoimansiirtolinja (z).

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Seiliniitty-niminen asemakaava (hyväksytty 28.11.2022). Ase-makaavassa korttelialue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Korttelialueelle on osoitettu kuusi rakennusala, joille saa sijoittaa 1–2-kerroksiset rakennukset. Rakennusoikeutta osoitetaan 2 950 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti sijaitsee tontin länsinurkassa, ja sen katualueen puoleisessa nurkassa yksikerroksinen talousrakennuksen rakennusala. Leikkipiha ja alueet hulevesien viivytykseen ovat asuinrakennusten rajaamalla piha-alueella korttelialueen keskellä. Puiston vastaisen korttelialueen pitkän sivun puoleisten asuinrakennusten väliin on osoitettu puilla ja pensailta istutettavat alueen osat.

Pysäköintiä osoitetaan 1 autopaikka 70 k-m<sup>2</sup>:ä kohden. Pyöräpaikkoja osoitetaan 1 30 k-m<sup>2</sup>:ä kohden.

#### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 30.10.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.–27.11.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutuksessa pidettiin lisärakennusoikeuden mahdollistamaa pihavarastoa liian suurena, ja sen sijaintia huonona. Muistutuksessa toivottiin rakennuksen sijoittamista toiselle puolelle tonttia. Piharakennusten rakentamisen haittoiksi nähtiin varjostavuus, naapurien asumisviihtyvyyden ja -mukavuuden häiritseminen, naapuritontin asuntojen arvonlasku, puiden kaataminen tontinrajan tuntumasta, maiseman muuttuminen, alueen luonteen muuttuminen korttelimaisemmaksi ja aikakauteen sopimattomaksi. Lisäksi muistutuksessa kannetaan huolta siitä, että varaston sijoittaminen tontin kulmaan aiheuttaa sen, että uudet naapurit kulkevat naapuritontin kautta. Negatiivisten vaikutusten nähdään ulottuvan laajemminkin kuin Seiliniityn asukkaiden asumisviihtyvyyteen.

Tyypillisesti Espoon asemakaavoissa määrätään, että ulkovälinevaraston, irtaimistovarastot, väestönsuojan ja jätehuoneen saa rakentaa lisärakennusoikeuteen kuuluvina tiloina, jolloin ne eivät kuluta asemakaavan osoittamaa kokonaisrakennusoikeutta. Seiliniityn 28.11.2022 voimaan tulleeseen asemakaavaan tämä lisärakennusoikeuspykälä oli unohtunut merkitä. Tämä johtaa tontin rakentamisessa tilanteeseen, jossa rakennusoikeutta ei ole tarpeeksi kaikkia kaavakartassa ja viitesuunnitelmassa suunniteltuja rakennuksia varten. Kaavakartassa on siis osoitettu rakennusalat myös lisärakennuksille, mutta niille ei ole tarpeeksi rakennusoikeutta teknisen virheen vuoksi.

Lisärakennusoikeuspykälän lisäämisellä kaavaan on vain hyvin paikallisia vaikutuksia. Varastorakennukset ovat tarpeeksi kaukana naapuritontin rajasta, eivätkä yksikerroksiset piharakennukset varjosta naapuritontin rakennuksia. Lienee merkille pantavaa, että pohjoisnurkan varastorakennus sijaitsee osittain samalla paikalla kuin tontilla nykyään sijaitseva kaksikerroksinen asuinrakennus. Rakennuksia ei voida järjestellä tontilla uudestaan kajoamatta kokonaissuunnitelmaan ja tekemättä uutta, pidempää kaavamuutosprosessia. Asemakaavan ja sitä myötä rakennusten ryhmittelyn muuttamiseen ei kuitenkaan ole riittäviä perusteita.

Maisema väistämättä muuttuu uuden rakentamisen myötä. Puusto joudutaan kaatamaan käytännössä koko kaava-alueelta, koska tontti on alavuutensa takia tulvavaaravyöhykkeellä ja siksi välttämätöntä korottaa uutta rakentamista varten. Tontille kuitenkin istutetaan uusia puita ja muuta kasvillisuutta, joka ajan myötä kasvaa ja lisää viihtyvyyttä.

Lisärakennusten rakentaminen mitä todennäköisimmin ei lisää läpikulkua naapurikiinteistölle.

Kaupunki ei voi sitoutua turvaamaan, että maisema tai näkymät asunnoista pysyisivät muuttumattomana. Tontille voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentaminen, jota lisärakennusoikeuspykälän mukainen

rakentaminenkin noudattaisi, täyttää Espoon rakennusjärjestyksen ja lain vaatimukset. Rakennusten sijoittelu on ratkaistu lainvoimaisessa asemakaavassa, joka on ollut voimassa noin vuoden.

### **Asemakaavan muutos**

Korttelialueella sallitaan kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi lisärakennusoikeuden piiriin kuuluvia tiloja. Asemakaavan muutoksessa lisätään määräys:

”Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.”

Voimassa olevan kaavan kaikki olevat määräykset ja merkinnät pysyvät ennallaan.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia, sillä kaupunki korjaa kaavaprosessissa voimassa olevassa kaavassa olevan virheen.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

### **Liitteet**

- 1 240124 Seiliniitty muistutusten yhteenveto ja vastineet



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7

17.01.2024

**Oheismateriaali**

- 240124a Seiliniitty asemakaava
- 240124a Seiliniitty havainnekuva
- 240124 Seiliniitty kaavaselostus
- 240124 Seiliniitty kaavaselostuksen liite

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

17.01.2024

Asianumero 3930/00.01.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 8

§ 8

## Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024

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

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024,

2  
valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan  
tarvittavat tekniset korjaukset.

### Käsittely

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle  
lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 31.1.2024  
pidettävään kokoukseen.

### Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma valmistellaan vuosittain  
kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi. Työohjelma sisältää

aikatauluineen keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet vuodelle 2024.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman lähtökohtana on valtuuston hyväksymä Espoo-tarina valtuustokaudeksi 2021–2025. Espoo-tarina on kaupungin toimintaa ja kehittämistä ohjaava strategia, joka sisältää vision, arvot ja toimintaperiaatteet sekä valtuustokauden tavoitteet. Sovitamme yhteen hakijan ja kaupungin tavoitteita. Kaupunkisuunnittelukeskuksen työtä ohjaavat tavoitteet liittyvät muun muassa kestäväan kasvuun, eläviin keskustoihin, pientalorakentamisen edellytysten parantamiseen, työpaikkatonttien riittävyteen ja hiilineutraaliuden saavuttamiseen. Espoo on keskusten verkostokaupunki, jota kehitetään alueiden vahvuuksien mukaan.

### **Yleiskaavoitus**

Espooseen laaditaan koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Koko kaupungin kattava Espoon yleiskaava 2060 on yleispiirteinen maankäytön ja liikenteen suunnitelma, jolla ohjataan kaupunkirakenteen kehitystä ja yhteensovitetaan eri toimintoja. Espoo-tarinan mukaisesti kasvua suunnataan kaupungin eteläisiin osiin sekä raideliikenteen ja muiden hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Yleiskaava laaditaan yhteistyössä asukkaiden, sidosryhmien ja asiantuntijoiden kanssa.

Espoon yleiskaava 2060 kaava laaditaan niin, että ajantasaiset tuoreet osayleiskaavat säilyvät alueillaan oikeusvaikutteisina, mutta ne sovitetaan osaksi kokonaiskaavaa mittakaavaltaan ja esitystavaltaan. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet vuonna 2023. Vuonna 2024 laaditaan yleiskaavaluonnos ja kerätään siitä näkemykset jatkovalmistelun tueksi.

Laaja-alainen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin kesällä 2021 ja Elyn päätöksestä jättämän oikaisukehotuksen johdosta yleiskaavaa tarkistettiin. Valtuuston uusi hyväksymispäätös yleiskaavasta tehtiin marraskuussa 2021. Hallinto-oikeus hylkäsi ratkaisussaan tammikuussa 2023 kaikki valitukset yleiskaavasta. Hallinto-oikeuden ratkaisuun on haettu muutosta korkeimmasta hallinto-oikeudesta, jonka ratkaisua odotetaan vuodelle 2024. Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jätettyjen alueiden yleiskaavallinen ratkaisu osoitetaan Espoon yleiskaava 2060:ssä.

Pohjois-Espoossa laaditaan jatkosuunnittelua tukevat maankäytön tarkastelut Histaan ja Oittaa-Korsbacka-Tollinmäkeen.

Seutuyhteistyössä jatketaan asiantuntijayhteistyötä maakunnan liiton kanssa koko kaupungin yleiskaavatyöhön liittyen, vaikka maakuntakaavatöitä ei juuri nyt vireillä.

MAL 2023 -suunnitelma on hyväksytty syksyllä 2023 HSL:n hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa sekä KUUMA-johtokunnassa. Suunnitelman pohjalta on valmisteilla MAL-sopimuksen päivitys valtion ja seudun kuntien kesken.

### **Liikennesuunnittelu**

Yleiskaavan 2060 ja hiilineutraaliustavoitteen 2030 myötä liikennesuunnittelussa tavoitellaan kestävien kulkutapojen osuuden kasvua. Kävelyn edistämistä jatketaan yhteistyössä muiden virastojen kanssa. Pyöräilyn edistämishjelma päivitetään. Joukkoliikenteen ratkaisujen houkuttelevuudella tuetaan kaupungin kehitystä. Autoliikenteen osalta varmistetaan keskeisen verkon sujuvuus kaupungin kasvaessa.

### **Asemakaavoitus**

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

Muun muassa Kiviruukin, Nihtisillan ja Vantinkulman alueilla on käynnissä laajempaa aluetta koskevia maankäytön tarkasteluja. Niiden avulla ohjataan suunnittelua ennen tarkempaan asemakaavoitukseen ryhtymistä.

Kaupunkikeskuksiin suunnitellaan asumista ja monipuolisia palveluita, jolloin niistä tulee viihtyisiä ja vetovoimaisia. Käynnissä on useita keskustojen kehittämiseen tähtäviä hankkeita. Tapiolan keskustassa Kulttuuriauktion ympäristöön suunnitellaan kulttuuritoimintojen laajentamista, uutta toimistotilaa ja asumista. Osana Espoon keskuksen uudistumisesta alueen julkiset ja kaupalliset palvelut paranevat Virastopihan ja Espoontorin asemakaavamuutoksilla. Leppävaaran keskustan kehittäminen jatkuu ideakilpailun pohjalta.

Kaavoituksella varaudutaan kaupungin kasvuun varaamalla rakentamismahdollisuuksia eri puolilla kaupunkia ja varmistamalla riittävä ja monipuolinen asuntovaranto. MAL 2023 -suunnitelmassa Espoole on kirjattu 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoite nelivuotiskaudelle 2024–2027. Työohjelman merkittäviä asuntokohteita on rantaradan varrella Keran aseman pohjoispuolella sekä metron ympäristössä Otaniemessä ja Finnoossa. Suurpellon keskustan pohjoispuolen asemakaavoitus jatkuu tehdyn kaavarunkotyön pohjalta.

Pientalorakentamiseen luodaan uusia mahdollisuuksia kaikilla suuralueilla tiiveimpien keskusta-alueiden ulkopuolella. Pientaloalueiden kaavoitus pääsee vauhtiin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella, kun

kaava tulee lainvoimaiseksi. Viiskorven ja Kalajärven asemakaavojen valmistelua jatketaan siten, että alueelle muodostuu monipuolisia kerrostalojen ja pientalojen keskuksia, niin sanottuja vartin kaupunkikyliä. Pientalorakentaminen tukeutuu näihin keskuksiin. Antinmäki II - Niipperinniityn ja Nupurinkallion asemakaavoituksen tueksi laaditaan tavoitteet.

Espoon elinvoimaisuuden kannalta monipuolinen yritystontti- ja toimitilatarjonta on tärkeää. Keilaniemen eteläosien kehittämisen periaatteet ja Keilalahdenkaarteeseen pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen mahdollistava asemakaava ovat valmisteilla. Espoontorin kauppakeskuksen laajentumisen mahdollistava kaavamuutos etenee. Elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken ohjelmakauden.

Työohjelmassa on monia päiväkot-, koulu- ja muita palvelutiloja kasvavan väestön tarpeita varten. Mattlidenin ruotsinkielisen koulukeskuksen ja Postipuun koulun kaavoitus on käynnissä. Uutena kohteena työohjelmaan nousee Laurinlahden koulun ja päiväkodin laajennukseen tähtäävä kaava. Monissa laajemman alueen asuntokaavoissa varaudutaan myös palvelujen tonttivarantoon.

Myös Espoon arvokkaita kulttuuriympäristöjä turvataan asemakaavoituksenkin keinoin.

Kaavoituksella turvataan tärkeät luontoarvot sekä tuetaan ekosysteemipalveluja, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja luonnon monimuotoisuutta kokonaisuutena, luonnon ydinalueista viherkattoihin ja katupuihin. Espoon tonttikohtainen viherkerrointyökalu otetaan käyttöön. Asemakaavoituksen vähähiilisyyden arviointimenetelmän (AVA) käyttöönottoa testataan.

## Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 9

17.01.2024

§ 9

## **Päätöksiä ja kirjelmiä**

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.4.2020 § 44 yksimielisesti jättää pöydälle Kaskipihan asemakaavan muutosehdotuksen, alue 430215. Pöydällä olon aikana selvitettiin kaavamuutoksen hakijan kanssa kaavamuutoksen edellytyksiä. Hakija peruutti hakemuksensa 15.12.2023. Asian käsittely raukesi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/58

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 10

17.01.2024

§ 10

## **Viranhaltijoiden päätökset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Osallistuminen AIMO droonihankkeeseen

Aalto-yliopisto - kaupunkisuunnitteluyhteistyö/Viherlaakso

Suunnittelupäällikkö, 501202, vakinainen virkasuhde, Yleiskaavoituksen palvelualue, ESPOO-04-193-23

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Osallistuminen AIMO droonihankkeeseen  
Aalto-yliopisto - kaupunkisuunnitteluyhteistyö/Viherlaakso  
Suunnittelupäällikkö, 501202, vakinainen virkasuhde

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 8, § 9, § 10**

### **Muutoksenhakukielto**

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



## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 6, § 7**

### **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  
Radanrakentajantie 5, 00520 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. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.