



Kaupunkisuunnittelulautakunta

14.02.2024

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 14.02.2024 klo 17:30 - 20:40

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	
	Manninen Miko	nuorisovaltuutettu	
	Puustinen Jenni	erikoissuunnittelija	klo 17:30-20:05
	Vallden Aila	kaavoitusarkkitehti	klo 17:30-18:32
	Soini Mari	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:32

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Auli Ülle  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.02.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 22		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 23		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 24	1, 2	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024, pöydälle 31.1.2024	6
§ 25	3 - 5	Kulttuurialue, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210314, 12. kaupunginosa Tapiola, pöydälle 31.1.2024	19
§ 26	6, 7	Maininkipuisto, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti (Kh-Kv-asia)	35
§ 27	8, 9	Malm, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 521304, 45. kaupunginosa Kurttila	54
§ 28	10	Kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2023	63

§ 22

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 7.2.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

14.02.2024

§ 23

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Auli Ülle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 13

31.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 24

14.02.2024

Asianumero 3930/00.01.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 24

§ 24

## **Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024, pöydälle 31.1.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:

Puustinen Jenni

Kaitanen Susanna

Keränen Ossi

Leino Essi

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**

Keskustelun aluksi esittelijän lisäsi työohjelman uudeksi kohteeksi Kaitaan metrokeskuksen kaavan.

Keskustelun aikana Kivekäs teki seuraavan muutosehdotuksen 3.1:

”Työohjelman kohta 14. Kutojantien työohjelmastatus siirretään

asemakaavavalmisteluvaiheeseen ja asemakaavatyö aloitetaan

pohjautuen maanomistajien esittämään kaavarunkomalliin niin, että OAS

voitaisi pitää jo keväällä 2024. Perustelut: Maanomistajat ovat huolissaan

kaavahankkeen tilasta, joka on polkenut paikoillaan vuodesta 2018.

Maanomistajien näkemyksen mukaan tavoitteet ja periaatteet ovat jo siinä

määrin selvillä, että he eivät näe estettä asemakaavoituksen aloittamiselle

ja OASin pitämiselle keväällä 2024”.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8
§ 13
§ 24

17.01.2024
31.01.2024
14.02.2024

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.2: "Lisätään kaavoitusohjelman alkuun: Kaupunkisuunnittelulautakunnan kannanotot vireillä oleviin asemakaavoitushankkeisiin ovat sivuilla 67-89. Muilta osin hankkeiden esittelyt edustavat kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemystä".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.3: "Kevätkauden päätteeksi lautakunta tarkastelee työohjelman toteutumista ja tekee siihen tarvittavat muutokset".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.4: "Työohjelmaan lisätään lautakunnan käsiteltäviksi tulevat liikennesuunnitteluasiat, joihin kuuluu erikseen päätettävien valmistelukehotusten lisäksi ainakin myös liikennekatsaus".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.5: "Lautakunnalle esitellään tilasto asuntojen hallintamuodoista kaupungin eri alueilla. Alueilla, joilla omistusasuminen on erityisen vähäistä, kaavoitusta ohjataan siten, että omassa omistusasunnossaan asuvien osuus kasvaa ja muiden hallintamuotojen osuus pienenee segregaatian lieventämiseksi".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.6: "Työohjelman toteuttamisessa painotetaan kaupunginvaltuuston ja -hallituksen päätösten mukaisia toimia POKE-alueen pientaloalueiden sekä infra- ja palvelutarpeiden vaatimassa suunnittelussa. POKE-alueen asemakaavoituksessa priorisoidaan pientaloalueita".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.7: "Lautakunnan käsiteltäväksi tuodaan yhteenveto puutteista yleisten pysäköintipaikkojen normin toteutumisessa alueittain ja ehdotus jatkotoimista puuttuvien paikkojen järjestämiseksi".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.8: "Lautakunnan käsiteltäväksi tuodaan viimeistään syksyllä 2024 empiirisen tiedon pohjalta päivitetty asumisen autopaikkanormi, jossa on myös pienten pientaloasuntojen normi".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.9: "Kertynyt kokemustieto raitiotielinja 15:n käytöstä ja kustannuksista tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi, kun HSL on tuottanut tämän tiedon".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.10: "Lautakunnalle valmistellaan tietoon ja tulevaisuusennusteisiin pohjautuva hiilijalanjälki eri liikumistavoista. "Kestävän liikenteen" käsitteen käyttö tarkistetaan vastaamaan tietopohjaa".

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8
§ 13
§ 24

17.01.2024
31.01.2024
14.02.2024

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.11: "Kaavoituspyyntöjen osalta siirrytään menettelyyn, jonka mukaan kaupungille saapuneet pyynnöt tuodaan välittömästi tiedoksi esityslistan ilmoitusasioina".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.12: "Lautakunta esittää elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle, että Otaniemen strategisen roolin vuoksi jaoston tulisi valmistella analyysi Otaniemi - Keilaniemi - Pohjois-Tapiola alueen kehitystarpeista ja näkymistä lähivuosisikymmeninä painottaen tutkimus- ja innovaatiotoiminnan sekä tiedeyhteisöjen ja yritysten tarpeita Espoo-tarinan mukaisesti. Tämän perusteella saattaa olla tarpeen linjata Otaniemen joidenkin kaavoituskohteiden (etenkin Kivimies, Kivikaira, Betonimies, Keskuslaboratorio) aikataulua ja sisältöä. Otaniemen valmistelussa olevien asemakaavojen käsittelyä jatketaan tämän analyysin valmistuttua".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.13: "Viherlaakson kokonaistarkastelu esitellään lautakunnan käsiteltäväksi".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.14: "Lautakunnalle esitellään Kutojantien kokonaistarkastelun tilanne".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.15: "Lautakunnalle esitellään suunnitelma Suurpellon koko alueen imagon ja vetovoiman nostamisesta ja sen osana suunnitelma toteutuneiden kerrostaloasuntojen hallintarakenteen vinouman poistamiseksi ennen Suurpelto I -kaavan ja Suurpellon pohjoisosien kaavojen käsittelyä".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.16: "Erik Bassentie lisätään työohjelmaan".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.17: "Bergö lisätään asemakaavoituksen työohjelmaan".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.18: "Mustalahti palautetaan työohjelmaan tälle keväälle".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.19: "Merikorttelin kaavoitusta jatketaan sitomatta sitä uuden yleiskaavan vahvistumiseen".



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8
§ 13
§ 24

17.01.2024
31.01.2024
14.02.2024

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.20: "Sammalvuoren lumiasema käsitellään osana Sammalvuoren asemakaavaa".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.21: "Lautakunta priorisoi erikseen seuraavia kaavahankkeita, mikä tarkoittaa, että niiden valmistelijoiden tulee voida paneutua ensi sijassa näiden edistämiseen, vaikka heillä olisi vastuullaan muitakin kaavoituskohteita: Nygrannas Ruukinrannanmäki Mattliden Laurinlahden koulu Henttaanmylly Soukanniemi Nupurinkallio Mustalahti Viiskorpi Antinmäki Vaskitsmäki Metsämaa Odilampi".

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen 3.22: "Lautakunnalle esitetään keväällä 2024 tarkastelu siitä, miten voidaan varmistaa, että rakennusten käyttötarkoitus voidaan kuvata mahdollisimman täsmällisesti eikä asuntoloita, laitoksia tai lyhytaikaiseen vuokra-asumiseen tarkoitettuja kohteita synny ilman tämän toiminnan sallivaa kaavamääräystä".

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.23: "MUUTOS 1, sivu 45 kohde 10: Bosmalm: Esitän, että kohde poistetaan työohjelmasta. Perusteet: Bosmalmin asemakaavoituksen keskeisenä perusteena on Espoonväylän toteuttaminen. Keskuspuiston yhtenäiseen metsäalueeseen kuuluvan alueen kaavoittaminen nyt esitetyllä tavalla vaarantaa Keskuspuiston luontoarvoja sekä heikentää Keskuspuisto I:n ja Keskuspuisto II:n välistä tärkeää ekologista yhteyttä. Espoonväylän ja siihen liittyvän uuden rakentamisen toteuttaminen haittaa myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä. MUUTOS 2, sivu 56, kohde 8: Söderskoginaukea: Esitän, että kohde poistetaan työohjelmasta. Perusteet: Söderskoginaukean asemakaavoituksen keskeisenä perusteena on Espoonväylän toteuttaminen. Keskuspuiston yhtenäiseen metsäalueeseen kuuluvan alueen kaavoittaminen nyt esitetyllä tavalla vaarantaa Keskuspuiston luontoarvoja sekä heikentää Keskuspuisto I:n ja Keskuspuisto II:n välistä tärkeää ekologista yhteyttä. Espoonväylän ja siihen liittyvän uuden rakentamisen toteuttaminen haittaa myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä".

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.24: "Yleislinjaus: POKE-alueen asemakaavoituksessa priorisoidaan vain niitä pientaloalueita, joiden kaavoittamisesta ja myöhemmästä rakentamisesta aiheutuu pieniin haitta luontoalueille. Perustelut: POKE-alueesta merkittävä osa on luonto- ja metsäalueita, jotka ovat suuressa vaarassa heikentyä tai hävitä tarkemman kaavoituksen ja sitä seuraavan rakentamisen seurauksena. Valtuuston strategisten päätösten (hiilineutraalius 2030, luonnon kokonaisheikentymättömyys 2035) on ohjattava myös kaavoitusta".

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 24	14.02.2024

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.25: ”Autopaikkojen velvoitepaikkanormista: Asumisen autopaikkanormin päivitykseen otetaan mukaan myös autopaikattoman asumisen mahdollisuus. Perustelut: Tiivistyvissä, raideliikenteeseen yhä vahvemmin tukeutuvissa kaupunkikeskuksissa auton omistamisen tarve vähenee”.

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.26: ”Lisätään työohjelmaan kirjaus, jonka mukaan POKEn tultua voimaan hallinto-oikeuskäsittelyn jälkeen, mahdollinen ampumaurheilukeskuksen suunnitteluvaraushakemus ja siihen liittyvä kaavoitustyö priorisoidaan vastuuviraston toiminnassa”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Kivekkään muutosehdotus 3.1 raukeaa kannattamattamana.

Pirjo Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä muutokohdan 3.14 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 20:03-20:05.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatetut muutosehdotukset 3.2-3.4, 3.7-3.20 ja 3.22 yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty seitsemän kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin muutosehdotuksesta 3.5. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3, EI ääniä 8 ja 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan Kahdeksalla (8) äänellä kolmea (3) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin muutosehdotuksesta 3.6. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä äänestettiin muutosehdotuksesta 3.21. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 4, EI ääniä 8 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan Kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen muutosehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 24	14.02.2024

Neljännessä äänestyksessä äänestettiin muutosehdotuksesta 3.23. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Viidennessä äänestyksessä äänestettiin muutosehdotuksesta 3.24. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Kuudennessa äänestyksessä äänestettiin muutosehdotuksesta 3.25. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Seitsemännessä äänestyksessä äänestettiin muutosehdotuksesta 3.26. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 4, EI ääniä 8 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan Kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla ja lisäyksillä, jotka on viety asian materiaaliin, hyväksyttiin äänestysten jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset,

3

Kevätkauden päätteeksi lautakunta tarkastelee työohjelman toteutumista ja tekee siihen tarvittavat muutokset,

4

Työohjelmaan lisätään lautakunnan käsiteltäviksi tulevat liikennesuunnitteluasiat, joihin kuuluu erikseen päätettävien valmistelukehotusten lisäksi ainakin myös liikennekatsaus,

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 13

31.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 24

14.02.2024

5

Lautakunnalle esitellään tilasto asuntojen hallintamuodoista kaupungin eri alueilla. Alueilla, joilla omistusasuminen on erityisen vähäistä, kaavoitusta ohjataan siten, että omassa omistusasunnossaan asuvien osuus kasvaa ja muiden hallintamuotojen osuus pienenee segregaatian lieventämiseksi,

6

Työohjelman toteuttamisessa painotetaan kaupunginvaltuuston ja -hallituksen päätösten mukaisia toimia POKE-alueen pientaloalueiden sekä infra- ja palvelutarpeiden vaatimassa suunnittelussa. POKE-alueen asemakaavoituksessa priorisoidaan pientaloalueita,

7

Lautakunnan käsiteltäväksi tuodaan yhteenveto puutteista yleisten pysäköintipaikkojen normin toteutumisessa alueittain ja ehdotus jatkotoimista puuttuvien paikkojen järjestämiseksi,

8

Lautakunnan käsiteltäväksi tuodaan viimeistään syksyllä 2024 empiirisen tiedon pohjalta päivitetty asumisen autopaikkannormi, jossa on myös pienten pientaloasuntojen normi,

9

Kertynyt kokemustieto raitiotielinja 15:n käytöstä ja kustannuksista tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi, kun HSL on tuottanut tämän tiedon,

10

Lautakunnalle valmistellaan tietoon ja tulevaisuusennusteisiin pohjautuva hiilijalanjälki eri liikkumistavoista. ”Kestävän liikenteen” käsitteen käyttö tarkistetaan vastaamaan tietopohjaa,

11

Kaavoituspyyntöjen osalta siirrytään menettelyyn, jonka mukaan kaupungille saapuneet pyynnöt tuodaan välittömästi tiedoksi esityslistan ilmoitusasioina,

12

esittää elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle, että Otaniemen strategisen roolin vuoksi jaoston tulisi valmistella analyysi Otaniemi – Keilaniemi – Pohjois-Tapiola alueen kehitystarpeista ja näkymistä lähivuosisikymmeninä painottaen tutkimus- ja innovaatiotoiminnan sekä tiedeyhteisöjen ja yritysten tarpeita Espoo-tarinan mukaisesti,

13

Viherlaakson kokonaistarkastelu esitellään lautakunnan käsiteltäväksi,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 24	14.02.2024

14  
Lautakunnalle esitellään Kutojantien kokonaistarkastelun tilanne,

15  
Lautakunnalle esitellään suunnitelma Suurpellon koko alueen imagon ja vetovoiman nostamisesta ja sen osana suunnitelma toteutuneiden kerrostaloasuntojen hallintarakenteen vinouman poistamiseksi ennen Suurpelto I -kaavan ja Suurpellon pohjoisosien kaavojen käsittelyä,

16  
Merikorttelin kaavoitusta jatketaan sitomatta sitä uuden yleiskaavan vahvistumiseen,

17  
Sammalvuoren lumiasema käsitellään osana Sammalvuoren asemakaavaa,

18  
Lautakunta priorisoi erikseen seuraavia kaavahankkeita, mikä tarkoittaa, että niiden valmistelijoiden tulee voida paneutua ensi sijassa näiden edistämiseen, vaikka heillä olisi vastuullaan muitakin kaavoituskohteita: Nygrannas Ruukinrannanmäki Mattiiden Laurinlahden koulu Henttaanmylly Soukanniemi Nupurinkallio Mustalahti Viiskorpi Antinmäki Vaskitsamäki Metsämaa Odilampi,

19  
Lautakunnalle esitetään keväällä 2024 tarkastelu siitä, miten voidaan varmistaa, että rakennusten käyttötarkoitus voidaan kuvata mahdollisimman täsmällisesti eikä asuntoloita, laitoksia tai lyhytaikaiseen vuokra-asumiseen tarkoitettuja kohteita synny ilman tämän toiminnan sallivaa kaavamääräystä,

20  
Lisätään työohjelmaan kirjaus, jonka mukaan POKEn tultua voimaan hallinto-oikeuskäsittelyn jälkeen, mahdollinen ampumaurheilukeskuksen suunnitteluvaraushakemus ja siihen liittyvä kaavoitustyö priorisoidaan vastuuviraston toiminnassa.

## 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 24	14.02.2024

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**

Esposseen 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. Espootarinan 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 24	14.02.2024

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 Espoolle 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8
§ 13
§ 24

17.01.2024
31.01.2024
14.02.2024

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 Keilalahdenkaarten 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.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 13

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024,

2



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 24	14.02.2024

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

### Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset:

- 1) Matinkylässä kohde Kirjakatu, alue 330504 poistetaan työohjelmasta. Kaavamuutoksen hakijat ovat peruuttaneet hakemuksensa,
- 2) Leppävaaraan lisätään uusi kohde Mäkkylänkuja, alue 116202.

Keskustelun aikana Järvinen Portinin kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Vehmanen poistui kokouksesta keskustelun aikana klo 19:55.

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 14.2.2024 pidettävään kokoukseen

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 8

### 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 8	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 13	31.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 24	14.02.2024

## **Liitteet**

- 1 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024, luonnos
- 2 Äänestystulosraportti § 24

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

31.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 25

14.02.2024

Asianumero 2337/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 25

§ 25

## **Kulttuurialue, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210314, 12. kaupunginosa Tapiola, pöydälle 31.1.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Minna  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuurialueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuurialueen - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen uuden päätöskohdan lisäämiseksi:  
”Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että katusuunnitelma laadittaisiin siten, että Kaupinkalliontien itäpuolelle on mahdollista toteuttaa eroteltu jalkakäytävä + pyörätie”.

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen uudesta päätöskohdasta: ”Lautakunta päättäne, että

kaavaehdotuksesta järjestetään informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sen puheenjohtajaksi N.N:n”.

Järvinen Sammallahden kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutetaan kulttuurikeskuksen ja teatterirakennuksen välinen KE-alue yleiseksi alueeksi, jotta mahdollistetaan pyöräily ja jalankulku rakennusten välistä ilman rajoituksia.”

Finström Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että jatkotyöstössä kiinnitetään erityistä huomiota Kulttuurialueelle saapumiseen. Kulkeminen tehdään mahdollisimman sujuvaksi sekä Ainoan/metroaseman suunnalta saavuttaessa, että saattoliikenteen osalta”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Finströmin ja puheenjohtajan kannatetut lisäsehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan ehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 3 ja 3 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kolmea (3) vastaan, kolmen (3) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 11 ja EI ääniä 2. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

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

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin äänestysten jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhdy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriaukion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriaukion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

päättää, että kaavaehdotuksesta järjestetään informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen,

5

toivoo, että jatkotyöstössä kiinnitetään erityistä huomiota Kulttuuriaukiolle saapumiseen. Kulkeminen tehdään mahdollisimman sujuvaksi sekä Ainoan/metroaseman suunnalta saavuttaessa, että saattoliikenteen osalta.

## Selostus

Tapiolan Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuuriaukion eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja vehreäksi.

Jalankulun ja pyöräilyn reittejä kehitetään. Kulttuurikeskuksen editse kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden vaihtoehtoisia reittejä Tapiolan keskuksesta Silkkiniityn ja Pohjois-Tapiolan suuntaan parannetaan.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 53 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä uudisrakentamisen osuus on 26 000 k-m<sup>2</sup>. Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan rakennusoikeus nousee kaavamutoksen myötä noin 8 700 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Päätöksen mukaan kulttuurikeskukseen suunnitellaan uusi esityssali tarvittavine oheistiloineen toiminnallisesti kiinteäksi osaksi nykyistä kulttuurikeskusta tavoitteena kulttuurikeskuksen toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Samalla päätettiin, että kulttuurikeskuksen laajennuksen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta käynnistetään. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Kaava-alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.11.2021. Tapiolan keskuksessa sijaitsevan KOy Kulttuuriaukion omistaman tontin ja siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarauksista jatkettiin Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi. Vastaavasti varauspäätös tehtiin Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin osalta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kulttuuriaukio-Kulturplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7448, käsittää korttelit 12003, 12040 ja 12050, osa korttelia 12002 ja 12044, katu-, virkistys- ja vesialueet. Poistuu osa korttelia 12002 ja 12044.12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnitteluvarauksen saaneet HGR Property Partners Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio sekä Espoon kaupunki.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.11.2021 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen sekä kaupunginhallituksen 20.9.2021 tekemään päätökseen pohjautuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.5.2022.

### Alueen nykytila

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Arne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kaavamuutosalueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyvä Keskustorni on liike- ja toimistorakennus vuodelta 1961. Rakennukset on suunnitellut

arkkitehti Aarne Ervi. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitalojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille. Kulttuuriauktion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo 1990-luvulta on samoin Sipisen suunnittelema. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Keskustornia ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota. Marimekkotalon pohjoispuoliset Kulttuuriaukiioon rajautuvat liiketilat ovat pieniä, koska liiketilan takana on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi.

Kulttuurikeskusta vastapäätä, Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Keilahallin talo (Tapiolan Urheilutalo Oy) vuodelta 1967. Sen on suunnitellut Aarne Ervi ja laajennuksen vuodelta 1985 on suunnitellut Särkijärvi Oy. Kaupinkallion pysäköintitalo vuodelta 1986 on arkkitehti Risto Kauria suunnittelema. Siihen liittyvä myymälälaajennus on vuodelta 2003.

Alueella on monta suurempaa ja pienempää aukiotilaa. Kulttuuriauquio sijaitsee alueen keskellä. Sitä käytetään nykyisellään pysäköintiin sekä erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Kaupinkallion ja Kauppamiehentien risteysalueen aukiomainen tila ei nykyisin hahmotu varsinaisena aukiona. Alueeseen liittyvät Marimekkotalon ja Tapiontorin liikerakennuksen huoltoalueet ja ajoramppi maanaisiin tiloihin muodostavat alueelle takapihamaista ympäristöä. Kaava-alueen lounaiskulmassa on Sampotori ja alueen itäosassa Keskusaltaan vieressä Aarne Ervin aukio. Kulttuurikeskuksen sisäänkäyntien yhteydessä Keskusaltaan puolella on lisäksi pienempiä aukiotiloja sekä amfirakenne ja vesiaihe. Tapiontori liikerakennuksen sisäpihalla on osa korttelialuetta. Alueen aukiot ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Myös Kaupinkalliontien katupuurivit ovat kaupunkikuvassa vahva elementti ja ne muodostavat selkeälinjaisen vihreän reunuksen Kulttuuriaukiolle.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee Jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppamiehentie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojkatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

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

#### **Maakuntakaava**



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

Uusimaa 2050 -kaavassa Kulttuuriaukion kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys. Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen eteläosa on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K) ja pohjoisosa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Muutosaluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoitaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa seuraavat maanpäälliset asemakaavat:

210400 Tapiola keskus (lainvoimainen 30.1.1975) on voimassa Kulttuuriaukion kaakkoiskulmassa ke5-alueella. Alue on likimääräisellä tasolla +7.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusoikeuteen 1 200 kuuluvaa kerrosalaa sekä tähän liittyvää piha-alueita.

210403 Tapiolan keskus (lainvoimainen 18.9.1978) on voimassa korttelin 12003 tontilla 3, joka on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja siihen pohjoisessa rajoittuvalla istutettavalla puistoalueella (PI).

210300 Tapiola keskus II (lainvoimainen 21.10.1985) on voimassa korttelissa 12040, Tapionkentän, Kulttuuriaukion, Aarne Ervin aukion ja Keskusaltaan alueella sekä Kulttuuriaukion lounais-eteläosan ke- ja ke5-alueilla. Ke-alue on katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettua maanalaisen tilan tarvitsemat liityntäluisat. Katualueen osa ke5 on likimääräisellä tasolla +11.00 sijaitseva osa katualuetta, jolla saa rakentaa Kauppiamiehenaukion rakennusoikeuteen 700 kuuluvaa kerrosalaa.

210408 Tapiolan keskus (lainvoimainen 23.6.1986) on voimassa Sampotorin eteläosassa.

210412 Tapiolan keskus (lainvoimainen 1.2.1995) on voimassa liikerakennusten korttelialueella (KL) korttelissa 12002. Korttelin etelälaidassa on jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

210310 Tapiolan keskus II (lainvoimainen 21.4.2010) on voimassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) korttelissa 12044 ja autopaikkojen korttelialueella (LPA) korttelissa 12050 sekä näiden välisellä VP-alueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen - Tapiolan metrotunneli (lainvoimainen 17.2.2010).

Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualueen alla on yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-py-2(-4.25) /p). Lisäksi on merkitty alueen osa, jolla olemassa olevan puukujan jatkeena ja yksittäisten puiden säilyminen maamerkinä on huomioitava (s-1). Kaava sisältää myös alueen osan, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) ja alueen osan, johon saa sijoittaa yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-2).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 2.5.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 28.6.2022 mennessä. Mielipiteitä jätettiin 13 kappaletta. Ne saatiin mm. ympäristön asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Mielipiteissä otettiin kantaa Kulttuuriaukion suunnitteluun ja aukiolle toivottiin erityisesti lisää vehreyttä. Aukion ympäristön lisärakentamisen korkeutta arvosteltiin ja toimistorakentamisen lisätarvetta kyseenalaistettiin muutamassa mielipiteessä. Yhdessä mielipiteessä alueelle ehdotettiin myös tehokkaampaa lisärakentamista ja kiiteltiin Tapiolan keskustan

kehittämistä. Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä kommentoitiin useassa mielipiteessä. Erityisesti kiinnitettiin huomiota pohjois-eteläsuuntaisten raittien parantamisen tarpeeseen. Alueen rakennusten ja ulkotilojen suojelun ja kehittämisen näkökohtia tuotiin esiin muutamana kiinteistön osalta. Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle toivottiin uutta sijaintia.

Kaupunginmuseo mainitsi kannanotossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu hyvin esiin alueen ja rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Kulttuurikeskuksesta, Marimekkotalosta ja Tapiolan terveys- ja urheilutalosta on tehty rakennushistoriaselvitykset ja vastaavat tulee tehdä muista alueen rakennuksista. Kaava-aineistoon tulee lisätä myös vuonna 2004 laadittu Tapiolan Kaupinkallion rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus. Kaupunginmuseo toi esiin myös viranomaisneuvottelussa 19.1.2022 esittämänsä kannan ja piti valitettavana sitä, ettei viranomaisnäkemystä ollut otettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioon. Museo oli viranomaisneuvottelussa esittänyt mm, että kulttuurikeskuksen laajennusosan arkkitehtuurissa tulisi toistua kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys ja että kulttuuriaukion reunoille suunniteltavat rakennukset tulisi toteuttaa maksimissaan kulttuurikeskuksen korkuisina.

HSY mainitsi lausunnossaan, että nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston tilatarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Caruna Espoo Oy toi lausunnossaan esiin alueen olemassa olevat muuntamot. Ja mainitsi lisäksi, että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen rakennusten suunnitelmia on kehitetty edelleen saatujen mielipiteiden myötä. Asuintaloja on madallettu aiemmasta kymmenestä kerroksesta kuuteen ja seitsemään kerrokseen. Toimistorakennuksia on madallettu kerroksella. Teatterirakennuksen massoittelua on jaettu pienemmiksi, erikorkuisiksi rakennuksen osiksi rinnastuen viereisen kulttuurikeskuksen vaihtelevaan rakennusmassaan. Teatterin tiloja on avattu Kulttuuriaukion suuntaan. Jääpuutarhan huoltopaviljongille on tutkittu uusi toteutus ja sijainti Keskusaltaan lounaiskulmalla. Kadut, aukiot, jalankulun ja pyöräilyn reitit on suunniteltu tarkemmin ottaen huomioon saatua palautetta.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

### **Yleisperustelut**

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot.

Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuuriaukion eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Uudet rakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiointorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

### **Korttelialueet**

Kaavamuutosalueelle osoitetaan kolme liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Uudelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1) saa myös toteuttaa palvelutiloja. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k) varataan kunnan tarpeisiin. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä noin 53 000 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamista on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 8 700 k-m<sup>2</sup>.

### **Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k)**

Kulttuurikeskuksen yhteyteen osoitetaan uusi teatterin esityssali ja siihen liittyviä tiloja. Laajennuksen koko on noin 8 500 brm<sup>2</sup>. Teatteri on päätetty rakentaa kiinteästi kulttuurikeskukseen liittyen ja uudisrakennus kytketään gallerian välityksellä kulttuurikeskukseen. Jalankulkuyhteys Silkkiniityn suunnalta Kulttuuriaukiolle järjestetään uuden kokonaisuuden läpi.

Laajennusosan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Teatterin rakennuspaikan etelä- ja itäpuoli on yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Lämpio avautuu Kulttuuriaukiolle. Ravintolatila sijoittuu aukion puolelle siten, että sen yhteyteen saadaan aurinkoinen ulkoterassi. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen neljässä tasossa. Lämpiot jatkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusaltaalle.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Toisaalta uudisrakennus saa olla omaleimaista ja kulttuuritilojen uuden kokonaisuuden pääsisäänkäyntiä voidaan korostaa näyttävin arkkitehtonisin keinoin.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)**

Kulttuuriauktion eteläreunalla nykyisen ns. Marimekkotalon paikalle osoitetaan uusi liike- ja toimisto- ja palvelurakennus. Rakennus on nelikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja Kulttuuriauktion suuntaan kolmikerroksinen. Tapiontorin vanhaan liikerakennukseen liittyviltä osiltaan rakennus on yksikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 5 000 k-m<sup>2</sup>. Myös ns. Keilahallitalon paikalle osoitetaan uutta liike- ja toimisto- ja palvelurakentamista. Rakennus on viisikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja muuten nelikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 7 000 k-m<sup>2</sup>.

Uudet toimisto- ja palvelurakennukset muodostavat kehitettävän Kulttuuriauktion uudet etelä- ja länsijulkisivut kooten sen yhdessä kulttuurikeskuksen ja tulevan teatterirakennuksen kanssa eheäksi aukiotilaksi. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on sovitettu yhteen kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Toimistotalojen maantasokerrokseen sekä osin kellarikerrokseen sijoittuu liike- ja ravintolatoimintoja sekä toimistoja palvelevia neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ylempiin kerrokseen esitetään toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin.

### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)**

Kaupinkallion pysäköintitalon tilalle osoitetaan asumista sekä katutasoon liike- ja palvelutiloja. Paikalle esitetään kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuintalot. Asuinkerrosalaa on 4 500 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 1 100 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten muoto ja mitoitus tarjoavat joustavat mahdollisuudet huoneistokoon ja asuntotyypin varioimiselle. Ylimpään asuinkerrokseen voidaan sijoittaa isompia asuntoja avonaisiin kattoterassein/-parvekkein.

Suunnitelmassa esitetään myös korvaava tilavaraus Tapiolan Urheilutalon purkamisessa katoavalle keilahallitoiminnalle. Pysäköintikerrosten määrästä ja laajuudesta riippuen keilahallitila voidaan toteuttaa myös korkeampana ja laajempaan. Nykyinen pysäköintitalo jatkuu useampia kerroksia maan alle. Tähän valmiiksi louhittuun tilaan saadaan mahdutettua korttelin tarvitsemat autopaikat ja asuntojen aputilat.

Uudisasuinrakentaminen vetäytyy osin Kaupinkalliontien katulinjaa sisemmäksi. Pieni etuaukio luo uuden teatterin länsipuolelle lisäväljyyttä. Samalla toteutuu nykyistä katutilaa avoimempi pyöräilyn ja jalankulun reitit sisältävä ”viherväylä” Tapionkentän ja Silkkiniityn suuntaan.

### **Suojelukohteet**

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski osoitetaan suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä on esitetty aukoiden osalta.

Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja, vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä pääaulaa ja hissiauloja. Sisätilojen suojelu käsittää näissä kohteissa myös kiinteän sisustuksen. Tapiontorin liikekeskus osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Asemakaavalla luodaan myös edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Suojelukohteissa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön edellyttämiä muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin. Suojeltujen rakennusten muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

### **Aukiot ja muut ulkotilat**

Kulttuuriaukio toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti, vehreäksi ja viihtyisäksi monitoimiaukioksi, jolla voi olla oma luonteensa Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen. Aukion jäsentelyn, pintamateriaalien, kalusteiden ja tekniikan tulee mahdollistaa niin kulttuuritapahtumien kuin muiden vaihtelevien tapahtumien järjestäminen. Alueelle istutetaan

puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

Aukion itäreunalle puiden ympärille voidaan sijoittaa leveitä oleskelutasoja. Erikorkuiset tasot houkuttelevat leikkiin. Tasojen sisään on piilotettavissa tekniikkaa. Monimuotoiselle kasvillisuudelle annetaan tilaa aukion länsilaidalla. Sinne muodostetaan yhtenäinen istutusalue, johon aukion pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Samalla varataan tilaa hulevesien viivytystä ja tilapäistä lammikoitumista varten. Aukiolle saa toteuttaa myös maanalaisen hulevesijärjestelmän. Pysäköintiä aukiolle ei saa osoittaa.

Kulttuurikeskuksen itäpuolen ulkotila vesialtaineen ja amfirakenteineen osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas osa YY/k-korttelialueen sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen ympäristökokonaisuutta. Alueella sijaitsevat rakenteet tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

Tapiontorin sisäpiha osoitetaan s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljööttä. Alueen kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa, kunnostaa ja tarvittaessa palauttaa alkuperäiseen asuunsa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Maisemaa tulee hoitaa siten, että alueella avautuu pitkiä näkymiä ja maisemallisesti merkittävät yksittäispuut säilyvät.

Aarne Ervin aukiolla ja Sampotorilla istutukset, portaat ja kiveykset tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueen alkuperäisen luonteen mukaisesti. Aukiolle voidaan toteuttaa uusi esteetön jalankulun ja pyöräilyn ramppi ja jäsentää aukiota uusien istutuksien.

Kaupinkalliontie toteutetaan vehreänä kaupunkimaisena katuympäristönä. Katutilaan tuodaan mahdollisimman paljon vehreyttä uusittavilla katupuustutuksilla ja monilajisilla istutusalueilla.

### **Virkistysalueet**

Kaavamuutosalueelle osoitetaan muutama pieni puistoalue (VP). Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti, joka palvelee Keskusaltaan jääpuutarhan huoltoa, tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa. Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto nimetään Raittipuutarhaksi.

### **Vesialueet**

Keskusaltaan alueella sijaitsevan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltaan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitit ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltaan kokonaishahmon pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Heikki von Hertzenin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta suunnittelualueelle.

Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimintorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputankojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputousaltan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystääskorkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen

## Liikenne

Kaupinkalliontie uusitaan kokonaisuudessaan, ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vehreämmäksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Kulttuurikeskuksen saattoliikenteen (8 ap) ja tilausliikenteen bussin paikat sijoittuvat Kaupinkalliontien varteen pysäköintitaskuihin. Teatterirakennuksen huolto liikenne järjestetään huoltopihalle, johon ajetaan Kaupinkalliontien liittymästä. Huolto- ja lastausalue sijoittuu korttelialueelle rakennuksen länsipuolelle.

Suunnitelmissa kiinnitetään erityisesti huomiota esteettömiin ja sujuviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Pyöräilyn pääreitti ts. seutureitti linjataan Kaupinkalliontien länsipuolelle, josta se linjataan Urheilukentän eteläpuolitse kohti idän suuntaan. Pyöräilyn pääreitit osuuksilla jalankulku- ja pyöräily on erotettu toisistaan. Pyöräily-yhteyksiä parannetaan myös Kulttuuriaukion läpi Aarne Ervin aukiolle. Aarne Ervin aukiolla esteetöntä yhteyttä Kulttuuriaukion tasolle parannetaan muotoilemalla muureilla rajattu luiska uudelleen ja tilavammin. Aukiolta rakennetaan myös uusi esteetön yhteys altaan tasolle uuden luiskan myötä.

Tuulensuoja, joka on osana tontteja oleva, julkiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, muutetaan yleiseksi alueeksi.

Kulttuuriaukiolta poistuu merkittävä määrä pysäköintipaikkoja, mikä rauhoittaa aukioalueen autoliikenteestä. Muutoksen myötä asiakaspysäköinti siirtyy entistä enemmän Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Keskuspysäköinnin luolastosta nousee olemassa oleva hissi Kulttuuriaukion lounaiskulmaan, Keskustornin viereen. Uuden asuinkorttelin pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sinne osoitetaan myös viereisten



senioritalojen velvoitepaikat, jotka sijaitsevat nykyisessä Kaupinkallion pysäköintilaitoksessa.

Asuntojen polkupyöräpaikat osoitetaan rakennusten pihalle, pohjakerrokseen tai kellaritiloihin. Kulttuuritilojen pyöräpaikat sijoitetaan yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä.

Huoltoajo Kaupinkallion toimistorakennukseen ja asuinrakennukseen osoitetaan rakennusten välistä yhteiskäyttöisen kaupunkiaukion kautta.

Huoltoajo eteläiseen toimistorakennukseen tapahtuu Kulttuuriaukion länsipuolella sijaitsevan Heikintorin uudistettavan ajorampin ja maanalaisen yhdystunnelin kautta, jolloin Sampotorin ja Kulttuuriaukion välinen kevyt, maanpäällinen liikenne ei risteile sen kanssa. Tunnelin korkeusasemat on sovitettu yhteen olemassa olevien putkien ja viemäreiden kanssa. Alueen kiinteistöjen huolto järjestetään maanalaisen ajoyhteyden myötä uudelleen niin, että nykyinen ympäristöä häiritsevää ajoramppi voidaan poistaa.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat 22.8.2022 maksaneet asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 16

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriaukion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriaukion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen puheenjohtajan kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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 14.2.2024 pidettävään kokoukseen.

**Liitteet**

- 1 210314 Kulttuuriaukio mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 210314 Kulttuuriaukio lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 25

**Oheismateriaali**

- 210314a Kulttuuriaukio määräykset
- 210314a Kulttuuriaukio asemakaava
- 210314a Kulttuuriaukio ajantasakaava
- 210314 Kulttuuriaukio havainnekuva
- 210314 Kulttuuriaukio kaavaselostus
- 210314 Kulttuuriaukio kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	35/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

Asianumero 180/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 26

§ 26

## **Maininkipuisto, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Otranen Patrik  
 Karhula Anja  
 Lahti Kaisa-Liisa  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
 Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Maininkipuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 410703,

2  
 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 31.8.2022 päivätyn ja 14.2.2024 muutetun Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410703,

3  
 ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoituskulujen loppuosan, 40 % ja kuulutuskulujen loppuosan, 1/3 tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

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 myöhemmin pidettävään kokoukseen päätöksen 31.1.2024 § 19 mukaisesti.

### Selostus

Maininkipuiston kaava-alue sijaitsee Espoonlahden keskuksessa, Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkealuokkainen keskustamainen asuntoalue täydentämään Espoonlahden keskustavyöhykkeen kaupunkirakennetta. Alueen erityispiirteinä ja vahvana identiteetin muodostajana on vehreä ja monimuotoinen puistokokonaisuus.

Asuinrakentamisen lisäksi kaava-alueen keskeisimmille paikoille Täkkitorin reunoille sijoitetaan maantasokerrokseen monipuolisia kivijalkaliiketiljoja. Asemakaavan muutos huomioi sen läpi kulkevan merenrannalta Sammalvuoreen jatkuvan virkistysyhteyden ja sen yhteydessä olevan puistokokonaisuuden. Maininkipuiston puustoiset alueet toimivat myös osana ekologista latvusyhteyttä liito-oraville, joiden ydinalueen osa sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. Täkkitori toimii kaavamuuotosalueen linkkinä myös Espoonlahden keskuksen suuntaan. Torin takana oleva metsäinen puistonosa on myös tärkeä osa Espoonlahden keskuksen viherkaupunkitilojen sarjaa ja Espoonlahdenkadun läntistä päätettä.

Asemakaava-alueella on nykyisin rakentamatonta asunto-, toimisto- ja liiketilojen sekä huoltoaseman korttelialuetta, joissa on mahdollistettu kerrosalaa yhteensä 12 804 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa alueen kerrosala kasvaa 21 931 k-m<sup>2</sup>:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 34 735 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 33 735 k-m<sup>2</sup> ja liikerakentamisen kerrosalaa 1 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kerrosalaa on vähennetty 4 855 k-m<sup>2</sup>. Alueen laskennalliseksi asukasmääräksi muodostuu noin 750 uutta asukasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024



Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7282, käsittää korttelit 34330, 34331 ja 34056 ja muodostuvan uuden korttelin 34070 sekä katu- ja puistoaluetta, 34. kaupunginosassa, Espoonlahti, alue 410703.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 14.8.2018 hakenut Pohjola-rakennus Oy Uusimaa, koskien korttelia 34331 ja osaa korttelista 34330 ja sitä ympäröivistä yleisistä alueista. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos on kokouksessaan 11.6.2018 myöntänyt ja 31.5.2021 jatkanut, suunnitteluvarauksen korttelia 34330 ympäröiville yleisille alueille. Kortteliin 34330 yhteyteen liittyvä suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2024 saakka.

Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.10.2018.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.10.2018.

### Alueen nykytila

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

Alue rajautuu lännessä ja luoteessa 1970-luvulla rakennetun Mainingin alueen kerrostalokortteleihin, idässä ja koillisessa Höyrylaivantiehen (entinen Kivenlahdentie) ja etelässä ja kaakossa Espoonlahdenranta - katuun.

Alueen Höyrylaivantien puoleinen osa on nykyisin vaihtelevasti alavaa ja avointa, osin lehtomaista nuorta metsää. Alueen pohjoisosassa sijaitsee polttoaineen jakeluasema, yleinen pysäköintialue ja metron tekniikka- ja poistumistiekuilurakennus. Espoonlahdenrannan varrella on puutarhamyymälä ja minigolfrata sekä väliaikainen pysäköintialue, joka on palvellut aikaisemmin kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen aikaista työmaata ja väliaikaista asukaspysäköintiä.

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa on luontoselvityksessä tunnistettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, liito-oravalle soveltuvia alueita sekä koillis-lounais-suuntainen alueellinen yhteysreitti liito-orava-alueiden välillä.

### **Maanomistus**

Kortteli 34330 ja osa nykyistä kortteliä 34331 (AK) ovat yksityisessä omistuksessa (Asuntosäätiö). Höyrylaivantien puoleinen osa nykyistä kortteliä 34331 (KT), kortteli 34056 ja niitä ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa kaupunki.

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

Uusimaa 2050-kaavassa koko Länsimetron jatkeen vyöhyke on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke-merkinnällä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on merkinnällä keskustatoimintojen alue (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö.

Lisäksi alueelle on osoitettu varaukset maanalaiselle metroradalle sekä merenrannan ja Sammalvuoren väliselle virkistysyhteydelle.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Espoonlahden keskus (410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on asuinrakentamisen kerrosalaa 7 050 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa em.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

kerrosalan puitteissa myös toimistorakentamista ja enintään 1 200 k-m<sup>2</sup> liiketiloja.

Espoonlahden keskus II (alue 410700), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.12.1991. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on KT-korttelialueella liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa 5 254 k-m<sup>2</sup>.

Espoonlahden keskus III (410800), joka on tullut lainvoimaiseksi 26.8.1998. Asemakaava sisältää katualuetta.

Kivenlahti I A (411400), joka on tullut lainvoimaiseksi 21.12.1971. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. AM-korttelialueella on kerrosalaa 500 k-m<sup>2</sup> huoltoasemaa varten.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti Metrotunneli- asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

### **Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRA 27 §)**

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saatiin 25 muistutusta, joista 11 tuli kaavamuuosalueen naapurustosta ja kolme muualta Espoonlahdesta. 11 muistutuksessa ei ollut osoitetietoja. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kahdeksan.

Nähtävillä olon yhteydessä pidettiin asukastilaisuus 25.10.2022 Espoonlahden kirjastossa, mihin liittyi myös kaavakävely suunnittelualueella.

Muistutuksissa painottui kriittinen näkemys alueen yleisesti liian tehokkaaksi katsotusta rakentamisesta. Eryisesti Espoonlahdenranta -kadun varrella olevan korttelin 34330 rakennusten nähtiin tuottavan liiaksi haitallista varjostusta sen lähellä oleviin asuinrakennuksiin. Muistutuksissa suhtauduttiin kielteisesti normaalia rakentamista korkeampiin 12- ja 16-kerroksisiin rakennuksiin, joita pidettiin liian korkeina suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Uuden rakentamisen myötä muuttuvat maisemat ja kaupunkinäköymät sekä virkistysalueen väheneminen puhuttivat myös useassa muistutuksessa. Höyrylaivantien puoleista aluetta pidettiin parempana tehokkaalle rakentamiselle. Korttelin 34330 pysäköintilaitosta pidettiin myös liian suurena ja varjostavana viereisen naapurikiinteistön pihalle ja sen nähtiin peittävän nykyiset avoimet näköymät puiston suuntaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

Luontoteema, jossa olevaa puistoa ja lähiluontoa haluttiin säästää eri tavoin, painottui useimmissa muistutuksissa. Rakentamista puistoon pidettiin useassa tapauksessa huonona ratkaisuna. Muistutuksissa korostettiin erityisesti monimuotoisen lähiluonnon maisemallisia, virkistysellisiä, terveydellisiä ja alueen yleiseen viihtyisyyteen ja houkuttelevuuteen vaikuttavia arvoja. Luonto nähtiin myös tärkeänä osana ilmastonmuutoksen torjuntaa.

### **Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset**

Vaikka kaavan isot periaatteelliset ratkaisut ovat pysyneet samoina kuin aikaisemmin, niin kaavaehdotusta on muutettu ehdotuksen jälkeen monella tavalla. Muutoksissa on huomioitu muistutuksissa esiin nostettuja teemoja sekä lausuntojen ja kannanottojen oleelliset huomiot.

Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa kerrosalaa on vähennetty nähtävillä olleesta ehdotuksesta yhteensä 4 855 k-m<sup>2</sup>:llä. Vähennys on toteutettu pääsääntöisesti kaava-alueen pohjoisosassa, kortteleissa 34331, 34056 ja 34070. Vähennyksestä 4 825 k-m<sup>2</sup> kohdistuu asumisen kerrosalaan ja 30 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaan.

Korttelissa 34070 rakennusmassaa on muutettu ja lyhennetty aikaisemmasta. Rakennus ja korttelipiha on käännetty avautumaan puiston suuntaan. Ratkaisulla saadaan optimoitua Länsiväylän ja Höyrylaivantien suunnan meluntorjunta sekä säilytettyä paremmin kriittinen puusto liito-oravan latvusyhteyden toimivuuden takaamiseksi. Lisäksi pihatilat muodostuvat myös puistoalueen jatkumona ja laajentavat vehreänä ja avoimena koettavaa tilaa. Muutoksen voidaan katsoa olevan monella tapaa selkeä parannus nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Korttelissa 34331 muutokset ovat pienempiä. Liike- ja asuinrakennukset on erotettu toisistaan, joka tuo tarvittavaa joustoa liiketilojen toteutukseen.

Korttelissa 34330 aikaisemmin 12-kerroksinen rakennus on madallettu 8-kerroksiseksi. Se muodostuu nyt osaksi Espoonlahdenranta -kadun pääsääntöisesti 8-kerroksisia rakennuksia. Madaltamisen myötä myös rakentamisen varjostusvaikutus vähenee aikaisempaan nähden, erityisesti naapuruston sen asuinrakennuksen osalta, johon suurin varjostus kohdentuu. Korttelin 34330 tuottaman varjostuksen osalta teetettiin tarkennettu selvitys, ja varjostuksen vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksessa. Korttelin 34330 pysäköintilaitosta on lyhennetty aikaisemmasta. Osa pysäköinnistä sijoittuu kokonaan maanalaiseen kerrokseen. Korttelipihat on edelleen pidetty maanvaraisina puiston kanssa samassa tasossa, joka tukee yhtenäisen avoimen luonteisen ja vehreän tilan muodostumista. Myös useita kaupunkikuvallisia määräyksiä on



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

täydennetty, tavoitteena varmistaa kaupunkikuvallinen laatu alueen keskeisillä paikoilla.

Korttelin 34056 rakennusta on lyhennetty aikaisemmasta ja siirretty hiukan kauemmaksi puistoalueen laidasta. Ratkaisu huomioi maanalaisen metron huoltotunnelin ja mahdollistaa nykyisen pysäköintialueen säilyttämisen ja uuden Maininkipuisto -kadun mitoittamisen kapeammaksi, jolloin oleva kaunis mäntypuita kasvava mäenlaki voidaan säilyttää osana puistoa.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen, viihtyisä ja vehreä, Espoonlahden keskustaan tukeutuva ja sitä osaltaan täydentävä asuinalue. Alue toimii myös vaihettumisvyöhykkeenä, vanhan 1970-luvulla rakennetun Mainingin kerrostaloalueen ja Espoonlahdenkadun varteen rakentuvan uudistuvan Espoonlahden aluekeskuksen välillä. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan noin 200 - 500 metrin etäisyydelle Espoonlahden metroasemasta.

Kaava-alueen rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta -kadun puoleisella osalla, joka on lähinnä Espoonlahden metroasemaa ja keskustaa. Uusien asuntokortteleiden ja nykyisten kortteleiden väliin jää vehreää puistoaluetta. Uudet rakennukset ovat pääasiassa 7 - 8 - kerroksisia. Täkkitorin reunalle mahdollistetaan myös 16-kerroksinen maamerkkimäinen asuinkerrostalo.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on jatkaa alueelle tyypillistä espoonlahtelaista vaaleaa julkisivuväriä. Espoonlahdenrannan ja Täkkitorin puolen maantasokerroksia korostetaan kuitenkin tästä poiketen tiilipintaisella käsittelyllä. Kaava-alueen eteläisessä osassa (alue 1), Täkkitorin eteläpuolella massoittelu on suorakulmaista ja noudattaa alueen olevaa koordinaatistoa. Kattomuotona on yleisesti tasakatto, kuten ympärillä olevissa vanhoissa ja uusissa asuinrakennuksissa. Alueen pohjoisosa (alue 2), Maininkipuiston metsäisen osan äärellä, muodostuu massoitteluperiaatteiltaan ja koordinaatistoltaan erilaisena ja jatkaa Höyrylaivantien varren vaihtelevien erityyppisten kortteleiden ja rakennusten kokonaisuutta. Alueen kattomuodoista on määrätty vinokattona.

Erityisesti Täkkitorin ympäristö korostuu kaupunkikuvallisesti tärkeänä paikassa, jossa kaupunkirakenne vaihtuu keskustamaiseksi. Torin luonne on vehreä ja se tuo myös Maininkipuiston osaksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

Espoonlahdenkadun läntistä päätettä ja keskustan kaupunkikuvaa. Toiminnallinen ja oleskeluun tarkoitettu kaupunkitila on kuitenkin Espoonlahdenrannan liikennemelun vuoksi puiston puolella. Täkkitorin lounaisreunalla oleva 16- kerroksinen torni toimii maamerkinä keskustaan saavuttaessa ja rajaa Espoonlahden keskustan läntistä reunaa. Maantasokerrosten liiketilat toteuttavat torin kaupunkimaista luonnetta. Täkkitorin reunoilla on pysäköintipaikkoja ja tilanvaraukset huoltoliikenteelle. Torin keskellä on puita ja hulevesipainanne. Torin alle sijoitetaan myös koko Espoonlahden keskustaa palveleva hulevesien hallintajärjestelmä.

Asemakaavaratkaisun keskeisenä teemana on yhdistää luontevasti tehokastakin rakentamista ja vehreää puistoympäristöä. Maininkipuisto muodostuu sekä rakennetusta urbaanista puistosta, että puiston osista, joissa olevaa puustoa ja maastoa säilytetään. Kaavaratkaisussa on erilaisia puisto- ja korttelialueiden viherelementtejä, kuten viherkatot, kattopihat, viherseinät ja kaavassa huomioidut istutettavat alueen osat, jotka mahdollistavat monimuotoisen kaupunkiluonnon muodostumisen. Asemakaavassa puistoalueet ja asuinkortteleiden puiston suuntaan avautuvat vehreät korttelipihat muodostavat väljän ja vehreän toisiaan täydentävän kokonaisuuden. Tätä keskeistä teemaa on täydennetty nähtävillä olon jälkeen.

Maininkipuiston kaava-alueen läpi kulkee tärkeä merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä virkistysyhteys. Yhteys turvaa osaltaan virkistysyhteyksiä laajemmin Espoonlahden tiivistyvistä keskustasta aluetta ympäröiviin laajempiin virkistysalueisiin. Alueen läpi kulkee myös liito-oravan latvusyhteys, joka on huomioitu kaavassa eko-1-merkinnällä.

Asemakaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,6 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 34 735 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 12 804 k-m<sup>2</sup>:stä 21 931 k-m<sup>2</sup> k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 33 735 k-m<sup>2</sup>. Maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja 1 000 k-m<sup>2</sup>, jotka sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenkadun länsipäädystä olevan Täkkitorin reunoille, osaksi asuinrakennusten kivijalkoihin, osaksi omalle liikerakennusten tontille. Tavoitteiden asettamisen yhteydessä suunnitellusta varauksesta pienelle

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

kivijalkapäiväkodille on luovuttu, koska Espoonlahden keskustan alueella on rakenteilla uusi suuri 14-ryhmäinen Kongsbergin päiväkotikoulu kaupungin omana hankkeena. Laskennalliset korttelitehokkuudet vaihtelevat kortteleiden 34056, 34070, 34330 ja 34331 osalta ek = 1,2...2,8 välillä, kun niiden osalta on huomioitu sekä AK-, AH-1-, sekä LPA-1-korttelialueet. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot, pysäköinnille varatut korttelialueet ja katualueet mukaan lukien on noin ea = 0.62. Puistoalueiden pinta-ala on yhteensä 36 %.

Alueen laskennallinen uusi asukasmäärä on noin 750 asukasta.

### **Korttelit**

Asemakaava-alue jakautuu kahdeksi eri kokonaisuudeksi. Espoonlahdenrannan suuntainen kortteli 34330 (alue 1) on Asuntosäätiön omistuksessa ja asemakaavasuunnitelma on tehty yhdessä Pohjola rakennus Uusimaa Oy:n kanssa. Alueeseen sisältyy suunnitteluvaraus kaupungin puisto- ja katualueelle. Toinen, erillinen alueen osa (alue 2), sijaitsee alueen koillisosassa Höyrylaivantien (entinen Kivenlahdentie) suuntaisesti (korttelit 34056, 34070 ja 34331), ja on kaupungin omistuksessa.

Kortteli 34330 muodostuu kolmesta korttelialueesta: asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Korttelin rakennukset sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenrannan puoleiselle osalle. Täkkitorin puoleisessa Espoonlahdenkatuun rajautuvassa päässä on 16-kerroksinen maamerkkimäinen tornirakennus. Espoonlahdenkadun varrella vuorottelevat 8- ja 2-3-kerroksiset matalammat rakennukset. Kipparinkadun puoleisessa osassa on porrastuva 8- ja 6- kerroksinen rakennusmassa. Kadun puolella rakennukset ovat 7-kerroksisia. Korttelin kokonaiskerrosala on 19 665 k-m<sup>2</sup>, joista 500 k-m<sup>2</sup> on maantasokerrokseen sijoitettavia liiketiloja.

Korttelin kaikki asukaspysäköinti sijoittuu alueen lounaisreunaan LPA-1-korttelialueelle. Pysäköintilaitoksessa on kolme maanpäällistä ja yksi kokonaan maanalainen kerros. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallisia sisältöjä korttelin luontevasta rajautumisesta viereiseen puistoalueeseen. AH-1-korttelialue muodostuu asuinrakennusten korttelin (AK) yhteispihana, jolle sijoitetaan tarvittavat leikki- ja oleskelualueet, sekä istutukset ja korttelin hulevesien hallinnan ratkaisut. Päivittäiset huoltoratkaisut on järjestetty siten, että ajo korttelipihalle tulisi mahdollisimman vähän. Korttelipihat muodostuvat sarjallisena

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

kokonaisuutena ja pihatiloja tulee toteuttaa myös pysäköintilaitoksen katolle (kap-1).

Kortteli 34331 muodostuu AK-korttelialueesta ja 7-8-kerroksisesta asuinrakennuksesta sekä 1-kerroksisesta Täkkitorin puoleisesta erillisestä liikerakennuksesta (KL). Ratkaisussa asuinrakennus avautuu Maininkipuiston suuntaan, poispäin Länsiväylän, Espoonlahdenrannan ja Höyrylaivantien liikennemelusta. Matala rakentaminen Täkkitorin reunalla rajaa aukiota ja jättää myös enemmän avaruutta Vanavedenpolku- ja Horisonttilinja -raitien varrelle.

Asumisen kerrosalaa on yhteensä 4 250 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi liiketiloja on määrätty asuinrakennuksen yhteyteen katutasossa 200 k-m<sup>2</sup> ja erilliseen liikerakennukseen 250 k-m<sup>2</sup>. Korttelin kaikki autopaikat sijoittuvat viereisen korttelin 34070 LPA-1-laitokseen.

Kortteli 34070 muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Pysäköintilaitos sijoittuu Höyrylaivantien puoleiseen reunaan, jolloin se toimii osaksi myös melunsuojana korttelipihalle. Korttelin ajoyhteydet ja huolto on järjestetty siten, että piha-alue jää liikenteeltä vapaaksi vyöhykkeeksi. Rakennus toimii myös melunsuojana piha-alueelle. Rakennuksen kaikki asunnot ja piha-alue avautuvat puiston suuntaan. Horisonttilinja -raitti kulkee rakennuksen ulokeosan ali. Rinteeseen sijoittuvan rakennuksen kerrosaluku vaihtelee 7-8-kerroksen välillä.

Kortteli 34056 on luonteeltaan osaksi nykyistä Mainingin aluetta täydentävää. Kortteli muodostuu yhdestä 8-kerroksisesta asuinrakennuksesta, jossa kerrosalaa on 3 850 k-m<sup>2</sup>. Alueelta poistuu nykyinen polttoaineenjakeluasema.

Lisäksi korttelialueiden kaupunkikuvaa ja piha-alueita koskevia laadullisia kaavamääräyksiä on annettu määräyksissä 3 §, 4 § ja 11 §. Julkisivujen osalta kaavassa on ”ju”-merkintöjä, joilla on korostettu tärkeimpien julkisivuvyöhykkeiden korkealuokkainen toteutuminen. Pihojen osalta tavoitteena on muodostua vehreäksi ja viihtyisäksi. Myös useat viherteemaa korostavat istutettavat alueen osat (”i”) tuovat laadukkuutta ja viihtyisyyttä kaupunkikuvaan. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa ja katoilla on hyödynnetty viherrakentamisen teemoja.

Mahdollisista kerrostalotontinjaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisinä. Alueen tulvaherkkyden huomioimiseksi hulevesiä tulee viivyttää tehokkaasti siten,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

että hulevesiratkaisuiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden.

### **Puistot (VP, VP-1)**

Maininkipuiston metsäinen alue pienenee laajuudeltaan nykyisestä tilanteesta, kun osa nykyisestä alueen pohjoisosan puistoalueesta muutetaan korttelialueeksi. Keskeinen osa rinnepuistoa säilytetään ja ekologiset sekä virkistykselliset yhteydet turvataan. Puistoalueen koko on noin 35 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta ja sillä on jatkossakin keskeinen asema koko alueen yhteisenä virkistyspuistona.

Puistossa oleva kausipuro säilyy. Puistoalueen osalta on määrätty kaavassa paitsi ekologisten, myös maisemallisten syiden vuoksi, että alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueen pohjoisimmassa osassa, Höyrylaivantien molemmin puolin sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu asemakaavassa (s-1), kuten myös siihen liittyvät ekologiset yhteydet (eko-1). Liito-oravan elinympäristön ja latvusyhteyden huomioimisesta kaavassa on keskusteltu ELY-keskuksen kanssa.

Maininkipuiston kaava-alueen läpi toteutetaan lounais-koillisuuntainen merenrannan ja Sarmalvuoren yhdistävä tärkeä puistomainen virkistysyhteys Horisonttilinja. Yhteyden varrella oleva puistoalue muodostuu useasta osasta ja sen leveys ja luonne vaihtelee. Alueen keskellä, Täkkitorin länsipuolella, puisto laajenee keskeisellä paikalla metsäiseksi ja pääasiassa luonnontilaisena säilyväksi. Horisonttilinjan länsi- ja pohjoispuolella oleva puusto säilyy. Raitti kaventuu raittimaiseksi korttelien 34331 ja 34070 välissä. Tässä kohtaa yhteyden visuaalista toimivuutta on pyritty parantamaan muodostamalla laaja ja väljä korttelipihavyöhyke sen molemmin puolin. Meluntorjunnan kannalta esitetty kapea aukko rakennusten välillä on välttämätön. Maininkipuisto muodostuu myös näkymän päätteeksi Espoonlahdenkadulle, jonka päätteellä on Täkkitorin aukiotila. Puistoalueella on myös tilavaraus hulevesien hallinnalle. Kun rakennusmassat reunustavat alueen katuja, saavutetaan ratkaisulla melulta suojatut korttelipihat sekä huomattavasti parempi melunsuojaus puistoalueelle. Rakennusten sijoittelu alueen reunoille mahdollistaa myös laajemman puistoalueen säästämisen.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Alueen katuverkkoon ei tehdä suuria muutoksia. Korttelin 34330 huolto- ja asukaspysäköinnin liikenne ohjataan Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun risteyksestä. Kaavassa on huomioitu ajoyhteys

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

pysäköintilaitokseen sekä jätehuoltoon. Täkkitorin reunoilla on osoitettu lyhytaikaiseen huoltoon ja pysäköintiin varatut alueet (h, p-1), jotka palvelevat kortteleiden huolto- ja saattoliikennettä. Ratkaisulla on pyritty vähentämään korttelipihalle suuntautuvaa huoltoajoa ja saattoliikennettä. Täkkitorille on varattu myös paikkoja lyhytaikaiselle vieraspysäköinnille.

Korttelin 34331 huoltoajo ja pelastusreittiyhteys mahdollistetaan Täkkitorin puolelta. Kortteleiden 34331 ja 34070 kaikki autopaikat on kokonaisuudessaan sijoitettu kortteliin 34070 erilliseen pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu alueen pohjoisosasta, uuden Maininkipuisto -kadun kautta. Korttelin 34056 pysäköinti sijaitsee omalla tontilla pihakannen alla ja sinne ajo tapahtuu Maininkipuisto-kadulta.

Alueen pohjoisosassa on noin 20 autopaikan yleisen pysäköinnin alue (LP), joka säilyy likimäärin nykyisellä paikallaan myös kaavamuutoksessa. Asemakaavamuutoksessa on esitetty uusia yleisien pysäköinnin paikkoja Täkkitorille noin 10 ap. Lisäksi Maininkitielle on katusuunnitelmassa esitetty uusia kadunvarsiautopaikkoja. Täkkitorin molemmilla puolilla on huoltotaskujen yhteydessä, mahdollisuus lyhytaikaiseen pysäköintiin. Lisäksi Espoonlahdenrannan varrella voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa bussien poikkeusreittien pysäkeille, jotka eivät muuten lähtökohtaisesti ole käytössä. Yleistä pysäköintiä on alueella riittävästi.

Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä tarkistetaan vastaamaan uutta maankäyttöä. Kivenlahden ja Espoonlahden välisiä yhteyksiä parannetaan, kun kulku lännen suunnasta Espoonlahdenkadulle ohjataan Täkkitorin kautta. Vanavedenpolku on osa Kivenlahden ja Espoonlahden välistä pyöräilyn laatureittiä baanaa. Alueen läpi kulkeva merenrannan ja Sammalvuoren välinen virkistysreitti säilyy sujuvana ja sen vehreyttä virkistysyhteytenä korostetaan. Espoonlahdenrannan alittava jalankulun ja pyöräilyn alikulku (Laivaportti) poistuu.

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34330 ja 34331:

- 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34056 ja 34070:

- 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

- 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa
- 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa

Vähimmäismäärän mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

### Palvelut

Täkkitorin laidoille ja Espoonlahdenranta-kadun ja Espoonlahdenkadun risteyksen alueen maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja 980 k-m<sup>2</sup>. Osa liiketiloista sijoittuu rakennusten maantasokerrokseen, osa erilliseen liikerakennukseen (KL) ja puiston reunaan. Ne täydentävät ja monipuolistavat osaltaan Espoonlahden keskuksen kaupallisia palveluita ja luovat luontevan keskustavyöhykkeen jatkeen ja sen läntisen reunan. Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia palveluita, vaan tukeutuu niiden osalta Espoonlahden keskuksen palveluihin.

### Luontoarvot

Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue osoitetaan asemakaavassa s-1-merkinnällä alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaikkia VP-1 – alueita sekä Maininkipuisto-katualuetta koskee myös eko-1-määräys, jolla turvataan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen kautta on löydetty kaavaratkaisu, joka mahdollistaa lisärakentamista osin myös liito-oravaselvityksessä alustavasti rajatuille liito-oravan ydin- ja elinympäristöalueille, kuitenkin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekologiset yhteydet ja riittävästi puustoisia liito-oravalle soveltuvia alueita säilyttäen.

### Kortteleiden yhteisjärjestelyt

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja mahdolliset nostopaikat, hulevesien viivytysratkaisut ovat

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä. Asemakaavan korttelissa 34330 yhteispihojen tarve on huomioitu erillisillä AH-1-korttelialueilla.

## **Melu, ilmanlaatu ja tuulisuus**

### **Melu**

Alueelle kohdistuu Länsiväylän, Höyrylaivantien ja Espoonlahdenrannan liikennemelua. Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys vuoden 2050 arvioituilla liikennemäärillä. Meluarvot vaihtelevat Espoonlahdenrannan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 66 dB:n ja Höyrylaivantien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 68 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon rakennusten ja pihojen sijoittelussa, ja kaavamääräyksissä ja edellyttävät paikoitellen erillisiä meluntorjuntarakenteita (31dB-34 dB). Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

### **Illmanlaatu**

Ilmanlaatu on huomioitu kaavamääräyksessä 10 §. Kaikki rakennukset sijoittuvat kuitenkin ilmanlaadun minimivyöhykkeen sisäpuolelle. Asuntojen ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta.

### **Tuulisuus**

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty korttelissa 34330, jossa on korkea 16-kerroksinen rakennus. Tuulisuus ei aiheuta merkittävää haittaa pihatiloille tai Maininkipuiston ja Täkkitorin yleisille alueille. Täkkitori toimii suureksi osaksi liikenne- ja pysäköintialueena ja varsinaiseen oleskeluun tarkoitetut alueet sijoittuvat enemmän Maininkipuiston puolelle. Korttelipihoilla on mahdollista saavuttaa riittävä mukavuusluokka tuulisuuden osalta. Tuulisuusvaikutuksia voidaan silti yleisesti vähentää pihapuilla ja istutuksilla sekä korkean rakennuksen yhteydessä tehtävillä tuulta ohjaavilla katosrakenteilla.

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, 2024). Asemakaavan rinnalle on laadittu myös korttelisuunnitelmat (alue 1: Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2024 ja alue 2: Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2024).

### **Toteutus ja vaiheistus**



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Sopimustarve**

Kaavamuuos edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 7.11.2018 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 600 euroa, yhteensä 6 600 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Jatkokäsittely**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 113

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Maininkipuisto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattaman teki seuraavan lisäysehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättää järjestää ehdotuksesta asukastilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi ..."

Edelleen puheenjohtaja teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian siten valmisteltavaksi, että Täkkitorin lounaisreuna siirretään kiinni Asuntosäätiön omistamaan alueeseen ja suunniteltu korkea rakennusmassa siirtyy sellaisenaan. Korttelin muuta rakennusoikeutta kevennetään siten, että Asuntosäätiön alueen kokonaissumma säilyy entisellään."

Lisäksi Kemppi-Virtanen Aarnion kannattaman ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärveä.

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

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäysehdotus asukastilaisuuden järjestämisestä ja sen puheenjohtajasta hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asukastilaisuuden järjestämisen ja valitsevan tilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärven.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn  
Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen,  
piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä  
toimialojen kannanotot,

4  
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja  
keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni  
Särkijärven.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 106

### **Päätösehdotus**

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu  
Maininkipuisto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja  
arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn  
Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen,  
piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä  
toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

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

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

### **Päätös**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	52/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 14.9.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 30

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskusteluna aikana Karimäki Louhelaisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoittelevu. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsennellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkyymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota."

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 30	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 106	31.08.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	14.09.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 26	14.02.2024

### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### Käsittely

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

### Liitteet

- 1 410703 Maininkipuisto muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 410703 Maininkipuisto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

- 410703c Maininkipuisto määräykset
- 410703c Maininkipuisto asemakaava
- 410703c Maininkipuisto ajantasa
- 410703c Maininkipuisto havainnekuva
- 410703 Maininkipuisto selostus
- 410703 Maininkipuisto selostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 27

14.02.2024

Asianumero 213/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 27

§ 27

## **Malm, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 521304, 45. kaupunginosa Kurttila**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nuotio Johanna

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 Malmin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 521304,

2

hyväksyy 14.2.2024 päivätyn Malm asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7373, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304.

### **Päätös**

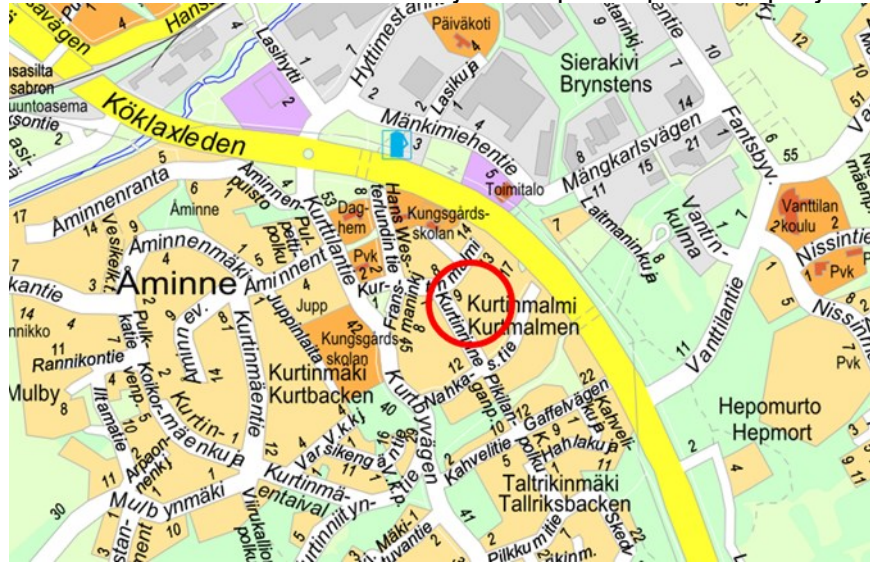
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 45103 tontille 5 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröivillä tonteilla on. Tontti on jaettu ja lohkottu niin, että sille on osoitettu rakennusoikeutta, mutta sopivaa rakennusala, jolle rakennusoikeuden voisi sijoittaa, ei ole. Tontilla sijaitsee vanha, purkukuntoinen puuhuvila, jolle on osoitettu säilytettävän rakennuksen rakennusala sekä talousrakennukselle osoitettu rakennusala. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontille rakennusala erillispientalorakentamiselle viereisiä tontteja vastaavalla tehokkuudella. Kaavamääräyksillä kiinnitetään huomiota piha-alueiden vehreyteen.

Kaavamuutosalueen koko on 1 725 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta, sillä tontin rakennusoikeus on osoitettu sille aiemmin tehdyssä tonttijaossa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella.

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

### Alueen nykytila

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

Suunnittelualue on yksityishenkilöiden omistuksessa.

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

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

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



### Yleiskaava

Voimassa olevat:

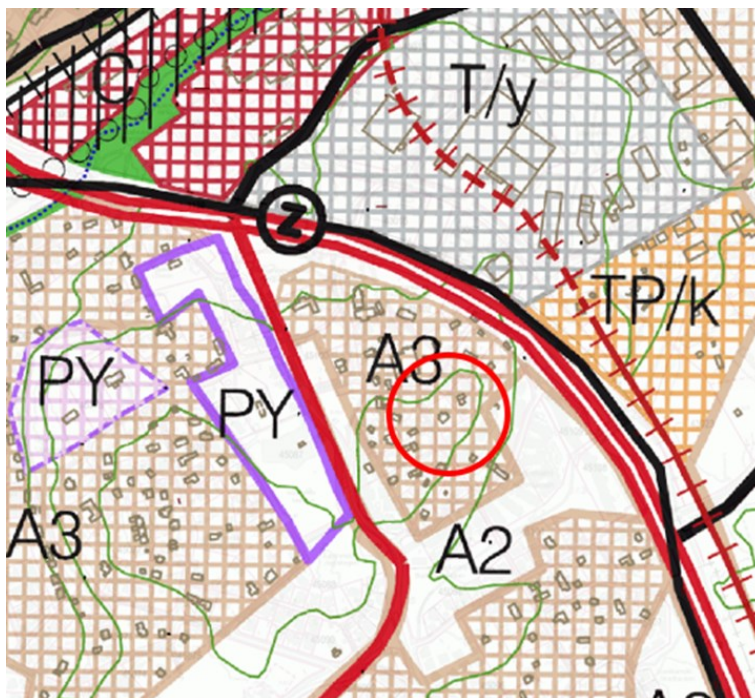
Espoon eteläosien yleiskaava

Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

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

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



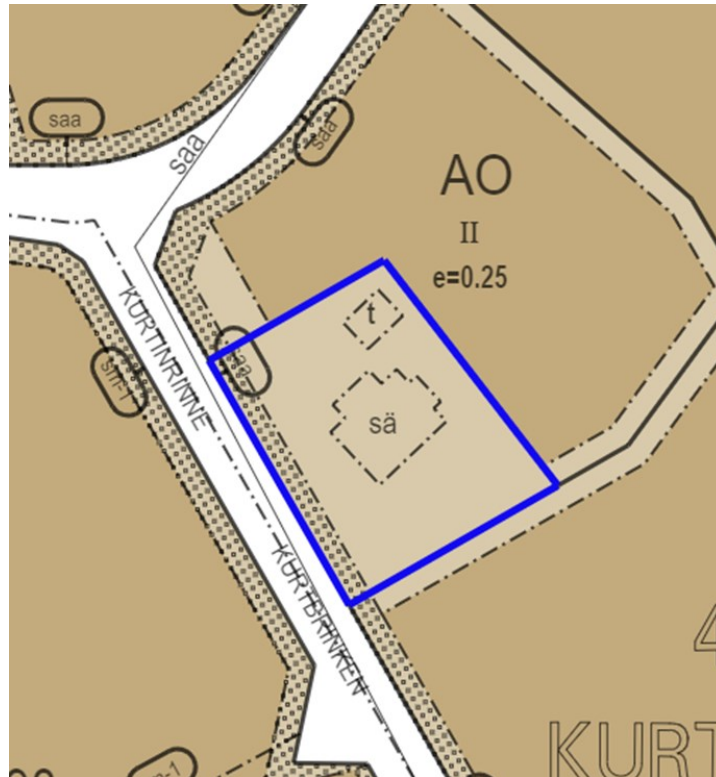


Vireillä olevat:  
Espoon yleiskaava 2060

### Asemakaava

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

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



### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 8.12.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2022–25.1.2023.

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta, joista yksi on lähialueen 32 asukkaan allekirjoittama yhteinen mielipide. Osa yhteisen mielipiteen allekirjoittaneista henkilöistä jätti lisäksi oman muistutuksensa erikseen. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kolme.

Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen muistutus. Yhteisessä muistutuksessa on yhteensä 32 allekirjoittajaa, joista noin puolet ovat kaavamutosalueen rajanaapureita ja noin puolet lähialueen asukkaita. Muistutuksissa todettiin muun muassa rakentamisen tehokkuuden olevan liian korkea sekä kritisoitiin alueen vehreyden vähenemistä ja suunnittelualan pysäköintiratkaisuja. Myös ratkaisuehdotuksia esitettiin. Muistutuksissa myös toivottiin tapaamista kaavoittajien kanssa, joka järjestettiin suunnittelualueella vapaamuotoisen keskustelun merkeissä. Paikalla oli kaavan valmistelija, aluearkkitehti, alueen naapurustoa ja yksi kaavamutoksen hakijoista.

Muistutusten johdosta kaavaehdotuksen vehreyteen ja pihapiirin väljyyteen kohdistuvia määräyksiä on tarkennettu siten, että puin ja pensain istutettavat alueen osat on lisätty kadun vastaisen rajan lisäksi suunnittelualueen koillis- ja luoteislaidoille. Istutusalueet ovat neljä metriä leveät lukuun ottamatta luoteislaidan aluetta, joka on kaksi metriä leveä. Lisäksi autopaikat tulee jäsenellä enintään kolmen auton ryhmiin nähtävillöolleen ehdotuksen neljän auton sijaan. Suunnittelussa tehtiin tarkasteluja, joissa tutkittiin tontin erilaisia toteutusvaihtoehtoja tarkennetuilla määräyksillä. Vaihtoehdot on esitelty kaavaselistuksessa.

Lausuntoja saatiin kaksi ja kannanottoja yksi. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaava-aineistoon on lisätty mukaan Ramo Pro Oy:n laatima kunto- ja rakennetutkimus (2020) suunnittelualueella sijaitsevasta vanhasta puuhuvilasta. Kaavakarttaan on lisätty ajo-merkintä viereisen tontin kulkuyhteyttä varten sekä täydennetty selostusta puuhuvilan purkuun ja alueen pilaantuneisiin maihin liittyvistä seikoista.

### **Asemakaavan muutos**

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

Kadun reunaan ja tontin koillis- ja luoteislaidoille osoitetaan istutettavan alueen osa, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Määräyksellä tavoitellaan vehreämpää ilmettä kuin pelkällä istutettavan alueen osan määräyksellä, jolloin jo pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen. Osoittamalla istutusalueet kadun varren lisäksi tontin kahdelle naapurinvastaiselle laidalle estää rakentamisen tai pysäköinnin sijoittamisen tontin rajojen tuntumaan sekä muodostaa vehreän, suojaavan vyöhykkeen molempiin suuntiin. Istutusalueet ovat neljä metriä leveitä lukuun ottamatta luoteislaidan istutusalueetta, joka on kaksi metriä leveä. Kyseinen istutusalue on muita kapeampi, jotta tontin toteuttamiseen eli rakennusten, ajoteiden ja pysäköinnin sijoitteluun jää enemmän vapautta ja vaihtoehtoja.

Kurtinrinne-kadun vastaiselle istutusalueelle saa sijoittaa jäteastioita, mutta ne tulee maisemoida aidoin ja/tai istutuksin. Aitoja ja kadun varteen sijoitettavaa jätekatosta lukuun ottamatta istutusalueille ei saa sijoittaa rakennelmia. Määräyksellä pyritään estämään esimerkiksi terassien leviäminen istutettavaksi tarkoitetuille alueille.

Koska Kurtinrinteen alueella on aiemmin ollut linja-autovarikkotoimintaa sekä kasvihuonetoimintaa, on alueella mahdollisesti pilaantuneita maita, jotka tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista.

Uudisrakentamisessa julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja asuinrakennusten perustamisessa huoneilman radonpitoisuus ei saa ylittää ohjearvoja. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen.

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

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasryhmin ja jaksotella enintään kolmen auton jaksoihin. Määräyksellä pyritään lisäämään tonttivihreää ja luomaan väljää, pientalomaista kaupunkikuvaa. Lisäksi määrätään vaadittavien auto- ja pyöräpaikkojen lukumääristä.

Kaavassa määrätään myös lisärakennusoikeudesta ja hulevesien käsittelystä. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ensimmäisen asemakaavan (Kurtinmalmi 521300) yhteydessä, jota tulee ohjeellisenä noudattaa.

Suunnittelualueen eteläreunaan jätetään rakennusalan ulkopuolinen alue, jolla kulkee koillispuolisen tontin ajorasite. Ajorasitetta on lähes mahdotonta järjestää muuta reittiä, eikä sen alueelle siksi ole tarpeen osoittaa rakennusala. Ajorasite osoitetaan ajo-merkinnällä.

Suunnittelun aikana todettiin, että tontin korkomaailman vuoksi voi olla tarpeellista, että tontilla on toinenkin ajoliittymä nykyisen rasiitetien liittymän lisäksi. Erilaisten vaihtoehtojen tutkimisen myötä pystyttiin toteamaan, että vihreää piha-alueita ei merkittävästi jää enempää jäljelle, vaikka tontin ajot tapahtuisivat vain yhden liittymän kautta. Näin ollen kaavamääräyksissä on määrätty, että tontille saa toteuttaa ajo-merkinnällä osoitetun rasiitetien liittymän lisäksi toisenkin tonttiliittymän.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

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

### **Hyväksyminen**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 27

14.02.2024

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

### Jatkokäsittely

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

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 160

### Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 521304b Malm määräykset
- 521304b Malm asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

08.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 27

14.02.2024

- 521304b Malm ajantasa
- 521304 Malm kaavaselostus
- 521304 Malm kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 28

14.02.2024

Asianumero 64/02.02.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 28

§ 28

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2023**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä esityksen mukaisen kaupunkisuunnittelulautakunnan tilinpäätöksen ennakkotiedon vuodelta 2023.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Tilinpäätöksen ennakkotieto laaditaan 31.12.2023 tilanteesta ja asia käsitellään kaupunginhallituksessa ja valtuustossa.

Valtuuston hyväksymä talousarvio ja taloussuunnitelma sitoo kaupungin toimialoja, toimielimiä ja tulosyksiköitä. Espoo-tarinan tavoitteisiin perustuvat vuoden 2023 tulostavoitteet, talousarviokirjaan sisältyvät määrärahat ovat valtuustoon nähden sitovia. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso oli Kaupunkisuunnittelukeskus.

Tilinpäätöksen ennakkotiedon yhteydessä käsitellään tulostavoitteiden toteutumista koskevat tiedot ja annetaan selvitys määrärahojen ja tuloarvioiden poikkeamista ja niiden syistä. Palvelutuotteiden osalta arvioidaan suoritemäärien keskeisten poikkeamien syitä.

#### **Tuloskortti**

Kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetun tuloskortin. Tulostavoitteet ovat sitovia ja niiden toteutuminen käsitellään lautakunnassa seurannan yhteydessä. Espoo-strategian mukaisten tulostavoitteiden ja lautakunnan asettamien tavoitteiden arvioidaan toteutuneen.

Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023 on keskeinen osa lautakunnan toimintasuunnitelmaa. Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023 on hyväksytty lautakunnassa 1.2.2023.

Työohjelman kohteet ovat kohdentuneet pääasiassa MAL-sopimuksen mukaisesti MAL 2019 -suunnitelmassa määritellyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille. Vuoden 2023 aikana hyväksyttiin uutta asumisen kerrosalaa 276 575 k-m<sup>2</sup>. MAL-kaudella 2020-2023 kaavaehdotukset sisälsivät uutta asumisen kerrosalaa yhteensä 1 218 980 k-m<sup>2</sup> eli vuotta kohden keskimäärin noin 305 000 k-m<sup>2</sup>.

Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortti on liitteenä.

## Käyttötalous

Taulukko 1: Kaupunkisuunnittelukeskuksen käyttötalous 2023

	2022	2023	KSN	Ero
Toimintatulot	528	383	590	-207
Asemakaavoitus	488	372	430	-58
Liikennesuunnittelu	8	15		
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	32	-4	160	-164
Toimintamenot	10 458	11 368	11 334	34
Henkilöstökulut	7 900	8 445	8 453	-8
Yleiskaavoitus	1 835	1 863	1 940	-77
Asemakaavoitus	3 785	3 827	4 097	-271
Liikennesuunnittelu	1 308	1 365	1 282	83
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	972	1 390	1 134	256
Ulkoiset ostot	1 235	1 609	1 436	173
Yleiskaavoitus	274	441	300	141
Asemakaavoitus	571	600	735	-134
Liikennesuunnittelu	287	446	287	159
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	103	123	114	8
Sisäiset veloitukset	1 323	1 315	1 446	-131
Toimintakate	-9 931	-10 985	-10 744	-241



Toimintatulot jäivät käyttösuunnitelmasta 207 tuhatta euroa. Vuonna 2023 oli arvioitua vähemmän asemakaavoja käsittelyssä, jolloin tulot näistä olivat arvioitua pienemmät. Toimintamenot kokonaisuudessaan olivat melko tarkkaan käyttösuunnitelman mukaisesti 11,4 miljoonaa.

Henkilöstökulut olivat käyttösuunnitelman mukaisesti 8,4 miljoonaa euroa. Ulkoiset ostot ylittivät käyttösuunnitelman 173 tuhatta euroa samalla kun sisäiset veloitukset alittivat käyttösuunnitelman 131 tuhannella eurolla.

### Henkilöstö

Taulukko 2: Kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilötyövuodet 2023

Henkilötyövuodet	2022	2023	KSN	Ero
Palvelu- ja kehittämissyksikkö	14,3	13,6	12,6	1,0
Yleiskaavoitus	28,5	28,1	28,0	0,1
Asemakaavoitus	61,1	60,8	62,0	-1,2
Liikennesuunnittelu	20,9	22,0	20,0	2,0
Yhteensä	124,8	124,5	122,6	1,9

Vuonna 2023 Kaupunkisuunnittelukeskuksessa kertyi 124,5 henkilötyövuotta, kun käyttösuunnitelmassa arvioitiin rekrytointiviiveiden vuoksi kertyvän vajaa 2 henkilötyövuotta vähemmän.

### Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortit 2023 seuranta 31.12

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 28**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 27

### 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.