



Kaupunkisuunnittelulautakunta

10.04.2024

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 10.04.2024 klo 17:30 - 18:40

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
	Donner Robert	varajäsen
	Pirhonen Antti	varajäsen
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen
	Siivola Marjaana	varajäsen
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Eronen Tiina	sihteeri
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö
	Kare Aleks	lakimies
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja
	Otranen Patrik	arkkitehti

klo 17:30-18:00

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Pirjo Kemppi-Virtanen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.04.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 47		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 48		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 49	1, 2	Maininkipuisto, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti (Kh-Kv-asia), pöydälle 14.2.2024	6
§ 50	3, 4	Pohjantori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213104, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-asia)	27
§ 51	5 - 7	Lillhemtinpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa	35
§ 52	8, 9	Maisematyölupapäätös 2024-23 Espoon kaupungin 21. kaupunginosassa (Henttaa) Kokinkylän kylässä kiinteistölle RNro 1:170, osoite Olarinniityntie 5 (Keskuspuisto)	46
§ 53		Lausuntoja, päätöksiä ja kaavoituspyynnöt	61
§ 54		Viranhaltijoiden päätökset	62

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 47

10.04.2024

§ 47

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.4.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 48

10.04.2024

§ 48

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pirjo Kemppi-Virtanen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/64

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	§ 49	10.04.2024

Asianumero 180/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 49

§ 49

**Maininkipuisto, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti (Kh-Kv-asia), pöydälle 14.2.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Otranen Patrik  
Lahti Kaisa-Liisa  
Karhula Anja  
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.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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	§ 49	10.04.2024

## 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
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 49	10.04.2024



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.



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	§ 49	10.04.2024

### **Alueen nykytila**

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 korttelia 34331 (AK) ovat yksityisessä omistuksessa (Asuntosäätiö). Höyrylaivantien puoleinen osa nykyistä korttelia 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.

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/64
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	§ 49	10.04.2024

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. 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 kaavamuutosalueen 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. Erityisesti 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-kerroksiin rakennuksiin, joita pidettiin liian korkeina suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Uuden rakentamisen myötä muuttuvat maisemat ja kaupunkinäköymät sekä virkistysalueen väheneminen puhuttivat myös

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	§ 49	10.04.2024

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 näkymät puiston suuntaan.

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 vihreänä 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

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	§ 49	10.04.2024

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 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

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	§ 49	10.04.2024

massoitteluperiaatteiltaan ja koordinaatistoltaan erilaisena ja jatkaa Höyrylaivantien varren vaihtelevien erityyppisten kortteleiden ja rakennusten kokonaisuutta. Alueen kattomuodoista on määrätty vinokattoa.

Erityisesti Täkkitorin ympäristö korostuu kaupunkikuvallisesti tärkeänä paikassa, jossa kaupunkirakenne vaihettuu keskustamaiseksi. Torin luonne on vihreä ja se tuo myös Maininkipuiston osaksi 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 huolto liikenteelle. 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 vihreää puisto ympäristöä. 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 huomioituiden istutettavien alueen osat, jotka mahdollistavat monimuotoisen kaupunkiluonnon muodostumisen. Asemakaavassa puistoalueet ja asuinkortteleiden puiston suuntaan avautuvat vihreät korttelipihat muodostavat väljän ja vihreän 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

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	§ 49	10.04.2024

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>: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 länsipäädyssä olevan Täkkitorin reunoille, osaksi asuinrakennusten kivijalkoihin, osaksi omalle liikerakennusten tontille. Tavoitteiden asettamisen yhteydessä suunnitellusta varauksesta pienelle kivijalkapäiväkodille on luovuttu, koska Espoonlahden keskustan alueella on rakenteilla uusi suuri 14-ryhmäinen Kongsbergin päiväkotikoulu kaupungin omana hankkeena. Laskennalliset korttelitehokkuudet vaihtelevat korttelien 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: asuinkeuhkalojen 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 sijoituvia liiketiloja.

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	§ 49	10.04.2024

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 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, pois päin 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

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	§ 49	10.04.2024

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 tulvaherkkyiden huomioimiseksi hulevesiä tulee viivyttää tehokkaasti siten, 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 Sammalvuoren 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



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	§ 49	10.04.2024

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 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 pelastusreitit yhteys 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.

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	§ 49	10.04.2024

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:

- 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.

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	§ 49	10.04.2024

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 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.

#### **I ilmanlaatu**

I ilmanlaatu on huomioitu kaavamääräyksessä 10 §. Kaikki rakennukset sijoittuvat kuitenkin ilmanlaadun minimivöhykkeen 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 tarkoitettut

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	§ 49	10.04.2024

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**

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

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Sopimustarve**

Kaavamuuos edellyttää maankäyttösopimuksen 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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/64
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	§ 49	10.04.2024

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

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 26

### 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.

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan myöhemmin pidettävään kokoukseen päätöksen 31.1.2024 § 19 mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 113

### 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	§ 49	10.04.2024

### 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 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 lisäehdotuksen 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 Kemppe-Virtanen Aarnion kannattaman ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärveä.

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

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäehdotus 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

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	§ 49	10.04.2024

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet 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,

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. Mielenpiteet 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.

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	§ 49	10.04.2024

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 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 massoittelemalla. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsenellään 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.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/64
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	§ 49	10.04.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 21

<b>Päätösehdotus</b>	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.
<b>Käsittely</b>	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.
<b>Päätös</b>	Kaupunkisuunnittelulautakunta: Päätettiin yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.
<b>Liitteet</b>	1 410703 Maininkipuisto muistutusten yhteenveto ja vastineet 2 410703 Maininkipuisto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
<b>Oheismateriaali</b>	- 410703c Maininkipuisto määräykset - 410703c Maininkipuisto asemakaava - 410703c Maininkipuisto ajantasa - 410703c Maininkipuisto havainnekuva - 410703 Maininkipuisto selostus - 410703 Maininkipuisto selostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024

Asianumero 5044/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 50

§ 50

## **Pohjantori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213104, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Kiema Hanna  
 Granberg Hannu  
 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 Pohjantorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213104,

2  
 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.10.2023 päivätyn ja 10.4.2024 muutetun Pohjantori - Nordtorget asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104,

3  
 asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslujen loppuosan, 50 %, 11 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Nevanlinnan 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114
§ 118
§ 50

25.10.2023
08.11.2023
10.04.2024

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 24.4.2024 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa Pohjantorin ostoskeskus mahdollistamalla ostoskeskukseen suuremman päivittäistavarakaupan rakentaminen. Muutoksessa huomioidaan Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Uudisrakentaminen suunnitellaan kaupunkikuvaa sekä alueen arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,96 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaehdotuksen pöydälle 25.10.2023.

Kaavaehdotukseen tehtiin esittelijän lisäys julkisivumääräyksen osalta 8.11.2023, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 28.3.2022 Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämisen periaatteet. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskusiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114
§ 118
§ 50

25.10.2023
08.11.2023
10.04.2024

Pohjantori - Norrtorget asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7480, käsittää korttelin, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, JMB kiinteistöt Oy, 21.9.2022 kirjatulla hakemuksella.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.3.2023.

### **Alueen nykytila**

Tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1962 valmistunutta Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelemaa yksikerroksista liikerakennusta, jotka muodostavat Pohjantorin ostoskeskuksen. Ukonpuiston puoleinen osa muodostuu yhdestä rakennusmassasta ja Louhentien puoleinen osa koostuu kolmesta saman katon alle sijoittuvasta moduulista. Louhentien puoleista rakennusta kiertää leveä arkadikäytävä ja moduulien väliin syntyy galleriakäytäviä.

Pohjantorin ostoskeskuksella on merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa. Pohjantori on edustava 1960-luvun ostoskeskus. Rakennuksen vähäeleinen arkkitehtuuri ja sen huolellisesti suunnitellut detaljit sekä suuret ikkunapinnat ovat kaikki tunnusomaisia piirteitä aikansa ostoskeskusarkkitehtuurille.

Pohjantorin sijainti Pohjantien päätteellä ja Pohjois-Tapiolan pääsaapumisväylien risteyksessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rakennuksen asema Pohjois-Tapiolan lähiön osana on keskeinen. Korttelikokonaisuus on rakennettu pääosin 1960-luvun alkupuolella, ja se muodostaa yhtenäisen, monipuolisesti rakentamisaikaansa ja Tapiolan asumisideologiaa edustavan kokonaisuuden.

Nykyään Pohjantorin ostoskeskuksen pienemmässä osassa on päivittäistavarakauppa ja isommassa osassa mm. ravintoloita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä eläinlääkäri. Ostoskeskuksen läpi kulkee laatoitettu julkinen kulkureitti, joka yhdistyy pohjoispäästä Ukontulenpolkuun.

Liikerakennusten länsipuolella rinteessä sijaitsee koivuvaltainen Ukonpuisto. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kalevalantie ja itäpuolella Louhentie. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat eteläiselle sekä

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114
§ 118
§ 50

25.10.2023
08.11.2023
10.04.2024

pohjoiselle pysäköintialueelle yhdessä viereisten kiinteistöjen autopaikkojen kanssa.

Korttelin 16081 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma. Puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueelle (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisäksi alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle. Koko Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava, aluenumero 213100. Kortteli 16081 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa rakentaa kaksi yksikerroksista rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 900 kerrosneliometriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.11.–29.12.2023. Kaavaehdotuksesta jätettiin 18 muistutusta, jotka osoitetietojen mukaan tulivat pääosin lähiympäristön asukkailta. Myös Pohjantorilla toimivat yritykset jättivät muistutuksen. Pällimmäinen huoli muistutuksissa oli palvelutason heikkeneminen. Ostarilla toimii nykyisin 11 yrittäjää ja muutoksen myötä yrittäjien lukumäärä romahtaa. Rakennuksen mittakaavaa ja arkkitehtuuria pidettiin sekä onnistuneena että

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024

epäonnistuneena. Ostari säilyy matalana ja pitkänomaisena ja arkadikäytävien säilyttämistä Louhentien ja Kalevalantien puolella pidettiin hyvänä. Ostarin läpikuljettavuuden katoamisesta ei pidetty. Lisäksi pidettiin erittäin harmillisena sitä, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja käytössä olevaa rakennusta muutetaan. Ilmanvaihtokonehuoneen sijoittuminen katolle huolehti niin kaupunkikuvallisesti kuin melun näkökulmasta. Kritiikkiä sai myös Ukonpuiston kaventuminen, Ukonpuiston puoleinen julkisivu, jalankulkijoiden turvallisuus, huoltojärjestelyt sekä pysäköintihallin asiakasliikenne. Muistutusten lisäksi saatiin kolme kannanottoa ja neljä lausuntoa.

Asemakaavan muutokseen liittyen järjestettiin kaavakävely 11.12.2023.

Kaavaehdotusta on päivitetty saatujen palautteiden perusteella. Pienten liiketilojen kerrosal määrää on lisätty ja pienten liiketilojen määrää on varmistettu kaavamääräyksin. Ukonpuiston puoleista julkisivua ja lastauslaituria koskevia määräyksiä on täydennetty valaistuksen ja näkymien osalta.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjantorin ostoskeskuksen laajeneminen. Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialueen (K), pienen osan katualuetta, Ukonpuiston puistoaluetta (VP) sekä Kalevalantien varressa olevan Pohjantorinpuiston puistoalueen (VP). Olemassa olevan ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo huomioidaan kaavassa suojelemalla moduulirakennukselle tunnusomainen arkadikäytävä Louhentien ja Kalevalantien puolella osana uutta liikerakennusta. Rakennuksen mittakaava säilyy matalana, mutta rakennusta on tarpeen korottaa nykytekniikan mahdollistamiseksi. Liikerakennuksen katolle saa sijoittaa IV-konehuoneen, mutta sen tulee sijaita takaseinustalla, puiston puolella mahdollisimman kaukana Kalevalantiestä ja Louhentiestä matalan ja horisontaalisen ilmeen säilyttämiseksi. Kaavamuutoksen myötä tontilla oleva puusto kaadetaan ja rakennus jatkuu nykyisen tontin rajalle asti. Puiston ja tontin rajoja muutetaan kaavamuutoksella. Ukontulenpolku linjataan uudelleen. Puita joudutaan kaatamaan myös puiston puolelta, mutta uusia istutetaan tilalle.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,96 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on 0,33 ja tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024

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

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Kaavaehdotukseen liittyen on tehty arkeologinen koekaivaus, muinaismuistojen dokumentointi, rakennushistoriaselvitys, puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä liikenteen toimivuustarkastelu.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 18.4.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 11 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

### **Jatkokäsittely**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 118

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	32/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä täydensi asiaa julkisivua koskevalla kaavamääräyksellä.

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 114

#### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan 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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	33/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.11.2023  
pidettävään kokoukseen.

#### **Liitteet**

- 3 213104 Pohjantori muistutusten yhteenveto ja vastineet saavutettava
- 4 213104 Pohjantori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 213104b Pohjantori asemakaava
- 213104 Pohjantori havainnekuva
- 213104 Pohjantori kaavaselostus
- 213104 Pohjantori kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024

Asianumero 5854/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 51

§ 51

## **Lillhemtinpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa**

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

Soini Mari

Saari Ulla

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lillhemtinpihan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 331003,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaavaa muutettaneen siltä osin, että rakennusoikeuden määrä kasvaa 600 k-m<sup>2</sup>:sta yhteensä 690 k-m<sup>2</sup>:een, josta siirrettävälle rakennukselle 200 k-m<sup>2</sup> ja uudisrakennukselle 150 k-m<sup>2</sup>."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024

äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-1) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Rakennusoikeus kasvaa suunnittelualueella 275 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lillhemtinpiha - Lillhemtgården, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7319, käsittää osan korttelia 21162 ja katualueen, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003

## Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

## MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7
§ 14
§ 51

20.01.2021
03.02.2021
10.04.2024

Asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia, jotka edellyttävät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville. Ehdotusvaiheessa suunnittelualueelle esitettiin rakennettavan kaksi uutta erillispientaloa erillispientalojen korttelialueelle (AO-1). Nyt korttelialueelle esitetään erillispientalojen lisäksi siirrettävää rakennusta, joka sopeutuu historialliseen ympäristöön ja alueella säilyviin suojeltaviin rakennuksiin. Suunnitelmissa on ehdotettu Kilossa sijaitsevan ns. Aspelinin talon siirtämistä suunnittelualueelle.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin tonttiyksiköltä alueen maanomistajana. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella, Olarin pohjoispuolella ja rakenteilla olevan Suurpellon alueen länsipuolella, Henttaalla. Katuosoite on Tikasmäentie 1. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin kiinteistö 2:193 ja siihen liittyvä Lillhemtinpiha (21G2). Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

Suunnittelualueen ympäristö on vanhaa pientaloaluetta, jolle on tyypillistä kylämäisästi rakentuneet korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit. Lähialueelle on rakennettu omakotitaloja eri vuosikymmenien aikana ja täydennysrakentamista on toteutunut paljon 2010-luvulla.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee Lillhemt, paikallisittain punainen tupa, joka on suojeltu arvorakennus sekä tontin päärakennus, jonka vanhimmat osat ovat 1790-luvulta. Päärakennuksen lisäksi tontilla on kolme muuta rakennusta, joista osa on suojeltuja.

Alueen tuntumassa on osin luonnontilaisia metsäalueita ja yhtenäisiä avoimia entisiä peltoalueita, jotka ovat osin muuttumassa rakentamiskäyttöön Suurpellon alueen kaavoittamisen myötä.

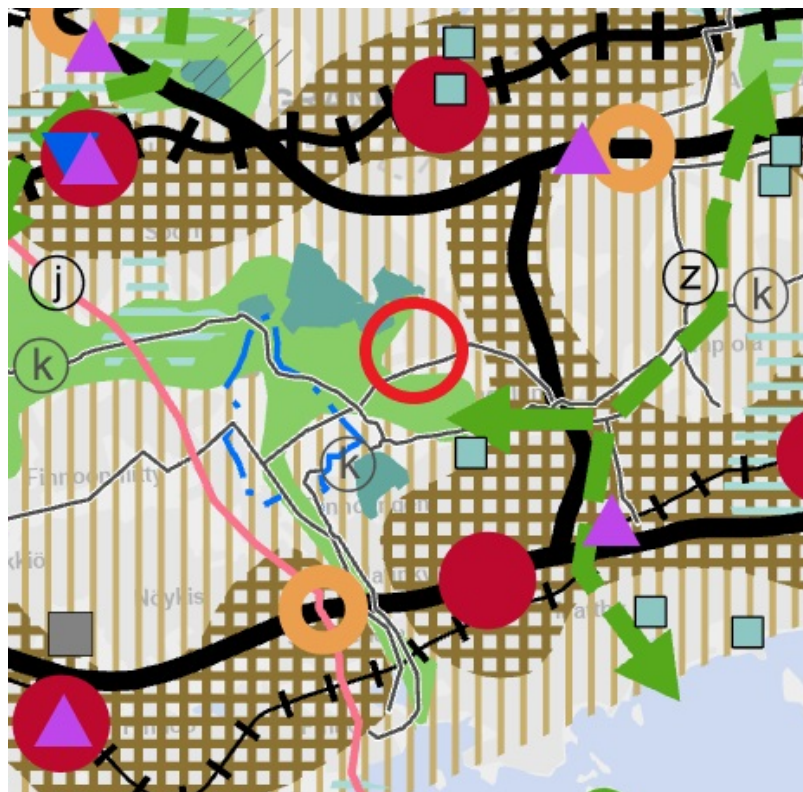
Aspelinin talo sijaitsee Kilossa, Kilon koulun tontilla osoitteessa Aspelinintie 5. Karttatietojen mukaan rakennus on valmistunut vuosien 1944–1956 välillä, mutta on mahdollista, että rakennus on tätäkin vanhempi. Rakennus on ollut Lillklobbin tilan yhteyteen kuulunut työväenasunto. Rakennus on hiljattain toiminut päiväkodin tiloina. Aspelinin talo on tyyliältään samankaltainen kuin suunnittelualueen rakennukset.

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

### Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita.



### Yleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan oikeusvaikutuksettomalla osalla, jossa on voimassa Henttaan osayleiskaava.

Henttaan osayleiskaava käsittää Henttaan kaupunginosan. Osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 1989. Osayleiskaavassa muutosalue on osoitettu lähipalvelurakennusten alueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (YL-k). Rakentamisen enimmäismäärä on tehokkuusluvulla  $e=0.20$  ja alueella sallitaan enintään kaksi kerrosta. Tontilla on rakennustaiteellisesti,

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7  
 § 14  
 § 51

20.01.2021  
 03.02.2021  
 10.04.2024

historiallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (sä). Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä ja ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennus saadaan säilyttää ja kunnostaa sen rakennusoikeuden lisäksi minkä tontin tehokkuusluku määrää.



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

### Asemakaava

Alueella on voimassa Lillhemt-asemakaava, aluenumero 331000 (lainvoimainen 16.1.2013). Suunnittelualue on siinä osoitettu julkisten rakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö säilytetään (Y-1).

Paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset alueella säilytetään ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä, sekä olemassa olevaa rakennusten välistä hierarkiaa.

Tontilla on yhteensä 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta 300 k-m<sup>2</sup> on toteutunut. Kaavassa on huomioitu autopaikat, hulevedet ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien lisätilojen rakentamistarpeet kaavamääräyksin. Myös alueen kerroskorkeudet ja niissä käytettävät

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024

rakennusoikeudet sekä yhdyskuntatekniikka on huomioitu kaavamerkinnoin.

Alueen maisemakuvallisesti säilytettävät ja tärkeät maastonmuodot sekä puustoalueet (plt-1,-4 ja -5) on merkitty kaavaan. Kaavaan on myös merkitty kulttuurihistoriallisesti suojeltavat ja säilytettävät rakennukset sekä rakennelmat (sr, sk).

Lillhemtinpiha on asemakaavassa torialuetta (21G2), jolle saa osoittaa Tikasmäentien liikennettä häiritsemättömiä pysäköintipaikkoja. Tikasmäentien eteläpuoleinen osa torialueesta on rakennettu ja pohjoispuoleinen osa on rakentumaton.



### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä muutoksin 3.2.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.3–7.4.2021.

Nähtävilläoloaikana jätettiin kymmenen muistutusta, ja lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä neljä.

Muistutuksissa vastustettiin kaavamuutosta muun muassa siksi, ettei suunniteltu toiminta ja rakentaminen sovellu alueelle, alueen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024

liikennemäärät kasvavat liikaa, ja alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot kärsivät.

Lausunnoissa ja kannanotoissa todettiin, ettei kaavamutoksella ole vaikutusta alueelle rakennettuun vesi- ja viemäriverkostoon, mutta kaavamutoksen myötä alueella kasvava sähkönkäyttö vaatii pienjännitekaapelointeja. Ympäristökeskus katsoo, että asemakaavaehdotuksen merkinnät ja määräykset huomioivat luonnon monimuotoisuuden kannalta kaava-alueen tärkeimmät osat sekä osoittavat uudet erillispientalot kohtaan, jossa rakentamisella on vähäisimmät haitalliset luontovaikutukset.

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta suojeltavan kivijalan määräystä korjattiin muotoon: "Säilytettävä kivijalka, jota saa käyttää pihatoimintoihin sitä vahingoittamatta."

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-1) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1).

Palvelurakennusten korttelialueella (P-1) olemassa olevat suojeltavat rakennukset (sr) osoitetaan palvelurakennuksiksi, joiden rakennusoikeudet säilytetään ennallaan. Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa, eikä niihin saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät niiden kulttuurihistoriallista arvoa.

Palvelurakennusten korttelialue (P-1) on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveystoimintoja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, parturia jne. varten. Tällainen palvelukeskittymä, jonka luonteva paikka on yhdyskuntarakenteen sisällä, mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan. Korttelialueelle saa myös sijoittaa asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja ja työtiloja.

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) saa rakentaa kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista (II (2/3)) erillispientaloa. Erillispientaloille voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytystiloja ja varastoja enintään 35 k-m<sup>2</sup>. Määräyksissä on huomioitu alueen suojeltavat rakennukset määräämällä uudisrakennuksille julkisivu- ja kattokulmamääräyksiä. AO-1 kortteli on sijoitettu siten, että historialliset rakennukset pihapiireineen säilyvät eheänä kokonaisuutena ja niiden asema maisemassa säilyy eri saapumissuunnista tarkastellen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024

Erillispientalojen korttelialueelle on kaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän rakennuksen (u-s). Rakennuksen tulee olla kulttuurihistoriallisesti merkittävä, sekä alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuva. Suunnitelmissa on ehdotettu alueelle siirrettäväksi rakennukseksi ns. Aspelinin taloa, joka sijaitsee nykytilanteessa Kilon koulun tontilla. Siirrettävän rakennuksen rakennusala on sijoitettu säilytettävän kivijalan (sk) välittömään läheisyyteen.

Suojeltavalle kaksikerroksiselle päärakennukselle osoitetaan rakennusoikeudeksi 290 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 35 k-m<sup>2</sup> kartasta mitattujen ulkomittojen perusteella ja ulkorakennukselle 15k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 340 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 875 k-m<sup>2</sup>, josta 340 k-m<sup>2</sup> osoitetaan suojelluille rakennuksille, 300 k-m<sup>2</sup> uusille erillispientaloille, 35 k-m<sup>2</sup> uudisrakennusten autonsäilytystiloille ja varastoille ja 200 k-m<sup>2</sup> siirrettävälle rakennukselle.

Kaava-alueella on suurmaiseman ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä alueita, joita tulee säilyttää paikoin puustoisina ja paikoin avoimina. Näihin alueisiin kuuluu luonnontilaisena säilytettävä kallioalue (plt-1), suurmaiseman kannalta merkittävä, metsäisenä säilytettävä tontin osa (plt-4) ja säilytettäviä maisemakuvallisesti tärkeitä puuryhmiä (plt-5). Alueet tulee säilyttää luonnontilaisina, alueella saa kuitenkin tehdä maisemanhoidon kannalta välttämättömiä toimenpiteitä ja mahdollisesti tärkeiden kaadettujen puiden tilalle tulee istuttaa uusia kookkaiksi kasvavia puita. Niittyalue vanhan kivijalan ja Tikasmäentien välillä säilytetään näkymien ja kulttuuriympäristön vuoksi kasvullisena, mutta luonteeltaan avoimena (s-1). Kasvillisuusalueiden rajauksia on päivitetty kaavamuutoksessa.

Lillhemtintien liittymän ympäristöön suunnittelualueen rajalle on asemakaavaehdotuksessa esitetty liittymäkielto liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten rakennusten ajoyhteyksien säilymisen nykyisellään. Uudelle erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Tikasmäentieltä P-1-korttelin kautta.

Korttelien pysäköinti sijoitetaan tonteille. AO-1-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden yli 60 kerrosneliömetrin kokoisille asunnoille ja tätä pienemmille yksi autopaikka asuntoa kohden. P-1-korttelissa tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohden. Erillispientalojen korttelissa autopaikat voidaan sijoittaa autotalleihin tai katoksiin.

### Sopimusneuvottelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7
§ 14
§ 51

20.01.2021
03.02.2021
10.04.2024

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### Selvitykset

Kaava-alueelta laadittiin luontolausunto ja liito-oravaselvitys vuonna 2020 (Faunatica Oy, 2020). Alueelta ei ole luontolausunnon tai liito-oravaselvityksen perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja.

Kaavaehdotuksen mennessä uudelleen nähtäville suunnittelualueelle on tehty uusi viitesuunnitelma (2023), jossa on yhdistetty viitesuunnitelma (Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy) sekä maisemasuunnitelma (Inaro Oy). Suunnitelmat pohjautuvat aiemmassa vaiheessa tehtyihin suunnitelmiin (2020). Asemakaavan maankäytön suunnittelu pohjautuu maisemalliseen maankäyttösuositukseen (2020 ja 2023).

### Perittävät maksut

Hakija on maksanut 12.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto
- Ympäristökeskus, kannanotto
- Tilapalvelut - liikelaitos, kannanotto
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 14

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Lillhemtinpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 331003,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Esitän, että kaavaehdotuksesta poistetaan asumisen salliva kaavamääräys AL-1-korttelista 21162 ja tehdään kaavapykäliin 1–4 tästä mahdollisesti aiheutuvat tarvittavat muutokset. Myös kaavaselostus korjataan tältä osin.

Perustelut: Suurpellon ja Henttaan alueella toimii useita yhdistyksiä, joiden toimintaa voisi järjestää näissä rakennuksissa. Punainen puutalo on nykyään Henttaan omakotiyhdistyksen käytössä puoliksi, toinen puoli on käyttämätön. Suurpelto-seura on osoittanut kiinnostusta järjestää siellä toimintaansa. Esimerkiksi partioseura Olarin Eräkotkat on ilmoittanut pystyvänsä osallistumaan talon kunnostukseen ja ylläpitokustannuksiin. Kylätalolle on tarvetta: Suurpellon Kenno on jo siirretty pois ja Opinmäen tilat eivät ole yhdistysten käytössä päiväsaikaan.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Kemppi-Virtanen, Lintunen ja Oila. EI äänestivät Nevanlinna, Donner, Hentunen, Karimäki, Palomäki, Kivekäs, Louhelainen, Eerola ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan asiaan tekemän muutosehdotuksen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/64
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024

<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti
	Kaupunkisuunnittelulautakunta
	1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Lillhemtinpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 331003,
	2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,
	3 pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.
<b>Päätös</b>	Kaupunkisuunnittelulautakunta: päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.
<b>Liitteet</b>	5 331003 Lillhemtinpiha muistutusten yhteenveto ja vastineet 6 331003 Lillhemtinpiha lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet 7 Äänestystulosraportti §51
<b>Oheismateriaali</b>	- 331003b Lillhemtinpiha asemakaava - 331003 Lillhemtinpiha kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 52

10.04.2024

Asianumero 97/10.03.00/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 52

§ 52

**Maisematyölupapäätös 2024-23 Espoon kaupungin 21. kaupunginosassa (Henttaa) Kokinkylän kylässä kiinteistölle RNro 1:170, osoite Olarinniityntie 5 (Keskuspuisto)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salonen Pia

lupavalmistelijä  
puhelin 043 825 5417, soittoaika ma-to 9.00-10.30  
pia.k.salonen@espoo.fi

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päättää myöntää Metsänhoitoyhdistykselle valtakirjalla maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen maisematyöluvan Espoon kaupungin 21. kaupunginosassa (Henttaa) Kokinkylän kylässä kiinteistölle RNro 1:170 hakemuksen mukaisesti metsänhakkuita varten seuraavilla ehdoilla:

Yleiset lupaehdot:

Ennen toimenpiteeseen ryhtymistä tulee hankkeelle nimetä rakennusvalvontakeskuksen hyväksymä vastaava työnjohtaja.

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee maastoon sijoittaa hankkeen suorittamisesta kertova tiedote riittävän hyvissä ajoin. Maastotiedotteesta tulee käydä ilmi yhteystiedot sekä kuka tekee, mitä tekee ja milloin.

Puita ei saa kaataa lintujen ja liito-oravien pesimäaikana 1.4.-31.7.

Ulkoilureiteiltä ja niiden välittömästä läheisyydestä tulee hakkuutähteet korjata pois.

Lupaehtojen tulee olla myös tiedossa varsinaisia hakkuutoimenpiteitä suorittavalla metsäalan urakoitsijalla. Luvan hakijan on hyvä käydä lupaehdot läpi urakoitsijan kanssa maastossa.

Hakkuiden päätyttyä toimenpidealueella tulee suorittaa loppukatselmus. Loppukatselmukseen on kutsuttava rakennusvalvontakeskuksen edustajan lisäksi kaupungin metsänhoitaja tai metsätalousinsinööri kaupunkiteknikan keskuksesta.

Vesilain mukaiset pienvesikohteet (norot) kuviolla 1 ja 14 sekä kuvion 9 eteläpuolella:

Norot ovat vesilain 2 luvun 11§:n mukaisia pienvesikohteita, joiden luonnontilaisuutta ei saa ilman poikkeuslupaa heikentää.

Norojen vesitasapainoa ei saa muuttaa.

Norojen yli ei saa ajaa työkoneella.

Hakkuukuviolla 14 tulee erityisesti noron varteen pyrkiä jättämään suojavyöhyke (lehtipuita, pensaita tms.) ja välttää puiden kaatamista noron päälle.

Muut lupaehdot hakkuukuvioittain:

#### Kuvio 5

Terveiden kuusien kaatamista tulee välttää.

Hakkuukuvion keskivaiheille tontteja 1 ja 2 korttelissa 21043 vasten tulee jättää puustoinen kaistale, jolta poistetaan vain vaaralliset ja huonokuntoiset puut.

#### Kuvio 7

Hakkuukuviolle sijoittuvalta karulta poronjäkälekalliolta ei saa poistaa puita, koska kalliolla puusto uusiutuu hitaasti ja hakkuukoneet vaurioittavat sammalia ja jäkäliä.

#### Kuvio 9

Hakkuukuviolla 9 suositellaan jätettäväksi korpikokonaisuus (uhanalaiset varpukorpi, ruohokorpi ja metsäkortekorpi) ensiharvennuksen ulkopuolelle.

#### Kuvio 13

Ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa suoritettulla maastokatselmuksella on 16.8.2023 sovittu, että olemassa olevan ulkoilureitin ja kallion kielekkeen väliseltä alueelta ei kaadeta isoja puita, vain nuorta taimikkoa voi harventaa.

#### Kuvio 14

Hakkuukuvion 14 läpi tulee jättää liito-oravalle riittävä latvusyhteys ympäröiviin metsiin. Yhteys voidaan toteuttaa siten, että hakkuukuviolta poistetaan vain rinnankorkeudelta yli 15 cm kuusia (muut puut ja kuuset rinnankorkeudelta alle 15 cm tulee säästää).

Lisäksi hakkuukuvion 14 eteläosassa tulee vasten Kabiksenreitti-nimistä kevyen liikenteen väylää jättää puustoinen kaistale, jolta poistetaan vain vaaralliset ja huonokuntoiset puut.

Puustoinen kaistale tukee liito-oravien liikkumista ydinalueelta ja säilyttää maisemaa metsäisenä pohjoisesta päin.

Hakkuukuviolle 14 tulisi jättää mahdollisuuksien mukaan maalahopuuta metsään.

Liito-oravien suojelun kannalta olisi tärkeää, että hakkuukuviolle 14 palautuisi mahdollisimman nopeasti puusto, joka tarjoisi suojaa ja ravintoa liito-oraville.

#### Kuvio 28

Hakkuukuviolla 28 on suositeltavaa jättää erittäin uhanalainen varpukorpi hakkuuiden ulkopuolelle.

Näin toteutettuna esitetyt hakkuut eivät vaikeuta alueen käyttämistä asema- tai yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen eivätkä hakkuut turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee tehdä metsälain edellyttämä metsänkäyttöilmoitus alueelliselle metsäkeskukselle.

2

päätää antaa päätöksen julkipanon jälkeen (lautakunnan päätöksestä seuraavan viikon perjantai) ja lupa on voimassa kolme vuotta päätöksen antamisesta.

Tarkastusmaksu: 707 euroa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 128, 133, 140 ja 143.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna 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 24.4.2024 pidettävään kokoukseen.

## Selostus



Espoon kaupunki © 2024 Kaupunkimittausyksikkö ja kaupunkisuunnittelukeskus

### Hakija

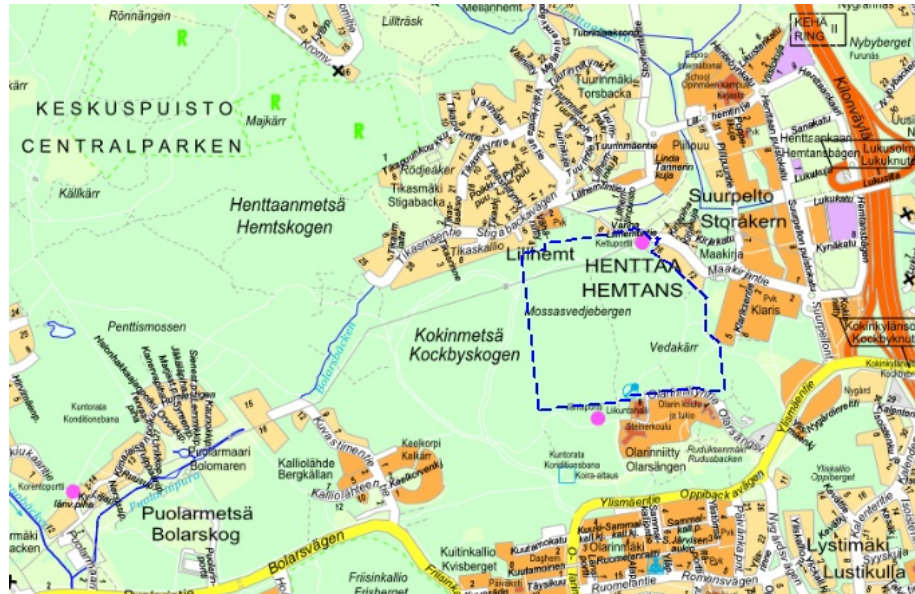
Metsänhoitoyhdistys valtakirjalla.

### Paikka

21. kaupunginosassa (Henttaa) Kokinkylän kylässä kiinteistö RNro 1:170. Osoite: Olarinniityntie 5 (Keskuspuisto). Rakentamattoman kiinteistön pinta-ala on 35,4 ha. Kiinteistön omistaa yksitoista (11) yksityistä maanomistajaa (verotusyhtymä).

Alla on kuva (ei mittakaavaa) kiinteistön sijoittumisesta opaskartalla. Kuvaan on kiinteistö merkitty sinisellä katkoviivalla.





### Toimenpide ja toimenpidealue

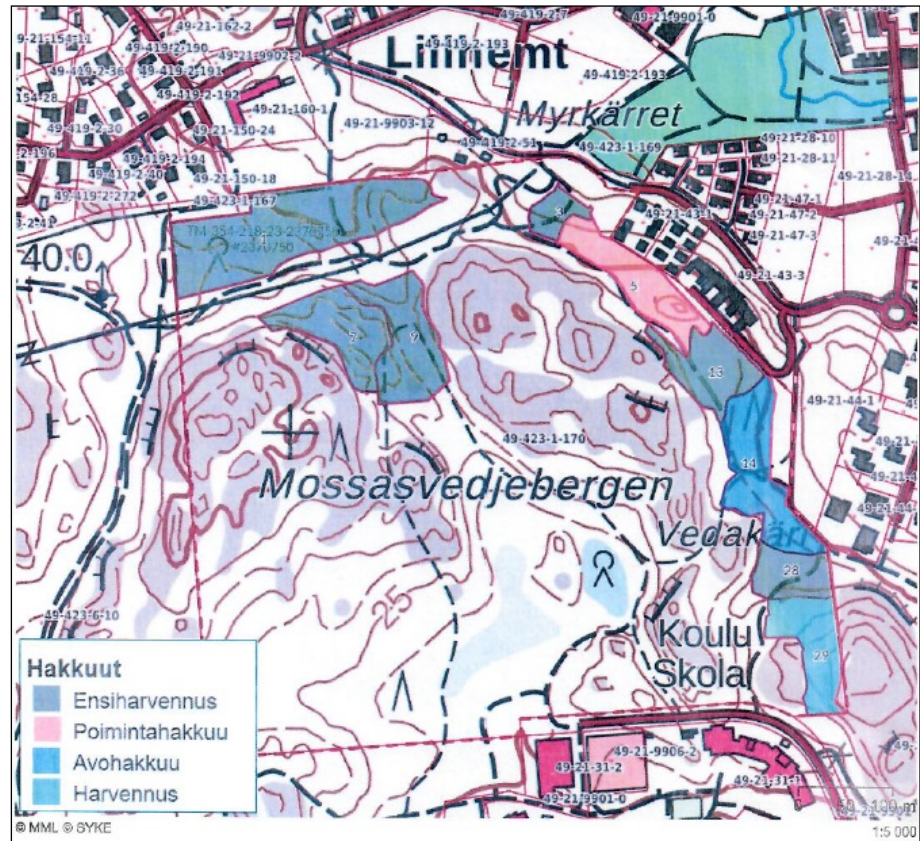
Yhdeksän hakkuukuvion metsänhakkuut seuraavasti:

- Kuvio 1 (pinta-ala 1,8 ha): Ensiharvennus/ennakkoraivaus.
- Kuvio 3 (pinta-ala 0,2 ha): Ensiharvennus.
- Kuvio 5 (pinta-ala 0,7 ha): Poimintahakkuu/lähinnä kuusia.
- Kuvio 7 (pinta-ala 0,7 ha): Ensiharvennus.
- Kuvio 9 (pinta-ala 0,8 ha): Ensiharvennus/isot männyt säästetään, ennakkoraivaus tehdään harkiten.
- Kuvio 13 (pinta-ala 0,6 ha): Ensiharvennus.
- Kuvio 14 (pinta-ala 0,9 ha): Avohakkuu/lehtipuut ja männyt säästetään, runsaasti kuolleita kuusia kuvion etelälaidassa, pienempiä kuusia pyritään säästämään, kävelytien alkupää jätetään rauhaan.
- Kuvio 28 (pinta-ala 0,4 ha): Ensiharvennus.
- Kuvio 29 (pinta-ala 0,6 ha): Ensiharvennus.

Hakkuukuvioiden yhteenlaskettu pinta-ala on 6,7 ha.

Kuviokohtainen selostus hakkuista on asian liitteenä 1.

Alla on kuva (ei mittakaavaa) hakemuksen karttaliitteestä.



Kuviokohtainen kartta (asemapiirros) hakkuista on asian liitteenä 2.

Hakkuukuviolla suoritetaan myös ennakkoraivausta. Ennakkoraivauksessa kaadetaan aines- tai energiapuuksi kelpaamattomia puita ja erityisesti näkyvyyttä haittaavaa kuusialikasvosta.

### **Kaavoitustilanne ja rajoitukset**

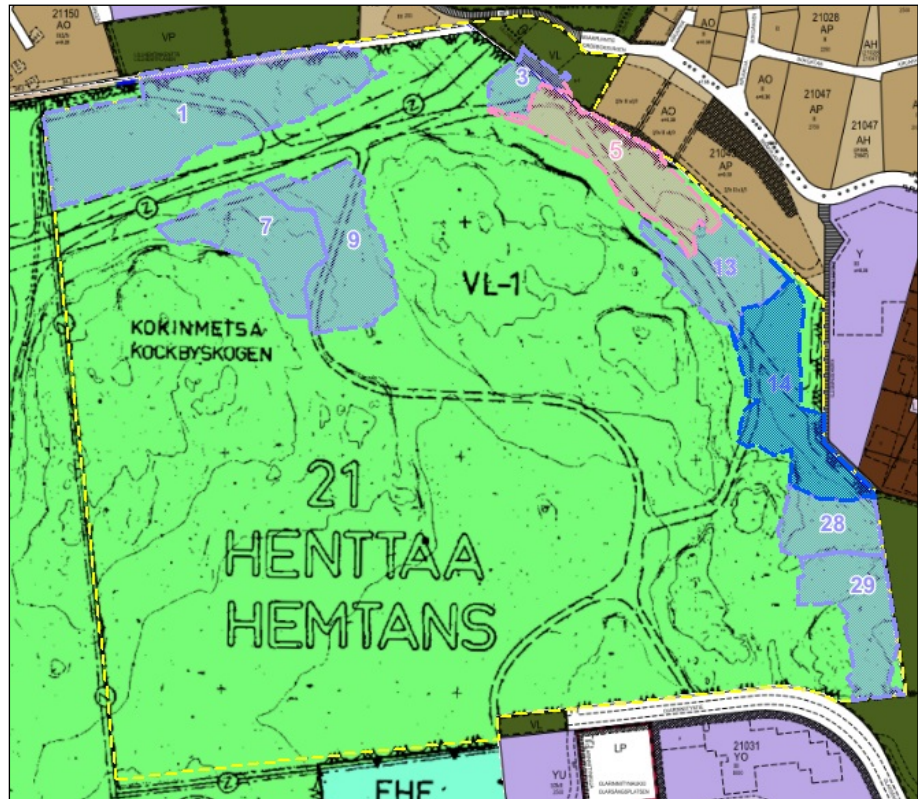
Alueella on pääosin voimassa Keskuspuisto I:sen osayleiskaava, jossa kyseinen kiinteistö on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL-1.

Hakkuukuviosta 3 sijoittuu kaistale Suurpelto III -nimisen asemakaavan lähivirkistysalueelle VL. Osalla kaistaletta on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltua liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (kaavamerkintä s-1).

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Alueella maisemaa muuttava maanrakennustyö tai puiden kaataminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Alla on kuva (ei mittakaavaa) ajantasa-asemakaavan ja yleiskaavan

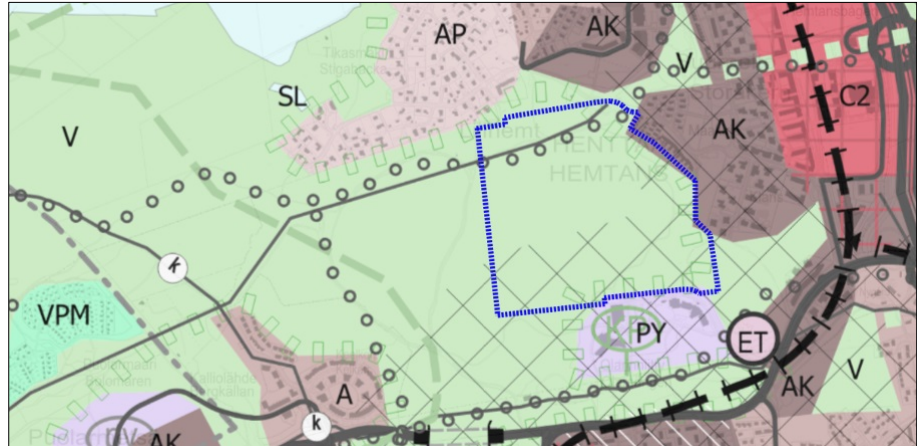
yhdistelmästä. Kuvaan on kyseinen kiinteistö merkitty keltaisella katkoviivalla ja hakkuukuviot eri väreillä.



Espooseen ollaan myös laatimassa koko kaupunkia kattavaa yleiskaavaa (Espoon yleiskaava 2060). Yleiskaavaluonnoksen käsittely alkoi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2024.

Yleiskaavaluonnoksessa kyseessä oleva alue on edelleen yleiseen virkistykseen osoitetuksi virkistysalueeksi V. Alueen itä- ja eteläreunoilla on kaavamerkintä (ruudutus) joukkoliikenteen poikittaisyhteyden tukeutuvasta kehittämisvyöhykkeestä. Viheraluetta kehitettäessä otetaan huomioon kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille. Alueen pohjoisosaan on merkitty kaupungin keskeinen pääulkoilureitti.

Alla on kuva (ei mittakaavaa) Espoo 2060 yleiskaavaluonnoksesta. Kuvaan on kyseinen kiinteistö merkitty sinisellä katkoviivalla.



Yleiskaavojen virkistysalueilla on lisäksi voimassa metsälaki, jonka mukaan kasvatushakkuista (ensiharvennus ja harvennus) sekä uudistushakkuista (mm. avohakkuu) aiheutuu metsän uudistamisvelvoite. Luontaisessa uudistamisessa taimikko syntyy jätettyjen siemenpuiden tai ympäröivän puuston siemenistä. Metsää voidaan uudistaa myös viljellen (kylvämällä tai istuttamalla).

### **Kulttuuri-, luonto- ja virkistysarvot**

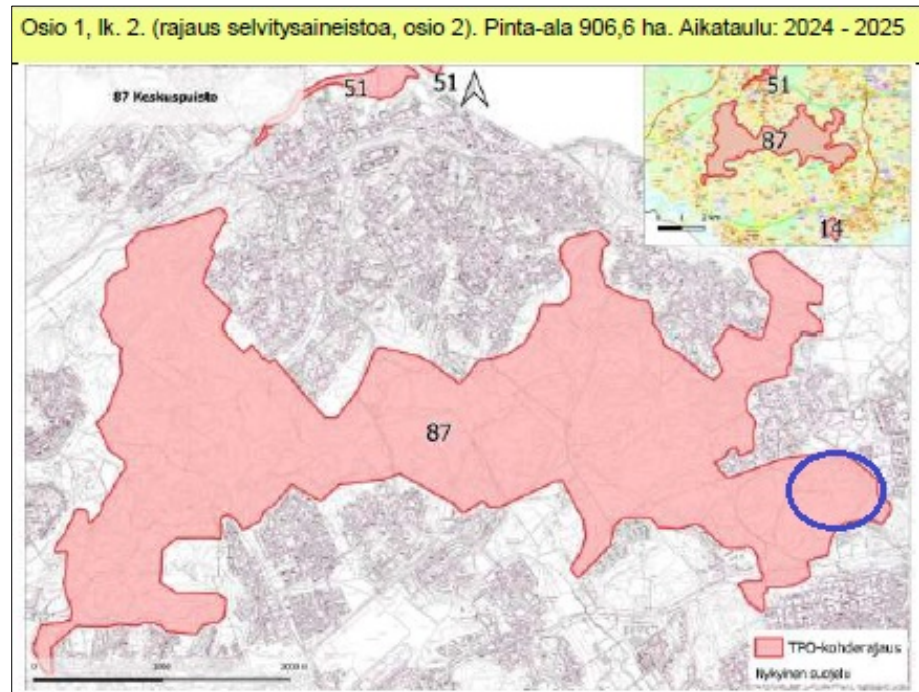
Alueella ei tiettävästi ole kulttuuriarvoja.

Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma LuonTO-ohjelma ja siihen liittyvä selvitys valmistuivat vuonna 2021 (hyväksytty valtuustossa 25.10.2021).

LuonTO-ohjelmassa Keskuspuiston alueesta esitetään perustettavaksi virkistys- ja luontoarvoja yhdistävä keskeinen kokonaisuus: luonnonarvopuisto.

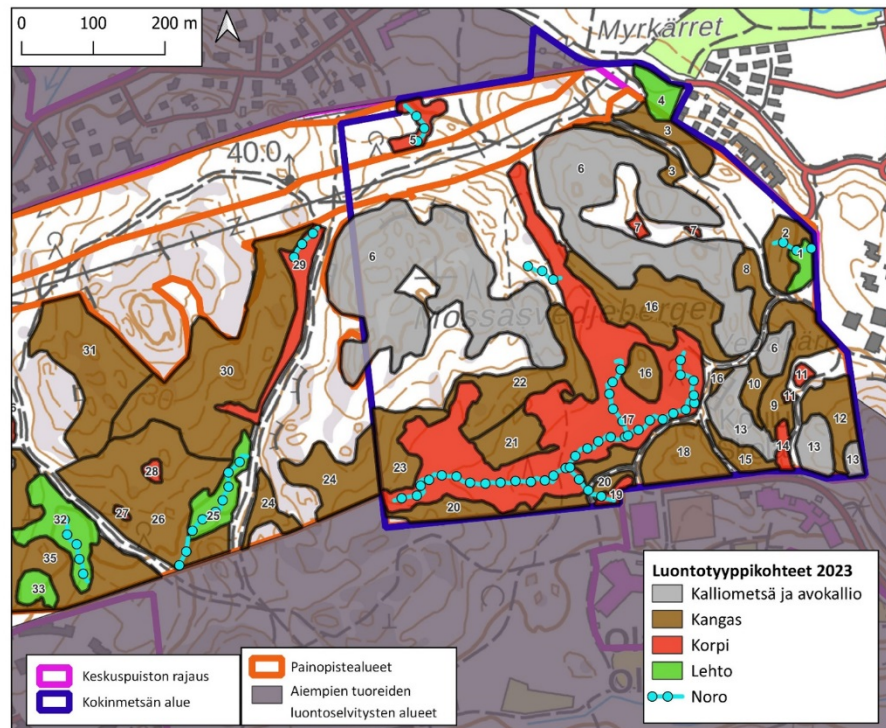
Keskuspuisto on Espoon tärkeimpiä ekologisia ydinalueita, joka muodostaa myös maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteysalueen rannikon ja Nuuksion välille. Eheä, yhtenäinen kokonaisuus, joka sisältää hyvin monenlaisia luontotyyppejä karuista kalliomänniköistä erilaisiin kangasmetsiin, suoluontotyyppeihin, purolaaksoihin ja niittyihin. Alueella on lisäksi kaksi pientä lampea. Lahopuustoa ja muita monimuotoisuudelle tärkeitä rakennepiirteitä löytyy paikoin runsaasti ja alue onkin merkittävä lukuisille uhanalaisille lajeille liito-oravasta lahokaviosammaleeseen ja lepakoista perinneympäristöjen kasvilajeihin. Lajistoon kuuluvat myös erittäin uhanalaiset mustakurkku-uikku ja ketosukkulakoi. Keskuspuiston pinta-ala on LuonTO-selvityksen mukaan yli 900 ha.

Alla on kuva (ei mittakaava) LuonTO-ohjelmasta Keskuspuiston rajauksesta. Hakkuukohde on merkitty Keskuspuiston itäisimpiin osiin sinisellä.



Espoon ympäristönsuojelun toimeksiannosta on Luontotieto Keiron Oy kartoittanut vuonna 2023 Espoon Keskuspuiston uhanalaisia luontotyyppisiä liittyen vireillä olevaan Espoon yleiskaavaan 2060. Kokonaisraporttia Espoon Keskuspuiston uhanalaisista luontotyypeistä ei vielä ole julkaistu.

Alla on kuva (ei mittakaavaa) vielä julkaisemattomasta selvityksestä Kokinmetsän kartoitetuista luontotyypeistä.



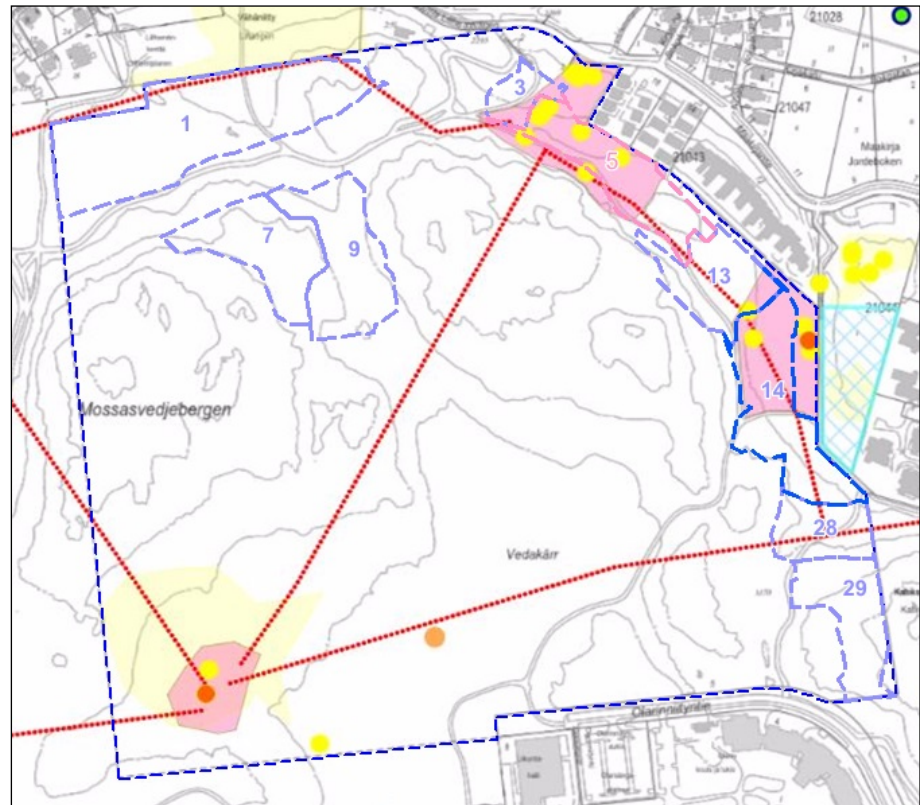
**Kuva 4.** Selvityksessä rajatut luontotyyppikohteet Kokinmetsän / Mossasvedjebergenin alueella (ks. taulukko 1).

Espoon Keskuspuisto kokonaisuudessaan on tärkeä ydinalue maakunnallisessa ekologisessa verkostossa.

Kokinmetsä/Sammalmetsänkallio toimii yhteysalueena Gräsanojan ekologisen yhteyden suuntaan ja on osa Espoon tärkeää metsäverkostoa (Espoon ekologisen verkoston nykytila -selvitys, Espoon ympäristökeskus 2021).

#### Liito-oravat

Hakkuukuvioille sijoittuu runsaasti liito-oravahavaintoja. Alla on kuva (ei mittakaavaa) alueen liito-orava-alueista sekä -havainnoista. Kuvaan on rajattu hakkuukuviot eri väreillä.



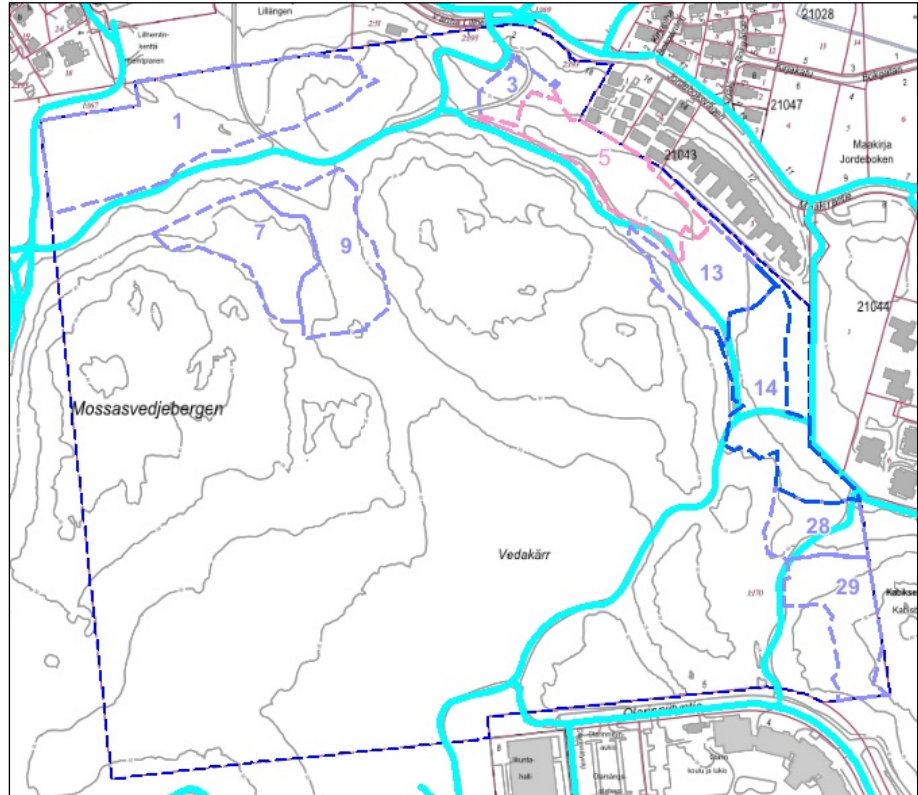
Alueella ei tiettävästi ole muita sellaisia luonto- tai kulttuuriarvoja, joita toimenpiteen suorittamisen yhteydessä tulisi huomioida

Pinta-alaltaan yli 900 ha:n suuruinen Keskuspuisto on virkistysarvoiltaan Espoon tärkeimpiä. Erilaiset ulkoilu- ja latureitit, pyöräilyreitit, luontopolut, kuntolaitteet ohjaavat käyttöä ja kulkua, ja maisemat vaihtelevat luonnonmetsistä peltoaukeisiin.

Keskuspuisto sijoittuu kuuden kaupunginosan alueelle. Valtaosa Keskuspuistosta on Espoon kaupungin omistuksessa, mutta myös yksityistä maanomistusta on.

Espoon kaupungilla on sopimus/sopimukset yksityisten maanomistajien kanssa kyseiselle kiinteistölle sijoittuvista ulkoilureiteistä.

Alla on kuva (ei mittakaavaa) alueen ulkoilureiteistä. Kuvaan on hakkuukuviot rajattu väreillä.



”Tärkeät lähimetsät - Espoon koulu- ja päiväkotimetsä” -selvityksessä vuodelta 2013 todetaan Kokinmetsän olevan ns. koulu- ja päiväkotimetsää, eli metsäaluetta, jota läheiset päiväkotit ja koulut ovat ilmoittaneet käyttävänsä opetukseen ja liikuntaan.

### Lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa 29.1.2024 antamassaan lausunnossa hakkuuhankkeesta seuraavaa:

”Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kuvion 14 itä-/koillispuolella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alue erottuu hyvin ympäristöstään ja alue on asianmukaisesti rajattu hakkuun ulkopuolelle. Kuvion 14 läpi olisi syytä säästää liito-oravalle latvusyhteys ympäröiviin metsiin. Yhteys voidaan toteuttaa siten, että kuvion 14 poistetaan vain rinnankorkeudelta yli 15 cm kuusia. Muut puut ja alle 15 cm kuuset säästetään. Muut kuviot eivät ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sisällä tyyppisiä liito-oravan ydinalueita eikä niissä ELY-keskuksen saamien tietojen ja maastossa tehdyn arvion perusteella ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Osa alueista lienee liito-oravan ruokailualueita.”

Kaupunkitekniikan keskuksen luonnonhoitoyksikkö (kaupungin metsänhoitaja) toteaa 5.2.2024 antamassaan lausunnossa seuraavaa:



”Espoon keskuspuisto on merkittävin ulkoilumetsä espoolaisille ja merkittävä luontokokonaisuus. Siksi ehdotetuissa hakkuissa tulee huomioida alueen virkistyskäyttö. Harvennukset tulee tehdä maltillisesti ja tiheikköjä jättäen.

Ehdotetuissa voimakkuuksissa tulee pysyä ja jättää mahdollisuuksien mukaan maalahopuuta metsään. Kuvion 14 avohakkuussa tulee jättää puukaistale asutuksen eteen, jotta liito-oravayhteys säilyy ydinalueelta ja maisema säilyisi metsäisenä pohjoisesta päin.”

Espoon ympäristönsuojelu on antanut hakkuuhankkeesta lausunnon 8.2.2024.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian oheismateriaalina.

Espoon ympäristönsuojelun asiantuntija on käynyt 16.8.2023 maastossa katsomassa hakkuukuviot yhdessä hakkuut suunnitelleen tahon kanssa. Espoon ympäristönsuojelun mielestä tilalla 1:170 metsää tulisi hoitaa niin, että se säilyy mahdollisimman luonnontilaisena. Espoon keskuspuistossa virkistymetsien ei tarvitse olla siistejä ja helppokulkuisia, koska virkistystä varten on tehty erilliset ulkoilureitit ja metsien on tarkoitus toimia luonnon ydinalueina kaupunkirakenteen keskellä.

Espoo ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnossaan esiin tuomia seikkoja on huomioitu lupaehdoissa.

### **Naapurien kuuleminen**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä todetaan, jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen (10), ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Hanke on kuulutettu vireillä olevaksi Espoon kaupungin verkkosivuilla 31.1.-16.2.2024. Kuulutuksessa viitattiin (linkki) kaupungin verkkosivuilta löytyviin lisätietoihin hakkuista.

Lisäksi hankkeesta on tiedotettu 5.2.2024 ilmestyneessä ”Vaikuta nyt”- uutiskirjeessä.

Hankkeesta jätettiin huomautuksia seuraavasti:

- Espoon ympäristöyhdistys ja Espoon Latu
- Suurpelto-seura, Olari-seura ja Matinkylä-seura
- kaksi yksityishenkilön jättämää huomautusta

Toisessa yksityishenkilön jättämässä huomautuksessa toivottiin hakkuiden ajoittamista lintujen pesimäajan ulkopuolelle (huhti-heinäkuu).

Toisessa yksityishenkilön jättämässä huomautuksessa vastustettiin hakkuita painokkaasti. Hakkuilla tulee huomautuksen jättäjän mukaan olemaan valtava negatiivinen vaikutus ympäristöönsä, koko Suurpellon viihtyvyyteen ja asumiseen. Huomauttajan mukaan metsän läheisyys

käytännössä poistuu, etenkin kun suunnitelmissa on todella rajua puuston kaatamista (erityisesti ala 14).

Huomauttaja toteaa: ” Metsän tulisi olla aitoa, kasvavaa ja kehittyvää metsää, ilman ns. ”hoitoa”, jotta se parhaiten tarjoaa meille suurpeltolaisille virkistystä, niin luonnossa liikkumisen ja luonnon tarkkailun kuin vaikka marjastamisen ja sienestämisen muodossa, jotka esimerkiksi itselleni ovat kovin tärkeitä ja syy asua täällä (Maakirjantiellä). ”Hoidettu” metsä ei tähän valitettavasti vastaa, ja keskuspuiston alati laajenevat reitistöt syövät arvokasta luontoa altaan - ei nyt enää kaadeta sitä jäljellä olevaa!” Huomauttaja vaatii, että hakkuiden sijaan metsän tulee antaa kasvaa luonnollisesti, vailla avohakkuuta tai harvennuksia.

Espoon ympäristöyhdistyksen ja Espoon Ladun huomautus on asian oheismateriaalina.

Suurpelto-seuran, Olari-seuran ja Matinkylä-seuran huomautus on asian oheismateriaalina.

Hakijalta pyydettiin vastinetta jätettyihin huomautuksiin.

Hakija toteaa 29.2.2024 jättämään vastineessa seuraavaa:  
”Södra skogsreviret anser att markägaren bör ha en möjlighet att utnyttja sin skog enligt den befintliga skogsbruksplanen. De planerade avverkningarna påverkar inte landskapsbilden. Vid avverkning och skogsskötsel följs PEFC-standarderna och Tapios rekommendationer för god skogsvård.”

Konekäännös vastineesta:

Eteläinen metsäreviiri katsoo, että maanomistajalla tulisi olla mahdollisuus hyödyntää metsäänsä nykyisen metsäsuunnitelman mukaisesti.

Suunnitellut hakkuut eivät vaikuta maisemakuvaan. Hakkuissa ja metsänhoidossa noudatetaan PEFC-standardeja ja Tapiion suosituksia hyvästä metsänhoidosta.

(Eteläinen metsäreviiri = Espoon alueen metsänhoitoyhdistys; Tapio = entinen Metsätalouden kehittämiskeskus, nykyään valtion omistama Tapio Oy)

### **Maisematyöluvun edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslaki 140 §)**

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyöluva on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Jos lupa muuhun toimenpiteeseen (esimerkiksi metsänhakkuu) mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu.

### **Korvauksen hakeminen menetetyistä hakkuutuloista**

Mikäli maisematyölupa metsänhakkuihin hylätään kokonaan, on maanomistajalla mahdollisuus hakea korvausta menetetyistä hakkuutuloista. Korvausta haetaan Maanmittauslaitokselta, joka korvaustoimituksessa määrää korvauksen suuruuden ja korvausvelvollisen.

Lunastuslain 97 §:n nojalla maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus- ja korvauskysymys ratkaistaan sitä vaativan hakemuksesta.

Esimerkkinä korvauksen tasosta, vuonna 2021 päättyneessä korvaustoimituksessa arvioitiin hakkuita koskevan maisematyöluvan hylkäämisestä 1,1 ha:n suuruisen hakkuukypsän kuusikon puuston arvoksi 23 000 - 25 000 euroa.

### **Tarkastusmaksu**

Kaupunginhallituksen 31.10.2022 tekemän taksapäätöksen mukaisesti hakemuksen tarkastus- ja valvontatoimenpiteistä luvan hakija on velvollinen suorittamaan puiden kaadosta metsäalueella 389 euroa ja lisäksi 53 euroa jokaiselta seuraavalta täydeltä hehtaarilta.

Hakkuukuvioiden yhteenlaskettu pinta-ala on 6,7 ha.

Tarkastusmaksu on 389 euroa + (6 ha x 53 euroa/ha) = 707 euroa.

### **Toimivalta**

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 7. kohta Kaupunkisuunnittelulautakunnan ratkaisulta (vaikutuksiltaan merkittävät maisematyöluvut).

### **Liitteet**

- 8 Kuviokohtainen kartta hakkuista (asemapiirros)
- 9 Ei julkaista, Kuviokohtainen selostus hakkuista

### **Oheismateriaali**

- Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto 9.2.2024
- Espoon ympäristöyhdistyksen ja Espoon Ladun huomautus
- Suurpelto-seuran, Olari-seuran ja Matinkylä-seuran huomautus

### **Tiedoksi**

§ 53

## Lausuntoja, päätöksiä ja kaavoituspyynnöt

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan kaavoituspyynnön:

### Asemakaavan muutoshakemus, Keilalahdentie 2–4

Kaavamuutoshakemus koskee liike-, toimisto- ja hotellirakennusten korttelialueella (K-2) osoitteessa Keilalahdentie 2–4 sijaitsevaa kiinteistöä 49–10–41–13. Kiinteistön omistaja NSF V Office Keilalahden FG-Talo Oy (NREP) on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 20.3.2024. Kiinteistön omistajan tavoitteena on rakentaa uusi ympäristön arkkitehtuuria kunnioittava toimistokäyttöön tuleva lisärakennus. Kaavamuutoksella kiinteistön rakennusoikeutta lisättäisiin n. 7 100 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöllä on aiemmin ollut vireillä asemakaavan muutos 221103 Keilalahti-Itämetsä-Karhusaari, jonka OAS on ollut nähtävillä 4.6.-18.6.2018. Kaavamuutokset on tarkoitus yhdistää, jolloin aluenumero säilyy, mutta kaava nimetään uudelleen.

Sijaintikartta:



### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/64

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 54

10.04.2024

§ 54

## **Viranhaltijoiden päätökset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja

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

Histan keskustan luontoselvitys

Sammalvuoren luontoselvitys päivitys

Kyytimäen luontoselvitysten päivitys

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Viranhaltijapäätös Hista  
Viranhaltijapäätös Sammalvuori  
Viranhaltijapäätös Kyytimäki

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 53, § 54**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 52

### Valitusosoitus/maisematyölupa

Valitusviranomaisen ja valitusaika

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

Tiedoksisaanti

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on julkaistu, ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa.

Valitukseen oikeutettu ja valituksen perusteet

Valitusoikeus on:

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

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

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

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

Valituskirjelmän toimittaminen

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

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

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

Mikäli lupaviranomainen on antanut oikeuden toimenpiteiden suorittamiseen ennen luvan lainvoimaistumista, voi Helsingin hallinto-oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 2 momentin nojalla kieltää aloittamisoikeuden täytäntöönpanon.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069  
Telekopio: 029 56 42079  
Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)  
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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