



Kaupunkisuunnittelulautakunta

13.11.2024

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 13.11.2024 klo 17:30 - 21:10

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Berglund Anne-Maj	varajäsen	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	saapui 17:47 § 150
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	juristi	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	paikalla klo 18:20-21:00
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Westerlund Ina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-19:10
	Leskinen Aino	maisema-arkkitehti	klo 17:30-19:10
	Savolainen Anne	asuntopäällikkö	klo 17:30-19:40
	Järvenpää Minna	arkkitehti	klo 17:30-20:00
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	klo 17:30-21:10

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Hannu Järvinen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.11.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 148		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 149		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 150	1 - 3	Espoon viherkerrointyökalun käyttöönotto ja tavoitetasot, pöydälle 30.10.2024	6
§ 151		Kokouksessa kuultavat selostukset	17
§ 152	4, 5	Metsätonttu, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)	18
§ 153	6	Komeetanristi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322026, 22. kaupunginosa Olari	39
§ 154	7, 8	Niittykummun paloasema, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212221, 15. kaupunginosa Niittykumpu	46

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 148

13.11.2024

§ 148

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 6.11.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 149

13.11.2024

§ 149

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Hannu Järvinen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102

21.08.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 143

30.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 150

13.11.2024

Asianumero 2758/02.08.00/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 150

§ 150

## **Espoon viherkerrointyökalun käyttöönotto ja tavoitetasot, pöydälle 30.10.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leskinen Aino  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
päättää Espoon viherkerrointyökalun versio 11/2024

1.1  
viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:  
- pientalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 1,0  
- kerrostalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 0,9  
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, tavoitetaso 0,8  
- kaupan ja liikerakentamisen alueet, tavoitetaso 0,7  
- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet, tavoitetaso 0,5  
- pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueet, tavoitetaso määräytyy sen maankäyttötyypin tavoitetason mukaan, jota alue palvelee 1,0 / 0,9 / 0,8 / 0,7 / 0,5

1.2  
luontolaskurin tavoitetasoksi kaikilla maankäyttöluokilla:  
- viherelementtien ratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuutta

2  
päättää Espoon viherkerrointyökalun versio 11/2024 ja tavoitetasojen käyttöönotosta kaikissa asumisen, palvelujen ja toimistorakentamisen, kaupan ja liikerakentamisen, teollisuustoimintojen ja logistiikan sekä pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueiden asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102
§ 143
§ 150

21.08.2024
30.10.2024
13.11.2024

Lisäksi lautakunta päättää, että perustellusta syystä viherkertoimen sijaan voidaan käyttää muita kaavamääräyksiä, jos kaavavaiheen tarkastelujen pohjalta viherkertoimen tavoitetasoa ei ole mahdollista saavuttaa.

## Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan lisäykset, jotka on selostettu asian liitteessä ”esittelijän lisäykset §150”.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen päätöskohtaan 2: ”Viherkerrointyökalun käyttöä koskevan asemakaavamääräyksen antamisen edellytykset, mukaan lukien määräyksen toteuttamiskelpoisuus ja kohtuullisuus, varmistetaan erikseen tapauskohtaisesti niissä asemakaavoissa, joissa kyseessä olevaa kaavamääräystä tullaan käyttämään. /Perustelu: Tämä sisältyy esittelijän lisäyksiin, mutta sillä on päätöksen kannalta tärkeä juridinen merkitys”.

Edelleen Järvinen Sammallahden kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”Otetaan viherkerrointyökalu 3 vuoden mittaiseen koekäyttöön kaavoituksessa ja tarjotaan sitä rakentajille. Kerätään kokemuksia ja palautetta työkalun toimivuudesta eri tyyppisissä rakennushankkeissa, ja niiden pohjalta arvioidaan, miltä osin ja missä muodossa työkalu voidaan ottaa käyttöön pakollisena osana kaavoitusta ja luvitusta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäysehdotus päätöskohtaan 2 yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Järvisen lisäysehdotusta on kannatettu ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Järvisen lisäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10, EI ääniä 2 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä äänellä (10) kahta (2) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä Järvisen lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102
§ 143
§ 150

21.08.2024
30.10.2024
13.11.2024

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päättää Espoon viherkerrointyökalun

1.1

viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:

- pientalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 1,0
- kerrostalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 0,9
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, tavoitetaso 0,8
- kaupan ja liikerakentamisen alueet, tavoitetaso 0,7
- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet, tavoitetaso 0,5
- pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueet, tavoitetaso määräytyy sen maankäyttötyypin tavoitetason mukaan, jota alue palvelee 1,0 / 0,9 / 0,8 / 0,7 / 0,5

1.2

luontolaskurin tavoitetasoksi kaikilla maankäyttöluokilla:

- viherelementtien ratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuutta

2

päättää Espoon viherkerrointyökalun ja tavoitetasojen käyttöönotosta kaikissa asumisen, palvelujen ja toimistorakentamisen, kaupan ja liikerakentamisen, teollisuustoimintojen ja logistiikan sekä pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueiden asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa.

Viherkerrointyökalun käyttöä koskevan asemakaavamääräyksen antamisen edellytykset, mukaan lukien määräyksen toteuttamiskelpoisuus ja kohtuullisuus, varmistetaan erikseen tapauskohtaisesti niissä asemakaavoissa, joissa kyseessä olevaa kaavamääräystä tullaan käyttämään.

Lisäksi lautakunta päättää, että perustellusta syystä viherkertoimen sijaan voidaan käyttää muita kaavamääräyksiä, jos kaavavaiheen tarkastelujen pohjalta viherkertoimen tavoitetasoa ei ole mahdollista saavuttaa.

## Selostus

Kasvillisuuden ja erilaisten luontopohjaisten ratkaisujen merkitys kaupungeissa kasvaa kaupunkien tiivistymisen ja ilmastonmuutoksen vuoksi. Kaupunkivihreän määrä ja laatu auttaa ratkaisemaan monia rakennetun ympäristön haasteita liittyen mm. ilmaston lämpenemiseen, hulevesien hallintaan sekä luontokatoon. Lisäksi kaupunkivihreä tukee kaupunkilaisten hyvinvointia ja viihtyisän kaupunkitilan syntyä. Julkisten viheralueiden ohella merkittävä osa kaupunkivihreästä sijaitsee korttelialueilla ja tonteilla.



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102
§ 143
§ 150

21.08.2024
30.10.2024
13.11.2024

Espoon viherkerrointyökalun versio 11/2024 ladattavissa  
<https://aineistopankki.espoo.fi/l/s-NCRsBgGwZ>

Espoon viherkerrointyökalulla pyritään ohjaamaan tonttien ja korttelialueiden suunnittelua kohti kestävämpiä ja vihreämpiä ratkaisuja. Työkalun tarkoituksena on varmistaa pihojen viihtyisyys sekä tukea kaupunkilaisten hyvinvointia, luonnon monimuotoisuutta sekä hulevesien luonnonmukaista hallintaa.

### **Työkalun tausta Suomessa ja Espoossa**

Suomessa viherkerrointyökalua on hyödynnetty monessa eri kaupungissa vuodesta 2014 lähtien. Excel-pohjaista työkalua on eri kaupungeissa muokattu ja kehitetty vastaamaan kyseisen kaupungin tarpeita. Kaikkien kaupunkien työkalut pohjautuvat vuonna 2014 EU-rahoitteisessa "Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) työkaluja suunnitteluun" -hankkeessa kehitettyyn ja vuonna 2017 EU-rahoitteisessa iWater -hankkeessa jatkokehitettyyn Helsingin viherkerrointyökaluun.

Espoossa viherkerrointyökalun pilotointi asemakaavoissa käynnistyi vuonna 2018 Keran alueen suunnittelun yhteydessä ja viherkertoimesta määrättiin Espoossa ensimmäisen kerran Keran asemakaavassa (Kv 13.9.2021). Myöhemmin viherkerrointyökalua on Espoossa pilotoitu mm. Karapellon, Lasihytin, Metsätontun, Kivimiehen, Kivikairan ja Karamalminrinteen asemakaavoissa. Pilotointivaiheessa viherkerroinlaskelmat on tehty Helsingin viherkerrointyökalulla.

Espoon kaupunginvaltuusto linjasi viherkertoimen käytöstä Asumisen ja maankäytön periaatteissa 12.6.2023. Päätöksen mukaan kaupunki hyödyntää mahdollisuuksien mukaan viherkerrointa kaavoituksessa. Viherkerrointyökalun kehittäminen ja käyttöönoton edistäminen on kirjattu myös Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelmaan 2022–2025 (Ympäristö- ja rakennuslautakunta 9.6.2022, Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.8.2022, Tekninen lautakunta 14.9.2022) ja toimenpiteeksi Espoon ilmastovahtiin, sekä uudeksi tai kehitettäväksi käytännöksi Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman osana laadittuun Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -julkaisuun (Kv 25.10.2021).

### **Espoon viherkerrointyökalun rakenne**

Espoon viherkerrointyökalu on kehitetty vuoden 2023 aikana Helsingin viherkerrointyökalun pohjalta. Kehitystyön aikana tarkasteltiin, miten työkalu vastaa ilmastonmuutoksen sopeutumisen tarpeisiin, miten työkalu paremmin voisi huomioida luonnon monimuotoisuuden tukemista ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.11.2024

kasvillisuuden ekologista laatua sekä millä tavoin viherkertoimen käyttöä olisi mahdollista soveltaa pientaloalueilla. Sopeutumiskeinoja tarkasteltiin Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelman 2022–2025 pohjalta. Espoon käytännöt monimuotoisuuden edistämiseksi - julkaisu (Espoon ympäristökeskus, 2021) toimi tukena kehitettäessä työkalun luonnon monimuotoisuuden huomioimista. Kehittämistyö laadittiin konsulttityönä ja ohjausryhmään kuului kaupunkisuunnittelukeskuksen asiantuntijoiden lisäksi ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen asiantuntijoita.

Espoon viherkerrointyökaluun sisältyy kolme tavoitetta ja niiden mittaria:

#### 1. Viherkerrointavoite

Viherkerrointavoite kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli kuinka paljon erilaisia viherrakenteita ja kasvillisuutta tontilla tulee olla. Erilaiset viherrakenteet saavat laskennassa painotuksen ja laskenta antaa koko tontille viherkerroinarvon. Viherkerroinarvo muodostuu tontin kasvillisuuden ja hulevesiä viivyttävien ratkaisujen painotetusta alasta suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointavoitteen tavoitetaso määrittyy asemakaavan mukaisen maankäyttötyypin mukaan. Tavoitetaso voidaan saavuttaa useilla erilaisilla ratkaisuilla.

#### 2. Hulevesitavoite

Viherkertoimen hulevesilaskuri osoittaa, kuinka paljon hulevesiä tontilta syntyy, kuinka paljon tontille suunnitellut hulevesirakenteet mahdollistavat hulevesien viivytystä, sekä kuinka paljon hulevesiä jää viivyttämättä suhteessa tontin viivytystilavuustarpeeseen. Viivytystarve on tavallisesti määritetty asemakaavassa ja se syötetään lähtötiedoksi viherkerroinlaskuriin. Oletusarvona on 1 m<sup>3</sup> viivytyskapasiteettia per 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa. Hulevesilaskelma pohjautuu Espoon hulevesiohjelman mukaisiin elementtikohtaisiin valumakertoimiin.

#### 3. Luonnon monimuotoisuustavoite

Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa, miten hyvin tontin viherrakenteet tukevat luonnon monimuotoisuutta. Laskurissa huomioidaan viisi eri luokkaa; kasvillisuuden monilajisuus- ja kerroksellisuus, lajiston kotoperäisyys, lahopuun määrää lisäävät toimenpiteet, eläimistön tukeminen pesäpaikkoja ja elinympäristöjä tarjoamalla sekä kukkivien ja satoa tuottavien lajien hyödyntäminen. Luonnon monimuotoisuutta edistävien ratkaisujen saavuttamista kuvataan laskurissa neliportaisella sanallisella kuvauksella sen mukaan, tukeeko kokonaisuus monimuotoisuutta riittävästi. Luontolaskurin tulos ei ole riippuvainen pinta-aloista samalla tavalla kuin vihertehokkuuden tulos, joten luontolaskurin

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.11.2024

tavoitetaso on sama kaikille maankäyttötyypeille. Tavoitetaso voidaan saavuttaa useilla erilaisilla ratkaisulla.

### **Viherkertoimen tavoitetasot**

Työkalun kehittämisen yhteydessä tehtiin testilaskelmia, joiden avulla kartoitettiin Espoolle tyypillinen vihertehokkuus ja määriteltiin tavoitteisiin nähden soveltuvat viherkertoimen ja luontolaskurin tavoitetasot. Tavoitteena oli asettaa tavoitetasot siten, että ne on mahdollista saavuttaa useilla erilaisilla toteutusvaihtoehdoilla, mutta kuitenkin siten, että ilman merkittävää määrää kasvillisuutta, viherrakenne- tai hulevesiratkaisuja niihin ei voi päästä.

Testilaskelmien pohjalta viherkertoimen tavoitetasot pidettiin maankäyttötyypeittäin pääosin samoina kuin Helsingin työkalussa käytössä olevat: kerrostalovaltaisilla asuinalueilla tavoitetaso on 0,9, palvelujen ja toimistorakentamisen alueilla 0,8, kaupan ja liikerakentamisen alueilla 0,7 ja teollisuustoimintojen ja logistiikan alueilla 0,5. Pientalovaltaisille alueille asetettiin viherkertoimen tavoitetasoksi 1,0. Pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueilla tavoitetaso määräytyy sen maankäyttötyypin tavoitetason mukaan, jota alue pääasiassa palvelee.

Luontolaskurille määritettiin testilaskelmien pohjalta tavoitetaso, joka on rakennettuun ympäristöön soveltuva, mutta samalla tukee kaupungin luontoviisauteen liittyviä tavoitteita, ilmastomuutokseen sopeutumista sekä ympäristön luonnonläheisyyttä. Luontolaskurin sanallisen tavoitetason ”Viherelementtien ratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuutta” saavuttamiseksi tulee laskurissa kerätä vähintään 5 pistettä (max.18,5 pistettä). Tavoitetason lähtökohtana oli, että rakentaminen tavallisesti heikentää luonnon monimuotoisuutta, mutta erilaisilla ratkaisulla ja valinnoilla on mahdollista lieventää haittoja sekä tukea uusien luontoarvojen kehittymistä.

### **Käyttöperiaate kaava- ja rakennuslupavaiheessa**

Viherkerrointyökalun käytöstä ja tavoitetasojen saavuttamisesta tontilla määrätään asemakaavassa. Kaavamääräys voi olla myös korttelialuekohtainen. Tontin maankäyttötyyppi määräytyy asemakaavan mukaisen pääkäyttötarkoituksen mukaan. Espoon viherkertoimen käyttöohjeessa ohjeistetaan työkalun käytöstä tarkemmin.

Viherkertoimen tavoitetason saavuttaminen varmistetaan asemakaavatyön viite- tai korttelisuunnitelman yhteydessä laadittavalla viherkerroinlaskelmalla. Kaavavaiheen laskelman viherkertoimen tulokortti lisätään kaavaselostuksen liitteeksi. Luontolaskuri täytetään vasta rakennuslupavaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.11.2024

Rakennuslupavaiheessa hankkeeseen ryhtyvä laatii viherkerroinlaskelman hankkeen pihasuunnitelman pohjalta. Laskelma liitetään mukaan kohteen rakennuslupahakemukseen. Rakennusvalvonnassa lupavalmistelijä tarkastaa kohteen viherkertoimen tuloskortilta, että asetetut viherkertoimen ja luontolaskurin tavoitetasot kohteessa täyttyy.

Jos kaavavaiheen tarkastelujen pohjalta viherkertoimen tavoitetasoa ei ole mahdollista saavuttaa, käytetään kaavassa viherkerroinmääräyksen sijaan muita tarkempia viherelementtejä koskevia kaavamääräyksiä.

Viherkerrointyökalun käyttö ei koske yleisiä alueita, kuten puistoja tai katuja.

### **Työkalun toimivuuden seuranta ja päivittäminen**

Espoon viherkerrointyökalun toimivuutta ja vaikuttavuutta tulisi myös jatkossa seurata ja työkalua tarpeen mukaan kehittää. Seurannassa tulee kiinnittää huomiota siihen, onko tavoitetasot saavutettu, onko työkalun käytössä ilmennyt haasteita ja kehityskohteita, onko ohjeita tarpeen tarkentaa tai päivittää tai onko viherkertoimen ja luontolaskurin tavoitetasoissa tarkennettavaa. Seuranta olisi hyvä tehdä riittävän pitkän ajan, esimerkiksi vähintään viiden vuoden ajan. Seurantajakson aikana viherkerroinmääräysten mukaan toteutuneita pihoja tulee havainnoida myös kattavasti maastossa.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Kaupunkilautakunta päätti 21.8.2024 asettaa Espoon viherkerrointyökalu nähtäville. Espoon viherkerrointyökalu oli nähtävillä 9.9.-8.10.2024. Mielenpitoja jätettiin neljä kappaletta. Kaksi yksityishenkilöä sekä kaksi asukasyhdistystä jätti mielipiteen Viherkerrointyökalusta.

Yleisesti jätetyissä mielipiteissä viherkerrointyökalu koettiin hyödylliseksi ja sen käyttöönotto vihreästä tunnetun ja nopeasti kasvavan Espoon oloissa pidettiin tärkeänä. Nähtiin, että riittävän korkeilla tavoitetasoilla ja laajalla soveltamisella viherkerrointyökalulla on mahdollista ohjata kiinteistönomistajia ympäristön kannalta parempiin valintoihin, lisätä kaupunkivihreää ja vähentää hulevesien määrää ja kaupunkitulvien riskiä. Mielipiteissä painotettiin riittävän korkeiden tavoitetasojen edellyttämistä sekä toivottiin viherkerrointyökalun käyttöä ja tavoitetasojen saavuttamisen koskevan myös jo voimassa olevien asemakaavojen mukaista rakentamista.

Nähtävillä olon aikana järjestettiin etävastaanottoa, jossa asukkaat saivat kysyä ja keskustella Espoon viherkerrointyökalusta maisema-arkkitehtien

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.11.2024

kanssa. Etävastaanottoon osallistui kymmenen (10) henkilöä. Etävastaanoton osallistujat kokivat tärkeänä puiden säilyttäminen, luonnon monimuotoisuus ja hulevesien hallinta. Lisäksi osallistujat nostivat esiin viherkertoimen tavoitetasojen riittävän korkean tavoitetason edellyttämistä sekä pohtivat voisiko viherkerrointyökalun tavoitetasojen saavuttamisen tulevaisuudessa viedä myös osaksi kaupungin rakennusjärjestystä. Osallistujia kiinnosti myös, kuinka viherkerroin kytkeytyy Espoon luonnon kokonaisuheikentymättömyyden tavoitteeseen.

### **Lainsäädännöllinen tausta**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 1 §:n 1 momentin mukaan lain tavoitteena on järjestä alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Espoon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävänä on muun ohella ohjata ja valvoa Espoon kaupunkisuunnittelua, huolehtia kaavoituksesta ja kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen kehittämisestä sekä yleispiirteisestä ympäristön kehittämisestä ja suunnittelusta. Hallintosäännön perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen tekemään päätöksen asemakaavoituksen sisältöä ohjaavassa asiassa.

Viherkertoimen tavoitetason noudattamista koskeva asemakaavamääräys perustuu maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimuksia ja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.11.2024

kaavamääräyksiä koskevien säännösten tulkintaan. Kyseisen kaavamääräyksen käyttö edistää terveellisen ja viihtyisän elinympäristön luomista asemakaavalla. Kaavamääräykselle on hyväksyttävä maankäytöllinen peruste. Viherkerrointyökalun käyttöönotto ja tavoitetasot on tarkoituksenmukaista hyväksyä erillisellä toimielimen päätöksellä. Menettely perustuu edellä todetun mukaisesti Suomen suurissa kaupungeissa jo vakiintuneena pidettävään käytäntöön. Viherkerrointyökalun käyttöä koskevan asemakaavamääräyksen antamisen edellytykset, mukaan lukien määräyksen toteuttamiskelpoisuus ja kohtuullisuus, tulee lisäksi varmistaa erikseen tapauskohtaisesti niissä asemakaavoissa, joissa kyseessä olevaa kaavamääräystä tullaan käyttämään. Rakennusvalvontaviranomainen ratkaisee yksittäistapauksissa lupamenettelyssä asemakaavamääräyksen tulkinnan.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.10.2024 § 143

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
päättää Espoon viherkerrointyökalun

1.1  
viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:  
- pientalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 1,0  
- kerrostalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 0,9  
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, tavoitetaso 0,8  
- kaupan ja liikerakentamisen alueet, tavoitetaso 0,7  
- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet, tavoitetaso 0,5  
- pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueet, tavoitetaso määräytyy sen maankäyttötyypin tavoitetason mukaan, jota alue palvelee 1,0 / 0,9 / 0,8 / 0,7 / 0,5

1.2  
luontolaskurin tavoitetasoksi kaikilla maankäyttöluokilla:  
- viherelementtien ratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuutta

2  
päättää Espoon viherkerrointyökalun ja tavoitetasojen käyttöönotosta kaikissa asumisen, palvelujen ja toimistorakentamisen, kaupan ja liikerakentamisen, teollisuustoimintojen ja logistiikan sekä pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueiden asemakaavoissa ja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 143	30.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.11.2024

asemakaavamuutoksissa.

Lisäksi lautakunta päättää, että perustellusta syystä viherkertoimen sijaan voidaan käyttää muita kaavamääräyksiä, jos kaavavaiheen tarkastelujen pohjalta viherkertoimen tavoitetasoa ei ole mahdollista saavuttaa.

### Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan lisäykset, jotka on selostettu asian liitteessä ”esittelijän lisäykset § 143.

Puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 13.11.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.08.2024 § 102

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
päättää Espoon viherkerrointyökalun

1.1  
viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:  
- pientalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 1,0  
- kerrostalovaltaiset asuinalueet, tavoitetaso 0,9  
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, tavoitetaso 0,8  
- kaupan ja liikerakentamisen alueet, tavoitetaso 0,7  
- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet, tavoitetaso 0,5  
- pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueet, tavoitetaso määräytyy sen maankäyttötyypin tavoitetason mukaan, jota alue palvelee 1,0 / 0,9 / 0,8 / 0,7 / 0,5

1.2  
luontolaskurin tavoitetasoksi kaikilla maankäyttöluokilla:  
- viherelementtien ratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuutta

2

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102
§ 143
§ 150

21.08.2024
30.10.2024
13.11.2024

päätää Espoon viherkerrointyökalun ja tavoitetasojen käyttöönotosta kaikissa asumisen, palvelujen ja toimistorakentamisen, kaupan ja liikerakentamisen, teollisuustoimintojen ja logistiikan sekä pysäköintilaitosten ja autopaikkojen alueiden asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa.

Lisäksi lautakunta päättää, että perustellusta syystä viherkerroimen sijaan voidaan käyttää muita kaavamääräyksiä, jos kaavavaiheen tarkastelujen pohjalta viherkerroimen tavoitetasoa ei ole mahdollista saavuttaa.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Asetetaan nähtäville: muutetaan päätöskohta 1 ja poistetaan päätöskohta 2: "päättää ehdotuksesta viherkerrointyökaluksi ja asettaa sen nähtäville". Perustelu: Kun on kyse useaan asemakaavaan liittyvistä määräyksistä, on perusteltua asettaa ne ensin nähtäville ja tehdä palautteen pohjalta tarvittavat tarkennukset. Tämä vähentää myöhempiä muistutuksia ja valituksia, jotka kohdistuvat niiden sisältöön. On huomattava, että vastineeksi ei kelpaa, että tällainen työkalu on olemassa, vaan sen jokainen sovellettu kohta pitää perustella, kun se kyseenalaistetaan."

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätti, että kaupunkisuunnittelulautakunta päättää ehdotuksesta viherkerrointyökaluksi ja asettaa sen nähtäville.

### Liitteet

- 1 Espoon viherkerrointyökalu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Äänestystulosraportti § 150
- 3 Esittelijän lisäykset §150

### Oheismateriaali

- Espoon viherkerroin esimerkkilaskenta
- Espoon viherkerroin käyttöohje
- Espoon viherkerroin raportti



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 151

13.11.2024

§ 151

## **Kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen:

- Asuntojen hallintamuotojakauma Espoossa
- Kulttuuriaukion kaavan ennakkokatsaus

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Asianumero 890/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 152

§ 152

## **Metsätonttu, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Saastamoinen Toni  
 Pihkala Aapo  
 Hanttu Marno  
 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 Metsätontun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210808,

2  
 hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.3.2023 päivätyn ja 13.11.2024 muutetun Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3  
 ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslujen loppuosan, 50 %, 12 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:  
 ”muutoksia kerroslukuihin: 15086: Metsätontunpolun varressa olevan rakennuksen kerrosluvut VIII-->VI, VII-->V ja VI-->IV 15084 ja 15087: Koivu-Mankkaantien varrella olevien rakennusten kerrosluvut VIII-->VI.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Lisäksi Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Poistetaan kaavamääräysten Pysäköinti-osiosta vähimmäisautopaikkamäärää koskevat kevennykset.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotukset raukeavat kannattamattomina ja lautakunta on hyväksynyt asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

## Selostus

Tavoitteena on kehittää Metsätontunkujan alueesta purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Kaavalla osoitetaan viisi asuinkerrostalojen kortteliä ja autopaikkojen kortteli Koivu-Mankkaan tien viereen. Kortteleihin sallitaan yhteensä kahdeksan lamellikerrostalon rakentaminen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona. Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereisiin kortteleihin osin velvoitettuna ja osin mahdollistavana. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Alueen läpäisee Koivu-Mankkaan tien Tontunmäentiehen yhdistävä Metsätontunkatu, jota pitkin alueen liikenne kulkee ympäröivästä katuverkosta pysäköintiin. Alueella on lisäksi Metsätontunpolku, joka johtaa etelään kortteleiden väliin. Kaduilla on erotettu jalankulkuväylä ja kadunvarsipysäköintiä. Pyörät kulkevat ajoradalla.

Rakennukset porrastuvat siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän–kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 10-kerroksisiksi.

Maanvaraiset pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisiksi vehreiksi kokonaisuuksiksi siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen. LPA-korttelin pysäköintirakennuksen katolle rakennetaan viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamoita ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP), joka säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisena käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon. Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulla suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Pysäköintilaitoksen eteläpuolelle on suunniteltu Metsätontunkujan viereen Paraatipuoleksi nimetty tori. Se muodostaa laajemman sisääntulonäkymän alueelle pysäköintilaitoksen vierestä.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,03 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 49 250 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea= 1,22$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 37 250 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.3.2023 kokouksessa asettaa kaavan nähtäville muutoksin. Lautakunnan päättämät muutokset koskivat alueen tiiveyttä ja pihojen kokoja. Rakennuksia siirrettiin kauemmas toisistaan, jotta pihosta saadaan suuremmat ja rakennusten ikkunoista avautuvat näkymät ovat avarampia. Rakennuksen paikkaa muutettiin korttelissa 15083 siten, että piha aukeaa etelään ja länteen. Pistetalo koillisesta korttelista 15084 poistettiin, jotta piha olisi suurempi. Korttelissa 15085 eteläistä rakennusta siirrettiin etelään pihan suurentamiseksi. Samalla korttelia 15086 siirrettiin etelämmäksi ja muotoiltiin uudelleen siten, että ympäröivät puistot säilyvät riittävän suurina. Korttelin 15087 etelälaidalla pistetalot yhdistettiin vähemmän pihatilaa vieväksi lamellitaloksi ja rakennusaloja rajattiin siten, että rakennusten väliin jää enemmän tilaa. Liiketilaa lisättiin Koivu-Mankkaan tien laidalle yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta oli lautakunnan muutoksin muutetuissa suunnitelmissa 50 550 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa edellytettiin vähintään 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 110  
 § 33  
 § 38  
 § 152

09.06.2021  
 01.03.2023  
 15.03.2023  
 13.11.2024

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Metsätonttu - Skogstomten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7417, käsittää korttelit 15017, 15027, katu- ja liikennealueet, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistajien valtuutuksella Kulmakivi Ky, 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.9.2021.

### Alueen nykytila

Suunnittelussa on nykyisin kaksikerroksisista vuosina 1975–1985 valmistuneista kerrostaloista koostuva vihreä asuinalue. Pelkistetyt vaaleankeltaiseksi rapatut rakennukset on sommiteltu suorakulmaisesti ympäröivien katujen suuntaisesti. Rakennukset ovat ajalle tyypillisiä. Ne rajaavat vihreitä nurmipintaisia pihvoja, mutta rakennusten väleihin on jätetty aukkoja, joista pääsee kulkemaan pihojen läpi. Pihjoilla asuntopihat on rajattu aidoin tai pensasaidoin, mutta muuten pihjoilla rajataan tiloja ainoastaan puin ja pensain.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku-pyörätie, joka johtaa Tontunmäentieltä Haltijatontunpuistoon. Alueelle kuljetaan autolla Tontutytönkujalta ja Tontunmäentieltä aivan Koivu-Mankkaan tiellä olevan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

kiertoliittymän vierestä. Pysäköinti on keskitetty erillisille alueille Koivu-Mankkaan tien puolelle ja alueen lounaisnurkkaan Tonttutyönkujalle.

Yleisilme on vihreä, väljä ja matala. Koivu-Mankkaan tielle päin näkyy pitkulainen pysäköintialue, jonka takana puusto verhoaa rakennuksia. Kadun toiselle puolelle rakentuva Jousenpuisto on mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään hyvin erilainen kuin Metsätontun alue. Tontunmäentien varrella alueen luoteisnurkassa on pieni metsikkö, joka on kasvillisuudeltaan kehittynyt muuta aluetta enemmän luonnontilaisesti. Alueen länsilaidalla sijaitsee Metsätontunpuisto, jonka varressa kasvaa myös rehevämpää ja vähemmän hoidettua kasvillisuutta. Alueen hulevedet johtuvat Nässelkärrinojaan, osin suoraan ja osin alueen länsilaidassa virtaavan Metsätontunpuiston kautta.

Alueelta ja sen lähiympäristöstä on teetetty luontolausunto keväällä 2021. Sen mukaan alueen eteläpuolella sijaitsevasta Haltijatontunpuistosta on löydetty kaksi liito-oravan pesäpuuta ja runsaasti papanoita. Todennäköiset kulkuyhteydet Haltijatontunpuistosta kulkevat alueen läpi tai alueen länsipuolelta pohjoiseen. Alueen luoteiskulmassa olevasta metsiköstä tehtiin myös yksittäisiä papanahavaintoja kahden puun juurilta, mikä osoittaa liito-oravien käyttäneen puita liikkumiseen. Luontolausunnon yhteenvedossa todettiin alueen eteläosassa olevien kuusten säilyttämisen olevan perusteltua liito-oravien elinolojen näkökulmasta. Liito-oravien kulkuyhteys pohjoiseen tulisi turvata joko länsilaidan ojanvarsipuustoa pitkin tai Metsätontunkujan varrella olevaa puustoa säästämällä.

Alueella ei ole palveluita. Lähipalvelut löytyvät Koivu-Mankkaan tien toiselta puolelta Jousenpuistosta. Läheisyydestä löytyy myös päiväkoteja, kouluja ja liikuntapalveluita. Kattavammat palvelut löytyvät Tapiolasta ja Matinkylästä muutaman kilometrin päästä. Molemmat keskuksat ovat myös helposti saavutettavissa metrolla.

Luoteisnurkassa olevan rakentamattoman pysäköintialueen ja ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Korttelialueet ovat neljän eri asunto-osakeyhtiön, As Oy Haltijatontun, As Oy Metsätontun, As Oy Puistotontun ja As Oy Kuusitontun omistuksessa. Pysäköintiin tarkoitettua LPA-alueen länsilaidalla omistaa Oy Mäntytonttu ja lounaisnurkassa sijaitsevan AP-alueen As Oy Metsätonttu.

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

### **Maakuntakaava**

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Alue sijaitsee maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä (ruskea ruudukko). Sen läpi on linjattu metro (poikkiviivainen viiva).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa metroasema on osoitettu Merituulentien varteen, mutta asema on kaavasta poiketen rakennettu Koivu-Mankkaan tien varteen. Tämän kaava-alueen saavutettavuuden kannalta metroasema on rakennettu parempaan paikkaan kuin yleiskaavassa on merkitty. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoima 21.6.1972), 212102 Koivumankkaa (lainvoima 4.2.1983) ja 211201 Jousenpuisto (lainvoima 30.4.2014). Lisäksi alueella on maanalainen asemakaava 920300 Jousenpuiston - Matinkylän metrotunneli (lainvoima 17.2.2010).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu asumiseen (AK), pysäköintiin (LPA, AP ja LP) sekä kaduksi (valkoinen). Pysäköintialueet ovat taloyhtiöiden omistuksessa ja käytössä. Asemakaavoissa on määrätty myös mm. viemärien linjauksista, jätevesiviemärien padotuskorkeuksista, rakennusten kerrosluvuista ja rakennusoikeuksista. Rakennusalat ovat koko kaava-alueella sitovia. Kaava-alueen eteläpuolella on puisto (PI), johon on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä, mitä ei ole toteutettu.

Maanalaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu metrotunnelia varten varattua tilaa suojavyöhykkeineen (ma-LM).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.5.–1.6.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin 42 muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Muistutukset jättivät myös Tontunmäki-seura ja Tapiolan kilta.

Kaavasta järjestettiin keskustelutilaisuus 11.5.2023. Tilaisuudessa esiteltiin ehdotusvaiheen suunnitelmia ja keskusteltiin muun muassa liikenteestä, pysäköinnistä ja pysäköintirakennuksen katon järjestelyistä, maalämmöstä,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

kaupunkikuvallisesta ilmeestä ja pihoista. Pohdintaa herätti muun muassa, että pitäisikö kaikilla olla pääsy pysäköintilaitoksen katolle vai vain alueen asukkailla. Myös metroaseman saattoliikenteestä keskusteltiin. Paikalliset kertoivat, että metroaseman saattoa varten pysähdytään usein muun muassa bussipysäkillä tai kiertoliittymään. Koivu-Mankkaan tiellä olisi kuitenkin lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja saattoliikennettä varten.

Muistutuksissa nostettiin esiin suunnitteluprosessiin liittyviä asioita kuten vuorovaikutus, selvitykset, kaavan tavoitteet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja laajempi yleiskaavallinen tarkastelu. Lisäksi kirjoitettiin ilmastoviisaudesta, asumisen ratkaisusta, lähialueiden arvosta, viihtyisyydestä ja palveluista.

Suunnittelukysymyksiin liittyen käsiteltiin suhdetta ympäröivään rakentamiseen, rakentamisen mittakaavaa, kasvillisuuden säilyttämistä, kaupunkikuvaa, liikennettä, pysäköintiä ja kulkuyhteyksiä.

Suunnitelmia pidettiin paikkaan ylimitoitettuina ja rakennuksia liian korkeina. Alueesta toivottiin vihreää ja erityisesti puiden toivottiin säilyvän. Kaupunkikuvasta toivottiin alueelle sopivaa, vaaleaa ja lämpimän sävyistä. Kaduista toivottiin viihtyisiä, vihreitä ja riittävän leveitä, etteivät ne muodostu kuilumaisiksi. Taidejulkisivuja pidettiin hyvänä ajatuksena. Tontunmäen koettiin muuttuvan liikaa kaavan myötä ja asuntojen arvon uskotaan tippuvan. Palautteissa edellytettiin laajempaa tarkastelua muutoksista. Palaute huomioitiin suunnitelmia kehittämällä siten, että luoteisen korttelin rakennusta madallettiin nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna 5–7-kerroksisesta 3–5-kerroksiseksi. Rakennukset madaltuvat porrastuen pientalojen suuntaan ja idässä mittakaava on samankaltainen Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevan Jousenpuiston alueen kanssa. Kaupunkikuva tarkentuu rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräyksiin on ohjattu laadukkaaseen toteutukseen. Kasvillisuutta on pyritty säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Haasteita aiheuttaa maanpinnan tasauksen nostaminen tulvavaaran ehkäisemiseksi. Kaduille on pyritty jättämään tilaa kasvillisuudelle. Kaavaehdotuksen jälkeen yleiskaava on edennyt luonnosvaiheeseen, ja sen osana on tarkasteltua aluerakennetta laajemmin. Yleiskaavaluonnos tukee Metsätontun kehitystä suunnitellun mukaisesti.

Pysäköintiratkaisuja pidettiin hyvinä, mutta pysäköintipaikkoja katsottiin olevan liian vähän. Liikenteen uskottiin lisääntyvän ja ruuhkautuvan uusien asukkaiden myötä. Myös metron kapasiteetin uskottiin ylittyvän. Alueen läpikulkuyhteyksien uskottiin vaikeutuvan suunnitelmien toteutuessa. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan metroaseman läheisyys. Kaavassa edellytettävä määrä perustuu kaupungin linjaukseen



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

pysäköintipaikkamäärien vyöhykemallista, jossa raideliikenteen pysäkkien lähellä pysäköintiä on vähemmän kuin kauempana. Liikennemääriä on tarkasteltu simuloinnein ja todettu liikenteen säilyvän toimivana. Alueen läpikulkuyhteyksiin on kiinnitetty huomiota mm. siten, että metrolle on suunniteltu sujuvat yhteydet.

Ilmastoviisaita ja muuntojoustavia asumisen ratkaisuja pidettiin hyvinä ajatuksina, mutta samalla niiden toteutumista suunnitellusti epäiltiin. Suunnitelmien nähtiin olevan melko samanlaisia kuin muidenkin uusien rakennuskohteiden. Kaavaa varten laadittavat suunnitelmat ovat luonteeltaan melko yleispiirteisiä ja tarkemmat ratkaisut syntyvät vasta rakennusluvan yhteydessä. Kaavalla on ohjattu muuntojoustavuuteen, ja siihen että rakennukset säilyisivät käytössä mahdollisimman pitkään.

Vuorovaikutusta arvosteltiin näennäiseksi, ja koettiin, että aitoa vaikutusmahdollisuutta suunnitelmiin ei ole ollut. Kaupungin yhdyskuntarakennetta pyritään kehittämään raiteiden ympärille. Suunnittelu on luonteeltaan aina tasapainottelua eri näkökulmien välissä. Palautetta on pyritty huomioimaan muun muassa madaltamalla rakennuksia, mutta kaikkia näkemyksiä ei ole mahdollista huomioida. Osin muistutukset ovat keskenään ristiriitaisia ja osin kaupungilla on erilaisia tavoitteita alueen kehittämiseksi kuin mitä muistutuksissa toivottaisiin.

Nähtävilläolon jälkeen tehtyjä muutoksia

- Määräyksiin puilla ja pensailta istutettavan alueen merkintä korjattu ohjeelliseksi, jollaisena se kaavakartalla olikin jo. Antaa lisää liikkumavaraa jatkosuunnitteluun, kun pihan kulkuväyliä voidaan sijoittaa vapaammin. Periaatteena on kuitenkin, että mahdollisimman suuri osa pihasta pidetään istutettuna.
- LPA-korttelista 15027 ju-1-julkisivumääräys on poistettu ja sen sisältö on liitetty LPA-korttelia koskevaan pykälämääräykseen (5 §).
- Metsätontunpolun katualuetta on pienennetty siten, että sen päässä ollut liito-oravan s-1-merkintä on kokonaan puistossa.
- Ulokeparvekkeen kaavamääräystä on täsmennetty siten, että parvekkeet eivät saa määräyksen perusteella ulottua korttelin rajan ulkopuolelle.
- Pysäköintirakennuksen kerrosluku on muutettu vastaamaan viitesuunnitelmia.
- Muutettu sallittavan liiketilan rakennusoikeuden merkintää sellaiseksi, että selkeästi käy ilmi sen olevan osa muuten osoitettua rakennusoikeutta. Samalla rakennusaloille sallittua liiketilan määrää on lisätty.
- Korttelissa 15086 siirretty ohjeellista kahdeksankerroksisen osan kerrosluvun rajaa viitesuunnitelman mukaisesti viisi metriä länteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

- LPA-korttelin korkeusmerkinnät merkitty vastaamaan paremmin viitesuunnitelmaa. Kerrosluvuksi on merkitty kahdeksan ja lisäksi on merkitty vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan ylin korko +30.0 m.
- Pidennetty noin kahden metrin verran korttelin 15086 rakennusala etelään. Liito-oravan ydinalueen rajaan jää siitä huolimatta matkaa rakennuksesta noin 10 metriä.
- Rajattu korttelin 15084 rakennusala Tontunmäentien puolelta siten, että kadun puolelle jää enemmän tilaa, ja kadun varteen mahtuu puita.
- Korttelin 15087 eteläraja on muutettu siten, että koko liito-oravan s-1-alue on puistossa.
- Pumpaamon ohjeellinen merkintä on muutettu pu-merkinnästä et-merkinnäksi HSY:n lausunnon perusteella.
- Yhteisjärjestelyistä kertovaan 9 §:ään on lisätty asumista palvelevat varastotilat, jotta irtaimistovarastoja on mahdollista sijoittaa pysäköintilaitokseen.
- Rakennusoikeuksia on tarkennettu viitesuunnitelmien pohjalta. Suurin muutos on korttelissa 15086, jossa rakennusoikeus on kasvanut 200 k-m<sup>2</sup>.
- Julkisivuja käsittelevästä 3 §:stä on poistettu maininta puuverhouksista mahdollisina julkisivutehosteina, sillä julkisivussa puu vaatii hoitoa usein tai se kärsii visuaalisesti tai mahdollisesti myös rakenteellisesti. Kerrostalossa puupintojen hoitaminen on työlästä ja jää helposti siksi tekemättä. Puu on toki yhä mahdollinen tehostemateriaali.
- Madallettu korttelin 15083 rakennusta kahdella kerroksella 5–7-kerroksiseksi.
- Kaavaan on lisätty määräys liito-oravalle tärkeiden puiden kaatamisesta pesimäkauden ulkopuolella.
- Pykälään 15 on lisätty määräys, jonka mukaan alueella syntyviä materiaaleja ja massoja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.
- Kaavaan on lisätty erillinen määräys muuntamoista. Sillä pyritään selkiyttämään tarvetta kiinteistömuuntamojen rakentamiseksi. Lisäksi LPA-korttelialueelle on osoitettu muuntamon rakennusala ohjeellisena, jotta muuntamoiden sijoittaminen havainnollistuu myös kartalla.
- Melu- ja ilmanlaatumääräyksiä on päivitetty kaupungin uuden linjauksen mukaisesti. Suunnitelmiin ei aiheudu uusista määräyksistä muutoksia.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Urheilupuiston metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan asuinkerrostalokortteliin suunnitellaan ekologista ja laadukasta purkavaa uudisrakentamista. Muutoksella tiivistetään metroaseman välitöntä ympäristöä ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Tontunmäen pientalovaltainen alue huomioidaan suunnitelmissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

### Korttelialueet

Kaavalla osoitetaan viisi asuinkerrostalojen kortteliä (AK, korttelit 15083–15087) eri puolille aluetta ja autopaikkojen kortteli (LPA, kortteli 15027) niiden keskelle Koivu-Mankkaan tien viereen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona. Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on kaavassa yhteensä noin 22 500 m<sup>2</sup>. Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on kaavassa noin 2 300 m<sup>2</sup>.

Kortteleihin sallitaan yhteensä kahdeksan lamellikerrostalon rakentaminen. Lisäksi LPA-kortteliin rakennetaan toiminnoiltaan moninainen pysäköintirakennus. Rakennusoikeutta on yhteensä 49 250 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereen. Pysäköintirakennukseen liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m<sup>2</sup>, sen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 vähintään 300 k-m<sup>2</sup> ja pohjoispuoleiseen kortteliin 15084 vähintään 200 k-m<sup>2</sup>. Kortteleihin 15084 ja 15087 on mahdollista sijoittaa enemmänkin liiketilaa. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Rakennukset porrastuvat kaikissa kortteleissa siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän-kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Siten huomioidaan Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevat Jousenpuiston rakentaminen. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 10-kerroksisiksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennuksia jaotellaan porrastuksin, syvennyksin, ulokkein, viherseinin, julkisivumateriaalein tai värein pituusvaikutelman vähentämiseksi. Maantasokerroksia elävöitetään pienipiirteisyyttä lisäävin katoksin, arkadein, syvennyksin, pergoloin tai muin soveltuvien tavoin ja elävöittäviä toimia on esitelty myös kaavan tueksi laaditussa korttelisuunnitelmassa.

LPA-korttelin pysäköintirakennus tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja ympäristöön sopivaksi. Rakennuksen ilmettä kevennetään materiaalein, porrastuksilla ja verhoamalla rakennus köynnöksin tai muin istutuksin. Rakennuksen katolle tehdään viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamoita ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

Kaikki rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että asuntoja, yhteistiloja ja pysäköintipaikkoja voidaan muuttaa toiseen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

käyttötarkoitukseen. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen.

Pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisinä kokonaisuuksina ja siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Pihosta tulee suunnitella vehreät ja niiden pienilmaston muodostumiseen miellyttäväksi kiinnitetään erityistä huomiota. Suunnittelua on ohjattu viherkerrointyökalulla, jolla kannustetaan pihojen vehreämpään ja monimuotoisempaan toteutukseen.

Tontteja ei aidata, vaan pihat toteutetaan kokonaisuutena, joka liittyy myös ympäröiviin alueisiin ilman näkyviä rajoja. Tonttien toiminnot ja järjestelyt suunnitellaan niin ikään yhtenäisinä kortteleittain, jolloin saadaan parempi kokonaisuus tonttijaosta riippumatta. Kaakon puoleiseen kortteliin 15087 toteutetaan puiston laidalle julkinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Tarkoituksena on ohjata vesiä tonteilta Metsätontunjoaan.

### **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP). Nykyisin metsäiset osat säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisena käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon.

Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Määräyksen mukaan alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja puustoa tulee hoitaa huomioiden latvusyhteyden säilyminen.

Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulailta suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaavan mukaan alueella ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Valtaosa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikasta sijaitsee kaavan eteläpuolella. Kaavan puistoon ulottuva osa on nykyisen kerrostalon pihaa, jolla sijaitsee suureksi kasvanutta puustoa, muun muassa kuusia ja haapoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

## Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu julkisia palveluita. Koivu-Mankkaan tien puoleisiin kortteleihin on suunniteltu yhteensä 700 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Korttelisuunnitelmassa liiketilat sijoittuvat Koivu-Mankkaan tien puolelle ja alueen keskellä olevalle Paraatipuoli-aukiolle.

Määrättyjen liiketilojen lisäksi on sallittu muunkin liiketilan rakentaminen samoihin kortteleihin, aukion ja Koivu-Mankkaan tien puoleisille rakennusaloille 2 % rakennusoikeudesta rakennusaloittain. Siten kaava mahdollistaa tilojen muuntamisen tarvittaessa eri käyttöön, mikäli liiketiloille nähdään tulevaisuudessa suurempi tarve. Pienet kivijalkaliiketilat eivät hajauta kaupallista palvelurakennetta liikaa, ja sijoittuvat lisäksi aivan metroaseman viereen.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakentaminen vaatii nykyisen kadun purkamista ja uuden rakentamista. Kadun alle sijoitettuja kaapeleita on myös samalla tarpeen siirtää uuden kadun alle. Aiempaa suurempi asukasmäärä johtaa myös korkeampaan sähkönkulutukseen, joten alueelle tarvitaan uusia muuntamoita. Jätevesiviemärin viettokaltevuus muuttuu liian loivaksi, joten alueelle tarvitaan myös uusi pumppaamo. Alueen kunnallistekniikka siirretään kulkemaan uusien katujen alla ja rakennetaan käytännössä kokonaan uudelleen alueella.

Hulevedet ohjataan kaduille ja siitä länsiosassa länteen Metsätontunojaan, josta vesi johtuu Tonttutyönkujan hulevesiviemäriin. Itäosassa hulevedet johdetaan Koivu-Mankkaan tien hulevesiviemäriin. Vesijohto on Metsätontunkadun, Metsätontunpolun ja Ovikujan alla. Se liittyy ympäröivään verkostoon etelässä, pohjoisessa ja idässä. Alueen jätevedet ohjataan katujen alla torilla olevalle pumppaamolle, josta ne pumpataan pohjoiseen Tontunmäentielle ja edelleen sitä myöten länteen. Pumppaamo pumppaa eteenpäin myös suunnittelualueen pohjoispuolelta Nokitontunkujan varren rakennuksista tulevan jäteveden.

Alueen sähköntarpeen vaatimat muuntamotilat sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Muuntamoille on varattu oma paikkansa laitoksen pohjakerroksesta, johon laitteita pääsee helposti huoltamaan.

## Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Merkittävin muutos on uusi Koivu-Mankkaan tien ja Metsätontunkadun risteysalue. Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne ajo tapahtuu pääasiassa uuden liittymän ja Metsätontunkadun kautta. Koivu-Mankkaan tielle joudutaan tekemään muutoksia: kääntymiskaistat, ajoradan ja keskikaistan kaventaminen, suojatiet ja liikennevalot. Metsätontunkatu kulkee kaava-alueen läpi Koivu-Mankkaan tieltä Tontunmäentielle ja muodostaa paikallisen kokoojakadun.

Metsätontunkatu haarautuu vielä kahteen ajoyhteyteen, jotka mahdollistavat totille ajon. Toinen näistä on päätyvä katu, Metsätontunpolku, ja toinen pp/t yhteys nimeltään Ovikuja. Kadut on mitoitettu niin, että kaksi kuorma-autoa pystyy kohtaamaan, mutta ei 90 asteen mutkissa välttämättä. Toisen ajoneuvon on väistettävä ja annettava tietä.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Pyöräpaikkoja on jonkin verran keskitetty pysäköintilaitokseen, sen alimpaan kerrokseen. Kulku pyöräpysäköintiin on sekä etelästä että pohjoisesta, ja maksimietäisyyttä porraskäytävästä pysäköintilaitoksen sisäänkäyntiin pidettiin 50 metriä. Kaavamääräyksessä enintään puolet pyöräpaikoista voidaan sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Kulku metroaseman suuntaan on monesta kohtaa, joko torialueen läpi tai katuja pitkin. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät. Pyöräily on ajoradalla. Etelän suuntaan, Merituulentien ja Koivu-Mankkaan tien liittymään on pp-rasite korttelialueen läpi. Rasite poistaa epäjatkuvuuden Tapiolan suuntaan. Puistoraittia ei voinut suoraan yhdistää Metsätontunpolkuun liito-oravien ydinalueen vuoksi.

Tontunmäentiellä on olemassa oleva yhdistetty jk/pp. Yhdistetylle jalankulku ja pyörätielle (3,5 m leveä) on jätettävä tilaa, niin että kiinteisiin esteisiin on vähintään puoli metriä. Tämä tulee huomioida Tontunmäentien suuntaan avautuvien porraskäytävien suunnittelussa.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen. Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköinti normi on 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> (0,4 ap / asunto), jota on mahdollista keventää nimeämättömyydellä.

Yleistä pysäköintiä on 1 ap / 1 500 k-m<sup>2</sup> eli 33 ap, jotka ovat joko kadun varressa tai pysäköintilaitoksessa. Lisäksi yleistä pysäköintiä on Urheilupuiston (M) pysäköintihallissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tutkittu jätehuoneet ja jäteauton lastauspaikat. Yleisesti jätehuoneet on keskitetty lähelle katua, ja jäteauto pysähtyy joko jalkakäytävälle tai torialueelle. Torialueella pumppaamon huoltoajoneuvo ja jäteauto käyttää samaa ajouraa, joka on rajattu kalusteilla ja istutuksilla.

Pelastusajoneuvoilla kuten ambulanssilla on ajoyhteys jokaisen porrasyhteyden läheisyyteen, mutta nostopaikat ovat kadulta. Pelastautuminen perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen. Kadulta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille, joissa on jonkin verran kerroseroja.

### **Suojelukohteet**

Alueen eteläosasta sekä eteläpuolelta on havaittu liito-oravan elinalue, joka on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä alueella saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Alueelle sijoittuvista toimenpiteistä tulee keskustella ympäristöviranomaisen kanssa.

Kaavan länsireunaa myöten osoitetaan liito-oravan elinalueelta kulkuyhteys pohjoiseen eko-1-merkinnällä. Merkintä osoittaa ekologisen yhteystarpeen liito-oravan elinalueiden välillä. Puustoa tulee hoitaa ja uudistaa latvusyhteys säilyttäen.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma, joka kattaa koko alueen korttelit. Julkiset alueet on tutkittu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Suunnitelmissa nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan Jousenpuiston mittakaavaa vastaava metron läheisyyteen sopiva tiivis asuinalue. Rakennuksista on suunniteltu julkisivuiltaan polveilevat. Rakennusten väleihin jää vehreitä puistomaisia pihvoja ja julkisia puistoakseleita, jotka toimivat kulkureitteinä. Alueen keskellä on aukio kahviloineen. Alueen länsilaidalle suunniteltu puisto säilytetään suureksi osaksi metsäisenä, ja siellä kulkee nykyäänkin olemassa oleva oja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Pysäköinti keskitetään laitokseen, jotta vältetään kalliilta ja epäviihtyisiltä kansirakenteilta. Rakennukset sovitetaan ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavoihin ja korkeimmat rakennukset rakennetaan alueen keskelle. Länsireunalla rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi, pohjoisreunalla viisikerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella ja itäreunalla kahdeksankerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella.

Alueen suunnittelun teemoja ovat ekologisuus ja yhteisöllisyys, mikä näkyy muun muassa jalankulku- ja pyöräilypainotteisuutena. Rakennusten maantasokerroksiin on esitetty muuntojoustavia yhteistiloja. Pysäköintilaitoksen teemana on ”liikkumisen hub”, joka kokoaa saman katon alle pyörätilojen ja autopaikkojen lisäksi katolle sijoitetut liikuntapaikat, kuten ulkokuntosalin ja padel-kenttiä.

Ekologisuus näkyy kestävinä suunnitteluratkaisuin ja aurinkoenergian sekä maalämmön hyödyntämisenä. Piholla tuetaan luonnon monimuotoisuutta monilajisella kasvillisuudella.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 11.1.2022 kaavoitus- ja kuulutuskuukustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskuukustannusten loppuosan, 50 %, (12 000) euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.03.2023 § 38

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan muutoksen, joka viedään asian nähtäville menevään aineistoon: "Korttelissa 15083 rakennusala muotoillaan uudelleen siten, että piha aukeaa etelään ja länteen. Rakennusala muotoillaan L-malliseksi, ja korkeussuunnassa ohjataan rakennus porrastamaan kohti rakennusalan taitekohtaa korkeintaan seitsemänkerroksiseksi. Kulkuyhteys kortteliin järjestetään rakennusalan eteläpuolelta. Korttelista 15084 poistetaan 12-kerroksinen rakennusala. Korttelin 15085 pihaa suurennetaan laajentamalla korttelia etelään kolme metriä ja siirtämällä eteläisempää rakennusala vastavasti. Korttelin 15086 pohjoista rajaa siirretään kolme metriä etelään ja korttelissa olevaa rakennusala vastavasti. Rakennusalan eteläpääty säilyy paikallaan. Korttelin 15087 etelälaidalla olevat neliömäiset rakennusalat korvataan pitkulaisella kapeammalla rakennusallalla, joka sijoittuu korttelin länsilaidalle. Korttelin 15087 pohjoislaidalla olevaa rakennusala lyhennetään siten, että rakennusalojen väliin jää vähintään 10 metriä. Liiketila lisätään Koivu-Mankkaan tien varteen yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>. Ennen seuraavaa käsittelyvaihetta suunnitelmaa parannetaan siten, että rakennusten etäisyydet ovat joka kohdassa lautakunnan esitetyn toiveen mukaisesti riittävän etäällä toisistaan."

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten Pysäköinti-osiosta vähimmäisautopaikkamäärää koskevat kevennykset."

Sammallahti Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaava laitetaan näyttille vanhassa muodossaan."

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lautakunta päättäneenä järjestää asiasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valita sille puheenjohtajan."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatetut muutosehdotukset ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808, esittelijän kokouksessa tekemin muutoksin,

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 110  
§ 33  
§ 38  
§ 152

09.06.2021  
01.03.2023  
15.03.2023  
13.11.2024

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää kaavamuutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 33

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

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

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

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.3.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 110

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

### 1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Metsätontun asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 1.1

##### Kaupunkikuva ja mitoitus

Metsätontunkujan asemakaava-alueesta kehitetään Urheilupuiston metroaseman välittömään läheisyyteen rakentuva purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen. Kortteli sovittaa yhteen Jousenpuiston ja Tontunmäen mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihtuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Alue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Korttelirakenteeseen toteutetaan kivijalkaliiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla, kuten Koivu-Mankkaantien varteen. Liiketilojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun selvittämiseksi laaditaan kaupallinen selvitys. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet.

#### 1.2

##### Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuutta ja vehreyttä tuetaan monipuolisin keinoin ja viheryhteyksien muodostumiseen sekä säilymiseen kiinnitetään huomiota suunnittelussa. Hulevesien hallinnan edellytyksiä alueella parannetaan. Alueelle suunnitellaan toimivat luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, joilla varmistetaan, ettei Gräsanojan tulvaherkkyys lisäänty.

Kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota aluetta rajaavien ojien ja uomien hulevesien hallintaan. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina ratkaisuin myös kortteleiden sisäpihoilla. Kansiratkaisujen ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Pihoille istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta.

#### 1.3

##### Ilmastoviisaus

Alue toteutetaan ilmastoviisaasti. Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

selvitetään ilmastovaikutukset sekä merkittävät ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteet. Energiantuotanto suunnitellaan vähähiiliseksi ja korttelin toteutuksessa huomioidaan tavoitteet vähähiilisyydestä. Purkamisesta syntyvien purkumateriaalien uusiokäyttöä tutkitaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin, tulviin, kuumuuteen ja kuivuuteen sopeutumiseen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää käytettäviä ilmasto- ja energiaratkaisuja myös suunnittelualueen ulkopuolella.

Tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin vastataan tilojen muuntojoustavuudella, mukaan lukien pysäköintijärjestelyjen osalta. Läheistä Urheilupuiston metroasemaa ja sen liityntäliikennettä hyödynnetään kestävän liikkumisen tavoitteiden toteuttamiseksi.

#### 1.4

##### Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne suunnitellaan tukeutumaan sujuviin kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen, jota tuetaan uusilla liikkumisen palveluilla. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet. Alueen liikkumisratkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja tarjotaan monipuolisia liikkumisen vaihtoehtoja.

Pysäköinti järjestetään korttelissa keskitetysti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Pysäköintiratkaisulta edellytetään muuntojoustavuutta ja monipuolista toimintojen yhdistämistä. Laitoksiin toteutetaan esimerkiksi korttelin yhteistiloja, liikuntapaikkoja sekä energiantuotannon tiloja.

#### 1.5

##### Uudet asumisen ja työnteon konseptit

Muuntojoustavilla yhteistiloilla mahdollistetaan monipuoliset harrastetilat erilaisiin tarpeisiin. Työnteon muutoksen ja monipaikkaistumisen tuomiin arjen haasteisiin vastataan soveltuvin tiloin ja palveluin. Korttelissa pilotoidaan asukkaiden yhteisöllisyyttä parantavia ja eriytymistä vähentäviä jakamistalouden palvelualueita ja -konsepteja.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 4 210808 Metsätonttu muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 5 210808 Metsätonttu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	38/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 33	01.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	15.03.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.11.2024

### Oheismateriaali

- 210808b Metsätonttu asemakaava
- 210808b Metsätonttu määräykset
- 210808b Metsätonttu ajantasakaava
- 210808 Metsätonttu asemakaavaselostus
- 210808 Metsätonttu kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

13.11.2024

Asianumero 2310/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 153

§ 153

## **Komeetanristi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322026, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hietämäki Tuuli  
Mäkelä Salla  
Soini Mari  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Komeetanristin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 322026,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Komeetanristi - Kometkorset asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7528, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322026,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen 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 27.11.2024  
pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Suunnittelualue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä, Olarinkadun länsipuolella ja Komeetan-kadun pohjoispuolella, osoitteessa Komeetankatu 1.

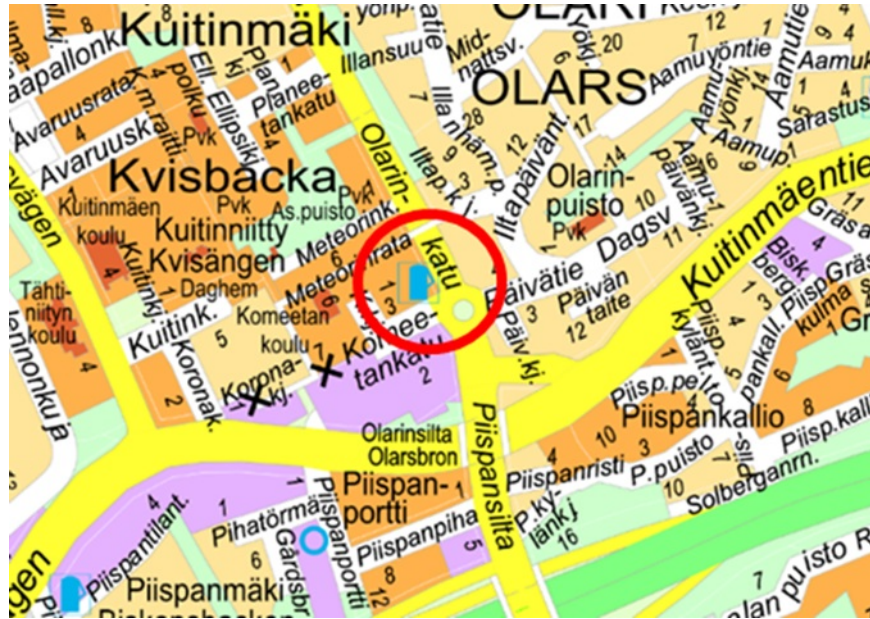
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa autopaikkojen korttelialue (LPA-1) autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Katualueiden rajat tarkistetaan ja niissä huomioidaan pikaraitiotien pysäkin sijoittaminen Olarinkadulle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 9 335 m<sup>2</sup>. Tästä 4 233 m<sup>2</sup> on korttelialuetta ja loput katualueetta. Rakennusoikeutta AK-1-korttelialueella on 6 600 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta e=2.44. Kaavan korttelialueiden aluetehtokkuus on e=1.56. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus laskee 15 400 k-m<sup>2</sup>. Muuhun kuin pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden määrä kuitenkin kasvaa noin 430 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2020 tehdä kaavoitusta sitomattoman, ehdollisen esisopimuksen koskien kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä Westpro cc Oy:lle. Hallinto-oikeus hylkäsi päätöksestä tehdyn valituksen 24.3.2022. Sopimusta ei kuitenkaan allekirjoitettu ja Westpro ilmoitti vetäytyvänsä hankkeesta 27.3.2023.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:





Kometanristi - Kometkorset, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7528, käsittää osan korttelia 22120 sekä katualueen, 22, kaupunginosassa Olari, alue 322026.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Papinniityn Paikoitus Oy, 30.12.2016 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 28.3.2018.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalo- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Kaava-alueen länsipuolella on IV-VIII-kerroksisia kerrostaloja ja itäpuolella Olarinkadun toisella puolella I-II-kerroksisia pientaloja. Eteläpuolella sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö. Pohjoispuolelta kulkee kevyen liikenteen väylä ja siihen liittyvä silta, ja näiden takana pysäköintialue.

Korttelissa on nykyisellään vuonna 1981 valmistunut neljäkerroksinen pysäköintilaitos ja siihen liittyvä pienteollisuusrakennus. Rakennusoikeutta on käytetty 8 485 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajan arvion mukaan tiloista noin 60 % on käytössä. Rakennuksen toisessa kerroksessa on kaupungin 1 618 m<sup>2</sup> laajuinen opetusikäinen tila, joka on tyhjiillään. Tontin eteläosassa on sijainnut huoltoasema, joka lopetti toimintansa ja purettiin vuonna 2022.

Korttelialueen omistaa Papinniityn paikoitus Oy. Katualueet omistaa Espoon kaupunki.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Uusimaa-kaava 2050 -kaavassa pääkaupunkisudun ydinvyöhykkeelle lähelle keskustatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuntoaluetta (A) ja rajautuu etelässä keskustatoimintojen alueeseen (C-K). Olarinkatu on merkitty yksiajorataiseksi päätieksi, pääkaduksi tai alueelliseksi kokoojakaduksi. Sen yhteyteen on merkitty virkistysyhteys ja pikaraitiotien linjaus.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Korttelialueita koskee asemakaava Kuitinmäki II, muutos (alue 322014). Siinä korttelialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saa sijoittaa kortteleiden 22116, 22120 ja 22122 autopaikkoja. Korttelin rakennusoikeus on 22 000 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku VI. LPA-korttelialueelle saa kaavan mukaan rakentaa pienteollisuus-, myymälä- ja toimistotiloja enintään 1/6 kerrosalasta. Myymälätilaa saa rakentaa yhteensä enintään 800 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa yhden huoltamon korkeintaan 1 000 m<sup>2</sup> ja opetus-, kulttuuri- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja 1 500 m<sup>2</sup>.

Olarinkadun ja Komeetankadun katualueita koskevat asemakaavat Kuitinmäki II asemakaava (alue 322000), Matinkylän keskus I, Matinkylänkeskus II-Matinkallio, Piispankallio, Kuitinmäki II muutos (alue 312001), Kuitinmäki II muutos (alue 322019) ja Komeetanrinne (alue 322025). Katualueille ei ole esitetty erityisiä kaavamääräyksiä.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.3.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.5.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 52 kappaletta.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 24.8.2020.

Suurin osa mielipiteistä jätettiin asemakaavan muutokseen rajautuvilta kerrostalo- ja rivitaloalueilta ja niiden välittömästä läheisyydestä. Enemmistö eli 35 mielipidettä piti rakentamista liian massiivisena, muttei vastustanut itse kaavahanketta. 12 mielipiteessä vastustettiin kaavahanketta yleisesti. Lisäksi mielipiteistä kaksi oli positiivisesti kaavan suhtautuvia ja yksi neutraali. Pääkohdat koskivat rakentamisen tehokkuutta ja korkeutta sekä kaavamuutoksen vaikutuksia naapuruston näkyymiin, varjostuksiin, liikennemääriin ja palvelutarjontaan.

Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 120 henkilön allekirjoittama adressi ”Olarin ei saa muuttua nukkumalähiöksi ja Papinniityn paikoituksen talo tulee kunnostaa ja säilyttää ja samalla sen palveluiden monimuotoisuus!” Adressissa tuodaan esille huoli rakennuksen koosta ja yksipuolisesta käyttötarkoituksesta. Nykyinen rakennus halutaan säilyttää erityisesti sen monipuolisen palvelutarjonnan vuoksi. Myös rakennuksen korkeutta ja sijaintia tontilla pidetään alueelle sopivana. Olarinkadun luonnetta ei saa muuttaa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen rakentamisen määrää korttelissa on pienennetty. Rakennusoikeutta on laskettu reilusta 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 6 600 k-m<sup>2</sup>:iin. Asuinrakennusten määrää on vähennetty neljästä kahteen ja kerrosluku laskettu yhdeksästä (IX) seitsemään ja kahdeksaan kerrokseen (VII-VIII). Pysäköinti on siirretty kansipihan alta erilliseksi pysäköintilaitokseksi omalle korttelialueelle, mikä mahdollistaa laitoksen joustavamman toteutuksen. Rakennusten ilmettä on kevennetty kaventamalla rakennusmassoja. Pysäköintilaitokseen on järjestetty esteetön jalankulkuyhteys myös länsipuolisilta naapurikiinteistöiltä (22120/6 ja 22120/7).

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaava-alueen korttelin eteläosaan osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), jolla on rakennusoikeutta 6 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten maantasokerrokseen tulee osoittaa vähintään 220 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu-, toimisto- tai ravintolatilaa. Liiketilat liittyvät Olarinkadun ja Komeetankadun kulmauksen aukiomaiseen tilaan. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VII-VIII. Korttelialueen sisäpiha on rakennusten toisen kerroksen tasossa.

Lisäksi korttelia koskevat kaupunkikuvaa, rakennuksen toimivuutta, pihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä turvaavat määräykset. Näitä ovat esimerkiksi polkupyörien säilytykseen, hulevesien viivytysrakenteisiin, sisäpihaan ja sen korkoihin, ilmanlaatuun ja melunsuojaukseen, toimintojen tarkempaan sijoitteluun ja julkisivuihin liittyvät määräykset.

Korttelin pohjoisosaa osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle saa sijoittaa korttelien 22116 ja 22120 autopaikkoja. Suurin sallittu

kerrosluku on IV. Pysäköintilaitoksen kattoja tulee hyödyntää oleskelualueina ja muutoin kattaa viherkatolla ja/tai hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

### **Liikenne**

Asemakaavan muutosehdotuksessa laajennetaan Olarinkadun ja Komeetankadun katualueita siten, että Olarinkadulle on mahdollista sijoittaa raitiotiepysäkki ja nykyinen kiertoliittymä on mahdollista muuttaa valo-ohjatuksi nelihaaraliittymäksi käänntymiskaistoineen. Komeetankadun käänntymiskaista edellyttää kuitenkin myös katualueen laajentamista eteläpuoliseen kortteliin 22122, joka ei sisälly tähän kaavamuutokseen. Ennen raitiotien toteutumista alueen liikennejärjestelyt voivat säilyä nykytilanteen mukaisina.

Uusille asunnoille vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Liiketilaille autopaikkavaatimus on vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden. Autopaikat sijoitetaan LPA-1-korttelialueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Komeetankadulta AK-1-korttelin läpi. Ajoyhteys on maanalainen ja sen varteen saa sijoittaa autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen kautta on järjestettävä huoltoajoyhteys AK-1-korttelialueen sisäpihalle. Pysäköintilaitokseen tulee olla suora esteetön jalankulkuyhteys naapuritonteilta 22120/6 ja 22120/7, joiden pysäköintipaikat sijoitetaan laitokseen. Asemakaavalla ei muuteta naapuritonttien autopaikkamääräyksiä ja pysäköintilaitos on mitoitettu siten, että sinne on mahdollista toteuttaa kaikki naapuritonttien asemakaavan vaatimat autopaikat, vaikka niitä ei ole nykytilanteessa toteutettu täysimääräisenä.

Asemakaava-alueelle ei ole esitetty uusia yleisen pysäköinnin autopaikkoja. Olarinkadulle on nykytilanteessa toteutettu kolme kadunvarsipysäköintipaikkaa, jotka kuitenkin poistuvat raitiotien toteutuessa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 153

13.11.2024

Hakija on maksanut 5.4.2018 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **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(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

6 322026 Komeetanristi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 322026a Komeetanristi asemakaava
- 322026 Komeetanristi kaavaselostus
- 322026 Komeetanristi kaavaselostuksen liitteet
- 322026 Komeetanristi havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 154

13.11.2024

Asianumero 6431/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 154

§ 154

**Niittykummun paloasema, asemakaavan muutosehdotuksen  
hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212221, 15. kaupunginosa  
Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuntsi Juho  
Pihkala Aapo  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Niittykummun paloaseman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212221,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7520, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212221.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 49–15–51–5 nykyistä yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta ja mahdollistaa kiinteistölle uudella käyttötarkoituksella liike- ja toimistorakentaminen.

Kiinteistöä järjestettiin avoin ja julkinen suunnitteluvaraushakumenettely loppuvuodesta 2023, jolla etsittiin suunnitteluvarauksen saajaksi

esitettävää hanketta kiinteistölle nykyisen käyttäjän, Niittykummun paloaseman, toiminnan loppumisen jälkeen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti tehdä esisopimuksen kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistölle mm. pienpanimon tuotantotiloja, liiketiloja kuten ruokaravintola, baari, vuokra sauna, panimon kauppa sekä pienimuotoista majoitustoimintaa. Piha-alueita elävöitetään ravintolan terassein ja istutuksin. Toiminnot sijoittuvat pääosin vanhan paloasemarakennuksen tiloihin. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus tullaan täsmentämään olemassa olevan rakennuksen laajuuteen, eikä tontille osoiteta lisärakennusoikeutta piharakennuksien lisäksi.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3 280 m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta on käyttämättä 780 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,61. Rakennusoikeus pienenee kaavamuutoksen myötä 850 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation, asemakaavan muutos ehdotus, piirustusnumero 7520, käsittää osan korttelia 15051, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212221.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon kaupunki, 9.12.2022 kirjattuna hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.8.2023.

## Alueen nykytila

Alueella sijaitsee Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelema vuonna 1991 valmistunut kaksikerroksinen paloasema, joka oli merkittävä suunnannäyttävä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasemasuunnittelussa. Niittykummun paloasema on yksi modernin teollisuusarkkitehtuurin merkkiteoksia. Rakennuksen suunnittelusta vastasi Erkki Kairamo (1936–1994), jolla oli toimistossa päävastuunaan teollisuusrakennukset. Kairamo oli 1900-luvun jälkipuoliskon suomalaisen modernismin suunnannäyttäjä ja tunnettu etenkin teollisuusrakennusten suunnittelijana. Hänen arkkitehtuuriaan leimaa läpi uran jatkunut 1900-luvun alun konstruktivismiin kehittäminen ja uudistaminen.

Kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuvassa rakennuksessa ilmenee toimistolle tunnusomaiseksi muodostunut teräslasirakenteiden, ja modernismin aiheiden taidokas, dynaaminen ja yksityiskohdissa harkittu käsittely. Rakennus on rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä kohde. Paloaseman toiminta lakkasi 12.9.2024.

Rakennus sijaitsee suunnittelualueen keskellä. Rakennusta ympäröivä piha on suurimmilta osin kestopäällystetty, lukuun ottamatta rakennuksen länsipuolen ja eteläisen sekä pohjoisen rajan reunojen nurmialueita. Alueen pohjoisrajalla kasvaa Merituulentien katualueen rajaava puurivistö.

Kiinteistön 49–15–51–5, ympäröivät katu- ja virkistysalueet sekä läntisen rajanaapurin, eli vanhan Niittykummun koulun, omistaa Espoon kaupunki.

## Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

### Maakuntakaava

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

Kaava-alue sijoittuu uusimaa 2050-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, jolla osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.



Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu alueelle, joka on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Niittykummun keskus (lainvoimainen 18.12.2013). Korttelin 15051 tontti 5 on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kiinteistön rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 1 220 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on jäljellä 780 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöllä sijaitsee kaksikerroksinen suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa hahmoltaan. Rakennuslupaa vaativissa korjaus- tai muutostöissä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.8.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.10.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Lisäksi saatiin kaksi kannanottoa ja yksi lausunto.

Naapurikiinteistön hallitus antoi mielipiteensä, että kaavamutoksella tavoitellut uudet käyttötarkoitukset vaikuttavat hyviltä ja suunnitelma kuulostaa alueelle sopivalta ja tervetulleelta. Toisaalta viheralueiden vähentyminen kaava-alueella ja yleisesti ottaen Niittykummun alueella huolettaa heitä.

Kaavahanketta esiteltiin Espoon kulttuurikeskuksessa 5.9.2023 järjestetyssä Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen vehreyteen ja sen säilyttämiseen ja mahdolliseen lisäämiseen on kiinnitetty enemmän huomiota.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Korttelialue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jonka alueelle saa sijoittaa ravintola- ja kokoontumistiloja, pienimuotoista majoitustoimintaa sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotantotiloja. Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja. Korttelialueella sijaitsee suojeltava ja kulttuurihistoriallisesti arvokas

rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 150 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi. Lisäksi 5 % rakennuksen sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleiseen tiloihin avautuvan teknisen tilan, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Lisäksi saa rakentaa katoksia ja piharakennuksia rakennusalan ulkopuolelle enintään 150 m<sup>2</sup>. Korttelialueen reunoilla, länsiosan pysäköintialuetta lukuun ottamatta, sijaitsee sijainniltaan ohjeellinen, mutta laajuudeltaan sitova puilla ja pensaille istutettavan alueen osa. Alueen pohjoisreunalla kulkee myös säilytettävä puurivi. Kaava-alueen pohjoisreunalle ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää.

Rakennukseen tehtävät muutokset sekä terassit ja piharakennukset tulee toteuttaa ja käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Teräsrakenteiseen torniosaan sijoitettavista myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteista on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

Kaava-alueen pinta-ala on 3 280 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 1 150 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea = 0,35$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 850 k-m<sup>2</sup>.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 22.8.2023 kaavoitus- ja kuulutus kustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 154

13.11.2024

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

#### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

#### **Liitteet**

- 7 212221 Niittykummun paloasema mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 8 212221 Niittykummun paloasema lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 212221a Niittykummun paloasema asemakaava
- 212221 Niittykummun paloasema havainnekuva
- 212221 Niittykummun paloasema kaavaselostus
- 212221 Niittykummun paloasema kaavaselostuksen liitteet

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 148, § 149, § 151, § 152, § 153, § 154**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 150**

### **Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen
- kuntien yhteisen toimielimen päätöksestä sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaika viranhaltijalain 37 §:ssä tarkoitettua irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kuitenkin kulua vasta 40 §:n 1 momentissa säädetyn irtisanomisajan päättymisestä. Sama koskee valitusaikaa silloin, kun 37 §:ssä tarkoitetun irtisanomista koskevan päätöksen on tehnyt valtuusto tai kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitettu kuntayhtymän toimielin.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Päätöksen julkaisupäivän voi varmistaa päätöksen valmistelijalta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros  
Virka-aika: ma-pe 10.00 - 15.45  
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi  
Telekopio: +358-(0)9-816 22495  
Vaihde: +358-(0)9-81621

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.