



Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.12.2020

## Kokoustiedot

Aika 16.12.2020 klo 17:30 - 18:50

Paikka Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kijärvi Laura	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Lintunen Kai	jäsen	saapui klo 17:38 § 167
	Louhelainen Kirsi	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Karimäki Johanna	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Siivola Marjaana	varajäsen	
	Eerola Jarno	varajäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Tuovinen Samuel	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 17:45 § 167
	Tirkkonen Asta	arkkitehti	klo 17:30-18:15
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	klo 17:30-18:15

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Pirjo Kemppi-Virtanen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.12.2020

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 165		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 166		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 167	1, 2	Keilalahdenportti ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 220835	6
§ 168	3, 4	Miestentie ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 220721	15
§ 169	5, 6	Hepomäki asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 720605	23
§ 170	7	Kilonpuisto IA asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville, alue 132204	28
§ 171	8	Kivenlahdentulli, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 412501	40
§ 172	9	Espoonlahden uimahalli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410510	49
§ 173	10, 11	Lippajärvi muutos asemakaavan muutoksen hyväksyminen alue 150714	64
§ 174	12, 13	Suinonsalmi asemakaavan muutoksen hyväksyminen alue 412009	70
§ 175		Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 käyttösuunnitelman hyväksyminen	85
§ 176		Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotusta koskeva valmistelukehotus	91

§ 165

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.12.2020 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 166

16.12.2020

§ 166

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pirjo Kemppi-Virtanen.

5135/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 167

§ 167

## **Keilalahdenportti ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 220835**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Asanti Jenny  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilalahdenportin asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 220835,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.10.2020 päivätyn ja 16.12.2020 muutetun Keilalahdenportti - Kägelviksporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7259, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220835,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 6 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

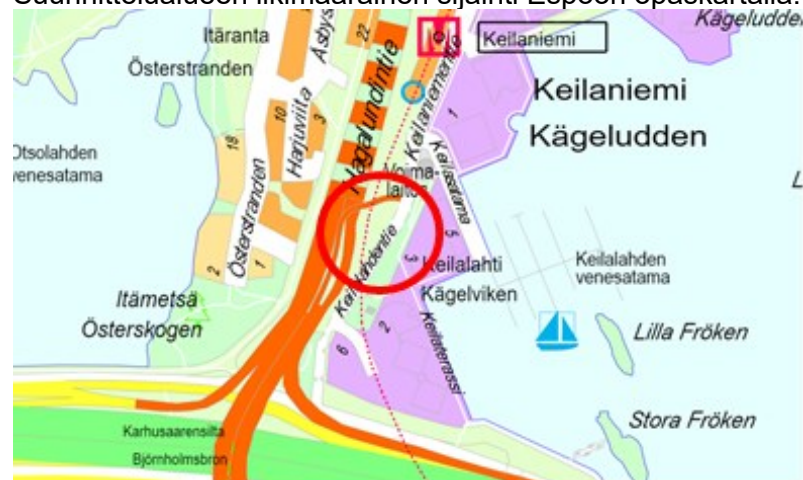
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa 13-kerroksisen pääosin puurakenteisen toimistotalon rakentaminen Keilalahdentien ja Kehä I:n väliin muodostettavaan kortteliin. Rakennuksen katto toteutetaan viherkattona tai aurinkopaneelein katettuna. Saattoliikenne, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä pääsisäänkäynti sijoittuvat rakennuksen itäpuolelle. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen alle maanalaiseen pysäköintihalliin. Se on mahdollista sijoittaa osin tontin ulkopuolelle ensin tilapäissijaintiin ja lopulta Keilaniemeen rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen sen valmistuttua. Korttelialueen kautta mahdollistetaan myös yksi Keilaniemeen suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen sisäänajoista toimistotalon pysäköintihalliin kautta. Keilalahdentietä siirretään itään muodostuvan korttelin rakentamisen mahdollistamiseksi.

Kaava-alueelle esitetty rakennusoikeus on 20 000 kerrosneliömetriä. Nykyisin alueelle on osoitettu asemakaavassa ET-tontti, jolle ei ole erikseen osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Tontille on ollut tarkoitus sijoittaa korttelia 10065 palveleva jäteasema, mutta sille ei ole nähty myöhemmin enää tarvetta.

Edellisessä käsittelyvaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavanmuutoksen nähtävälle esityksen mukaisena.

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston varattua alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle suunnittelua varten päätöksellään 26.11.2018. Suunnitteluvarausta on sittemmin jatkettu hankkeen suunnittelun edettyä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Keilalahdenportti - Kägelviksporten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7259, käsittää korttelin 10067, katu- ja viheraluetta, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220835.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta, Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 4.9.2019.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.8.2019.

### **Alueen nykytila**

Alueella on nykyisin Kehä I:n kehittämiseen liittyviä asfaltti- ja hiekkapintaisia liikenteen poikkeusjärjestelyitä. Sen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen Keilalahdentie, jota pitkin ajetaan Keilaniemen eteläosiin ja Karhusaareen. Alueen itäreunalla kulkee samansuuntainen pyöräilyn ja jalankulun yhteys, joka toimii nykyisenä pääyhteytenä Länsiväylän ja Keilaniemen sekä sen pohjoispuolella olevien alueiden välillä. Pyöräilyn ja jalankulun yhteyden viereen ja alueen eteläosaan on rakennettu uutta puistoa, jossa sijaitsee myös metron huoltorakennus.

Keilaniemi muodostaa yhden Espoon tunnetuista kaupunkisilueteista, joka hahmottuu maisemakuvassa kauempaakin.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa. Kortteli 10067 on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella Espoon kaupunkitekniikan keskukselle Kehä I Keilaniemessä -rakennusurakan tilapäisten liikennejärjestelyjen mahdollistamiseksi.

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

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Alueen länsipuolelle on osoitettu moottoriväylä (Kehä I) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueen viereen on osoitettu myös liikennetunneli (metro). Kehä I:n toiselle puolelle Otsolahden rantaan on osoitettu viheryhteystarve.

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Kaava ei vielä ole saanut lainvoimaa.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu Kehä I seudullisesti merkittävänä tienä ja metro. Tapiolan alue Itärantaan asti on RKY-



rajauksen mukaisesti osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on täydentyvää työpaikka-aluetta. Alueen pohjoispuolella on metron pysäkki ja metrolinjaus on piirretty alueen ali.

Alueella on voimassa asemakaava 220823 Keilaniemi (sis. Keilaniemen maanpäällisen metroaseman osat), joka sai lainvoiman 27.11.2013. Lisäksi alueella on voimassa maanalainen asemakaava 920100 Keilaniemen metrotunneli. Se on tullut lainvoimaiseksi 17.2.2010.

Maanpäällisessä asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten alueeksi (ET), katualueeksi ja puistoksi (VP). ET-alueelle on osoitettu ilmanvaihtopiipun ohjeellinen rakennusala ja korttelialueen pohjoisosaan katualueen rajaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Suunnittelualueen eteläosaan puistoon on osoitettu ohjeellinen rakennusala maanpintaan johtavaa hätäpoistumistietä varten. Puistoon on osoitettu myös jalankululle ja pyöräilylle varattuja sitovia, mutta sijainneiltaan ohjeellisia yhteyksiä, joilla huoltoajo on sallittu.

Maanalaisessa asemakaavassa osalle suunnittelualueesta on merkitty metrotunnelia varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen. Tilaan saa sijoittaa huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet. Raiteen likimääräisen korkeusaseman alapuolelle on varattava viiden metrin suojavyöhyke ja seitsemän metriä korkean tunnelin yläpuolelle 10 metrin suojavyöhyke. Suunnittelualueen eteläosaan puistoon on merkitty alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun ja hätäpoistumistien suojavyöhykkeineen. Rakenteiden tulee ulottua vähintään kaksi metriä ja korkeintaan neljä metriä maanpinnan yläpuolelle. Alueella on maanpintaan ulottuvia tiloja.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.10.–24.11.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi asunto-osakeyhtiön muistutus naapurustosta ja saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksessa käsiteltiin melun heijastumista suunnitellusta rakennuksesta, rakennuksen ulkonäköä ja Kehä I:n ilmanvaihtopiippua.

Länsimetro Oy huomautti, että korttelisuunnitelman kahdessa eri kuvassa on ristiriitaista tietoa pysäköintitasojen koroista. Rakentamisen vaatimat louhinnat tulevat olemaan Länsimetron mukaan vaativia ja edellyttävät suunnittelua sekä vaikutusten arviointia. Lausunnon seurauksena

korttelisuunnitelmassa ollut ristiriita on korjattu ja kaavaan on lisätty määräys louhintojen edellyttämästä suunnittelusta ja vaikutustenarvioinnista.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan suunnitelman mukainen rakennus tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla ja sammutusvesialtaiden tarve ja sijainti tulisi arvioida kunnallistekniikan suunnittelussa. Suunnitelmasta on käyty keskustelua pelastuslaitoksen kanssa ja yhteistyö jatkuu rakennuksen jatkosuunnittelussa.

Espoon kaupunginmuseon mukaan Keilaniemen aluetta tulisi suunnitella enemmän kokonaisuutena, kuten he totesivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmastaankin antamassaan lausunnossa. Kaupunginmuseon mukaan kaupunkikuva on erittäin kirjavaa ja alueen kehittäminen hallitsematonta. Palautteeseen vastattiin jo aiemmassa vaiheessa, eikä vastineeseen ole lisättävää.

ELY:n lausunnon mukaan pyöräily- ja jalankulkuyhteyksiä pohjoisesta tulisi vielä tutkia. Kalliopysäköintiin ajo tulisi osoittaa kaavakartalla. Tärinän ja runkomelun määräystä tulisi tarkentaa. Keilalahdenpuiston merkintä tulisi muuttaa VP/me:ksi ja siten huomioida alueen meluisuus. Vastineessa todetaan, että jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä on suunniteltu paljon ja on tutkittu useita eri vaihtoehtoja. Jalankulkuyhteydet ovat sujuvat ja tontti sijaitsee muutenkin lähellä metroasemaa. Suunnittelussa on painotettu puiston viihtyisyyttä. Kulkuyhteys kalliopysäköintiin on varmistettu pykälämääräyksellä. Keilalahdenpuiston merkintää on täsmennetty huomioimaan melu.

HSY lausui, että alueella on heidän vesihuoltolinjojaan ja niitä joudutaan siirtämään rakentamisen mahdollistamiseksi. Siirrot on huomioitu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Korttelialueella on rakennuksen alle jäävä vesijohto, jota kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa ei ole huomioitu. Se tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Samoin jatkosuunnittelussa tulee huomioida tekeillä oleva Keilaniemeen laadittava vesihuollon yleissuunnitelma. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelussa tulisi huomioida vesihuoltolinjat. Vastineessa todetaan, että vesihuoltolinjat huomioidaan jatkosuunnittelussa. Kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluratkaisut tehdään maanalaisen asemakaavan 920400 Keilaniemen kalliopysäköintilaitos yhteydessä.

Lisäksi lausunnon tai kannanoton antoivat lisäksi Telia, Fortum, Caruna ja HSL. Teliällä ei ollut huomautettavaa. Fortumilla on verkostoa alueen läheisyydessä ja yritys haluaa olla mukana jatkosuunnittelussa sekä tarjoaa palvelujaan uusiin kiinteistöihin. Alueella on Carunan sähköverkkoa ja tarvetta uudelle muuntamolle. Sen rakentaminen on mahdollistettu rakennuksen yhteyteen. HSL:n mukaan alue on joukkoliikenteen kannalta hyvässä paikassa ja toimija haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana ei pidetty asukastilaisuutta.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoa on tarkistettu seuraavasti:

- Kaavan asianumeroa on muutettu arkistointijärjestelmän muutoksen vuoksi.
- Metron huoltorakennukselle varatun rakennusalueen rajaa on tarkastettu siten, ettei varaus ulotu katualueen puolelle. Alueen rajaus pieneni muutoksen seurauksena noin 10 cm.
- Maanalaista asemakaavaa koskevaa määräystä on täsmennetty siten, että ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä yksityiskohtainen louhintasuunnitelma, riittävä vaikutustenarviointi ja suunnitelma seurannasta.
- Puiston merkintää on täsmennetty siten, että melu huomioidaan. Merkintä on muutettu muotoon VP-2: Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa oleskeluun tarkoitettuja alueita.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

#### **Korttelialueet**

Nykyinen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten alue (ET) ja osa katualueesta osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueelle rakennetaan uusi veistoksellinen 13-kerroksiseksi nouseva viistokattoinen toimistotalo, jonka pohjakerrokseen on suunniteltu myös ravintola. Rakennusoikeutta on osoitettu 20 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen edustalle sijoittuu saattoliikennepaikkoja ja vihersaarekkeita. Pysäköinti on mahdollista sijoittaa tontille maan alle tai osin Keilaniemeen rakennettavaan kallioparkkiin. Korttelialueelle mahdollistetaan myös uuden, alueelle tarvittavan muuntamon rakentaminen.

#### **Virkistysalueet**

Keilalahdenpuiston pinta-ala pienenee hieman kaavamuutoksen myötä ja puiston ja kadun välille rakennetaan tukimuuri suurehkon korkeuseron takia. Puistossa sijaitsevat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet säilyvät mutta niiden linjauksia muutetaan alueen eteläosassa.

#### **Katualue**

Asemakaavalla osoitetaan katualuetta noin 3 400 m<sup>2</sup>. Nykyistä Keilalahdentietä siirretään itään, jotta rakentamiselle saadaan riittävästi tilaa. Kadun alla olevaa kunnallistekniikkaa siirretään samalla.

#### **Liikenne**

Keilalahdentieltä mahdollistetaan korttelin eteläosasta yksi Keilaniemeen rakennettavan kallioparkin sisäänajoista. Saman sisäänajon kautta mahdollistetaan ajo toimistorakennuksen pysäköintiin. Saattoliikenteelle varataan pysäköintipaikkoja Keilalahdentien varteen sijoitettaviin pysäköintitaskuihin. Ajo huoltoliikenteelle suunnitellulle huoltopihalle tapahtuu myös Keilalahdentien kautta. Taksiliikenteelle varatut

pysäköintipaikat säilytetään Keilalahdentien varressa kadulla tehtävien muutosten yhteydessä.

#### Jalankulku ja pyöräily

Jalankulkuyhteys korttelialueelle on suunniteltu pääsisäänkäynnin kohdalle. Esteetön yhteys ja pyöräily-yhteys tulevat tontin eteläpäätyyn, joka on lähempänä Keilalahdenpuiston maanpinnantasa.

Keilalahdentielle tulee kaksi uutta suojatietä, joista toinen rakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalle ja toinen tontin eteläpäätyyn. Lyhimmillään etäisyys Keilaniemen metron sisäänkäynnille on noin 250 m.

Kaava-alueen koko on noin 1,46 ha. Siitä korttelialuetta on noin 0,57 ha, katua 0,34 ha ja puistoa 0,54 ha. Rakennusoikeutta kaavassa on 20 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin  $e = 3,48$ .

#### Sitova tonttijako

Asemakaavan muutosalueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

#### Sopimusneuvottelut

Espoon kaupunki omistaa alueen. Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

#### Korttelisuunnitelma

Rungoltaan pääosin puurakenteinen ja julkisivultaan puuta ja lasia oleva viistokattoinen toimistorakennus on suunniteltu kapealle tontille Kehä I:n viereen. Rakennuksen katolle tulee viherkatto ja aurinkopaneeleita. Sisäänkäynnit ja pieni aukio on sijoitettu Keilalahdentien puolelle. Rakennuksen eteläpäätyyn sijoittuvat rakennuksen pyöräpysäköintitilat ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen sekä tontin oman pysäköintihallin sisäänajo. Pysäköinnistä 52 autopaikkaa sijoitetaan tontille ja loput 213 kallioparkkiin. Noin 60 metriä korkeasta rakennuksesta on tulossa yksi maailman korkeimmista puurakenteisista toimistorakennuksista ja korkeimmista puurakennuksista Suomessa.

#### Kunnallistekninen yleissuunnitelma

Suunnitelmalla on tutkittu Keilalahdentien linjauksen muuttamista siten, että rakentamiselle saadaan varattua enemmän tilaa. Keilalahdenpuistossa kulkeva raitti ja mahdollisimman suuri osa puistosta on säilytetty ennallaan. Jalankulku rakennettavalle toimistotalolle tulee tontin eteläpäädyistä, että puisto saadaan säilytettyä mahdollisimman suurena ja viihtyisenä.

#### Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)

Alueelle tarvitaan uusi muuntamo, joka sijoitetaan rakennuksen rungon sisälle. Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö- sekä kaukokylmäverkot ja rakennus on mahdollista liittää niiden osaksi. Vaikutuksia on tarkasteltu kaavaselostuksessa.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Keilalahdentien siirtoa ja muutostöitä Keilalahdenpuistossa. Myös kunnallistekniikkaa on tarpeen siirtää rakentamisen vuoksi. Aiheutuvia kustannuksia on mahdollista huomioida tontin myyntihinnassa. Kaavataloudellisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaselostuksessa.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 20.9.2019 asemakaavan muutoksenkustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 6 766,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.10.2020 § 127

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Keilalahdenportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220835,

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 167

16.12.2020

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.10.2020 päivätyn Keilalahdenportti - Kägelviksporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7259, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220835,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

- 1 Keilalahdenportti muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Keilalahdenportti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

Ei julkaista Keilalahdenportti muistuttajien yhteystiedot  
Keilalahdenportti kaavamääräykset  
Keilalahdenportti kaavakartta  
Keilalahdenportti ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/94
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 168	16.12.2020

6199/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 168

§ 168

**Miestentie ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 220721**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kiema Hanna  
Koivula Olli  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Miestentien asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 220721,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.6.2020 päivätyn ja 16.12.2020 muutetun Miestentie - Karlavägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7299, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220721,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 277,78 euroa, eli yhteensä 7 277,78 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa paloaseman rakentaminen ja opiskelija-asuntojen lisääminen Otaniemessä. Korttelialueen ja katualueen rajoja sekä kaavamääräyksiä päivitetään

myös olemassa olevan rakentamisen osalta. Asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa korttelialueella 8 050 kerrosneliötä.

Miestentien asemakaavan muutos oli alun perin osa Kivimiehen suunnittelualuetta, johon liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 sen kehittämistä koskevat tavoitteet ja teesit Keilaniemen alueelle ja Otaniemen eteläosan kortteleihin sekä antoi 30.4.2018 suunnittelukehotuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunkisuunnittelukeskukselle käynnistää viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan alueen toteuttamisen käynnistämiseksi Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen esittämien yleisten tavoitteiden pohjalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.6.2019 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Valtuusto hyväksyi 18.5.2020 Otaniemen paloaseman hankesuunnitelman.

Otaniemen paloaseman rakentaminen liittyy pelastuslaitoksen toimintavalmiusaikapuuotteisiin, johon saadaan merkittävää helpotusta Espoon kolmen paloaseman (Otaniemi, Matinkylä ja Espoonlahti) rakennushankkeen myötä. Kaksi muuta paloasemahanketta (Matinkylä ja Espoonlahti) eivät edellytä asemakaavan muutosta. Paloasemien rakentaminen liittyy olennaisena osana pelastuslaitoksen 19 kohtaiseen toimenpideohjelmaan, jonka avulla tarvittavat parannukset saadaan aikaiseksi pelastuslaitoksen toimintavalmiudessa, ns. riskiruuduissa, joissa tällä hetkellä esiintyy puutteita. Otaniemeä ei saavuteta vaadittuun kuuden minuutin toimintavalmiusaikaan lähimmiltä asemilta. Otaniemen paloasema tulee ottaa käyttöön vuoden 2024 alkuun mennessä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Miestentie - Karlavägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7299, käsittää korttelin 10014 tontit 8,11 ja 12 sekä katualueet 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220721.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungin, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) sekä Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan (AYY) toimesta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 5.2.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 27.1.2020.

### Alueen nykytila

Kaava-alueella sijaitsee kaksi vuonna 2018 ja 2019 valmistunutta asuinkerrostaloa opiskelija-asuntoja varten sekä polttoaineenjake-lun kylmäasema. Alueella tilapäisesti olevalle Nesteen polttoaineenjake-luasemalle etsitään Otaniemen alueelta pysyvää, liikenteellisesti parempaa sijoituspaikkaa.

Suunnittelualue on Otaniemen kampusalueen etäisintä kaakkoiskulmaa, joka on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY-alue). Suunnittelualueen ympäristössä on eri vuosikymmeninä rakennettuja toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja, jotka liittyvät muun muassa VTT:n toimintaan.

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n koillispuolella Miestentien ja Tekniikantien varressa. Kehä I:n ylittävä Tapiolantien jatke liittyy Miestentiehen suunnittelualueen kohdalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tutkijanpolku.

Kaava-alueen tontit sekä ympäröivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

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

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue sijoittuu tiivistettävälle taajama-alueelle sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue).

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), jossa asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Kaava-alueelle sallitaan paloaseman rakentamisen lisäksi opiskelija-asuntojen sijoittuminen. Otaniemeen on valmistunut syksyllä 2020 Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, jossa tutkittiin asuntorakentamisen sijoittumismahdollisuuksia Otaniemen ja Keilaniemen alueelle. Kaavarunkotyön tavoitteena on tunnistaa alueet, jotka tulee säilyttää yliopiston tarpeisiin myös tulevaisuuden kehitystarpeet huomioiden sekä alueet, jotka tulevaisuudessakin halutaan säilyttää työpaikkavaltaisina. Tavoitteena on kaupunkirakenteen toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden kehittäminen. Kaavarungossa esitetyssä laajuudessa alueelle syntyvä asuminen ei uhkaa yleiskaavan tavoitteita alueen kehittämiseksi työpaikkakeskittymänä ja yliopisto- ja tutkimuskampuksena.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu sen länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) ja sen itäosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten (AK-2). Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on 16 900 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.6.2020 - 25.8.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Muistutuksessa Senaatti-kiinteistöt pyysi huomiomaan kaavamääräyksissä tarkemmin viereisen MIKES-talon toimintaedellytykset sekä täydentämään kaavaselostusta lähtötietojen osalta. Lisäksi Senaatin muistutuksessa toivottiin kaava-alueen pohjoisosa puistoalueeksi, joka yhdistyisi tulevaan Kivimiehen kaava-alueeseen.

Kaupunginmuseolla eikä Helsingin seudun liikenteellä (HSL) ollut kaavasta huomautettavaa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos huomautti tarvittavista pelastustoimista ja niiden huomioon ottamisesta suunnittelussa. Caruna Espoo Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Fortum Heat and Power huomauttivat tarvittavista johto-, putki- ja muuntamosiirroista. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) huomautti kaavaselostuksen täydentämisestä lähtötietojen osalta sekä tekemään tarkennuksia kaavamääräyksiä mm. melumääräyksen ja haitta-aineiden osalta.

Kaava-aineistoon on tehty tarkennuksia nähtävillä olon jälkeen. Kaavaselostusta on täydennetty lähtötietojen osalta tarvittavin osin. Kaavamääräyksiä on täydennetty ja tarkennettu lausuntojen pohjalta rakentamisen käytön toimenpiteiden osalta, yleisen jalankulun yhteyden osalta, paloaseman aitauksen osalta sekä haitta-aineiden osalta. Lisäksi kaavaan on lisätty puistoalue kaava-alueen pohjoisosaan, joka tulee tulevaisuudessa liittyvän Kivimiehen kaava-alueen puistoalueeseen. Rakennusoikeudet ja korkoasemat on tarkistettu ja päivitetty. Lisärakennusoikeuspykälää on päivitetty.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutos koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-1), joka on varattu opiskelija- ja tutkija-asunnoille sekä korttelialuetta ympäröivistä katualueista. Korttelialueelle saa sijoittaa myös paloaseman. Paloasemalle on osoitettu rakennusoikeutta 1 450 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 25 150 k-m<sup>2</sup>, josta 12 100 k-m<sup>2</sup> on olemassa olevien rakennusten rakennusoikeutta ja 13 050 k-m<sup>2</sup> on osoitettu uusille opiskelija-asunnoille. Korkeimmat rakennusten osat ovat 10- ja 13-kerroksisia ja niitä reunustavat rakennukset ovat seitsemänkerroksisia. Kaavassa on osoitettu korkeimmille rakennusosille ja laitteille ylin sallittu korkoasema, jota ei saa ylittää. Paloasema on kaksikerroksinen ja sijoittuu osittain asuinkerrostalon kahteen ensimmäiseen kerrokseen Miestentien varrella. Paloaseman piha-alue aidataan muista alueista. Asuinkerrostalojen piha-alueet sijoittuvat rakennusten taakse, melulta suojaan. Asuintontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuintonttien piha-alueen ilmeen tulee olla vihreä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintiin, tulee istuttaa. Korttelialueen läpi tulee osoittaa itä-länsisuuntainen jalankulkuysteys, joka palvelee osana alueen laajempaa yleistä jalankulkuverkostoa. Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Eko-1-alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Eko-1-alueella oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää ja puusto tulee suojata työmaa-aikana. Virkistysalueisiin rajautuvien tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu

puistoalueeksi (VP), jota koskee samat määräykset kuin asuinkerrostalojen korttelialueen Eko-1-aluetta.

Rakennusten tulee julkisivujen käsittelyiltään ja käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä, joka on ominainen julkisivumateriaali Otaniemessä. Rakennusten maantason julkisivut tulee suunnitella niin, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Niitä tulee elävöittää lasipinnoin, aukotuksin ja/tai erilaisin muurauksin.

Korttelialueelle on osoitettu kaksi pysäköintialuetta. Toinen, olemassa oleva pysäköintialue, sijoittuu korttelialueen itäosaan ja toinen paloaseman piha-alueen itäpuolelle.

Autopaikkoja on rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1 ap/500 k-m<sup>2</sup> ja paloasemalle vähintään 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 pp/asunto ja paloasemalle 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>. Kaikki vähimmäisvaatimusten mukaiset opiskelija-asuntojen pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Kaava-alueelle, Miestentien varrelle on tulossa arviolta viisi autopaikkaa yleistä pysäköintiä.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta, koska kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Kaava-alueelle on laadittu yleissuunnitelma johtojen siirtoa varten, liikenteen toimivuustarkastelu, hulevesiselvitys, maaperän pilaantuneisuuden tutkimus, rakennettavuusselvitys sekä meluselvitys.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Miestentien ja Tekniikantien katualueiden rakentamisesta sekä johtojen siirrosta tulee kustannuksia kaupungille. Kaupunki saa kaava-alueen tonttien vuokraamisesta tuloja.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 60 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1277,78 euroa, yhteensä 7277,78 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 91

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Miestentien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220721,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.6.2020 päivätyn Miestentie - Karlavägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7299, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220721,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 168

16.12.2020

#### Liitteet

- 3 Miestentie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 4 Miestentie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Ei julkaista Miestentie muistutuksen jättäjän yhteystieto
- Miestentie tapahtumaluettelo
- Miestentie kaavamääräykset
- Miestentie kaavakartta
- Miestentie ajantasa-asemakaava
- Miestentie havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 169

16.12.2020

5152/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 169

§ 169

## **Hepomäki asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 720605**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Sillanpää Minna-Maija  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Hepomäki, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720605,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.2.2019 päivätyn Hepomäki, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7348, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

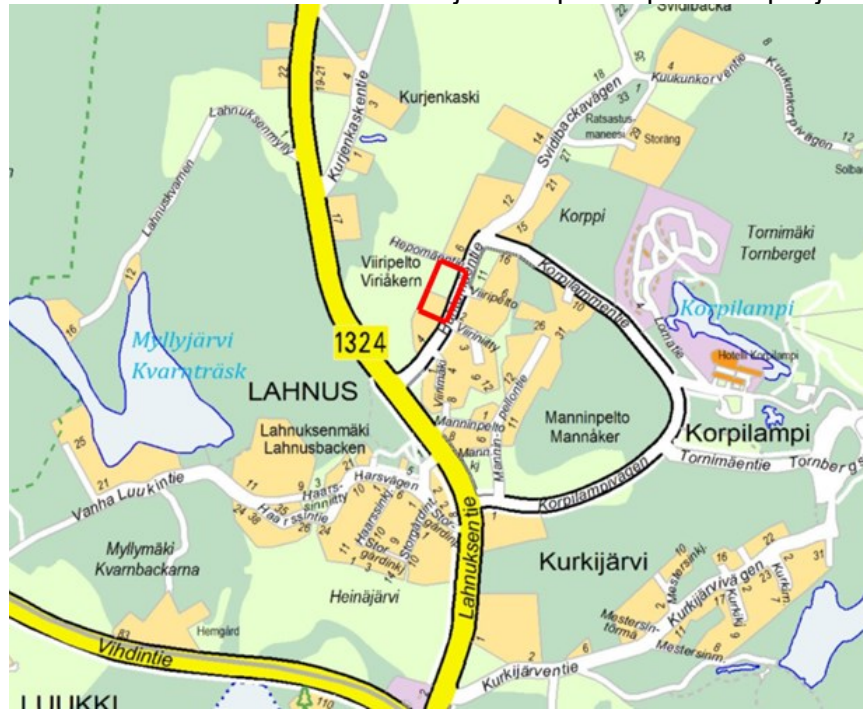
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta korottamalla tiivistää alueen rakentamista. Kaava-alueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, mutta alueen tehokkuusluku kasvaa.

Suunnittelualue sisälsi alun perin kaikki korttelin neljä tonttia, joista kaksi eteläisintä on rakennettuja. Niissä sijaitsee vuosina 1971 ja 2001 rakennetut pientalot. Kaksi pohjoisinta tonttia on rakentamattomia. Ennen kaavaehdotuksen laadintaa eteläinen tontti jäi pois hankkeesta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 186 m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus  $e=0.15$ , joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m<sup>2</sup>. Tontilla oli aiemmin rakennustehokkuus  $e=0.05$ , joka vastaa rakennusoikeutta 559 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 119 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepomäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), piirustusnumero 7348, kortteli 87011, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistöjen omistajilta. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 20.10.2017.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 22.2.2019.



### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on puustoista pientaloaluetta peltoalueen laidalla. Alue on omakotitalokortteleiden ja virkistyskäyttöön tarkoitettujen puustoisten viheralueiden ympäröimä. Kaavamuuotosalue rajautuu pohjoisesta Hepomäentiehen ja idästä Huhtamäentiehen.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella sijaitsee erillispientalokortteleita. Alueen länsipuolella on pelto. Eteläisimmällä tontilla (nro 2) on vuonna 2001 valmistunut omakotitalo. Suunnittelualueen pohjoisosan tontit 4 ja 5 ovat rakentamattomia. Ne sijaitsevat pienellä mäenkumpareella, jolla kasvaa harvaa sekapuustoa.

Kulku alueelle tapahtuu Lahnuksentieltä erkanevan Huhtamäentien kautta. Pysäköinti on järjestetty tonteilla. Lahnuksentieltä kantautuu vähäistä liikennemelua suunnittelualueen lounaiskulmaan. Alue kuuluu lentomelualueeseen.

Kohde sijaitsee kokonaisuudessaan Lahnuksen vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Alueesta noin 100 metrin päässä luoteeseen sijaitsee Lahnuksen vedenottamo, joka toimii varavedenottamona.

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

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä on suunnittelualue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pääasiassa pientalovaltaisena asuinalueena huomioiden alueen nykyinen rakenne.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Lahnus-Korpilampi, alue 720600 (lainvoimainen 29.12.1993). Tontti on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jossa tontin täyttä 1 200 m<sup>2</sup> kohti saa rakentaa yhden asunnon. Alueella on tehokkuusluku e=0.05 ja sille saa rakentaa enintään 1-kerroksisen rakennuksen, josta enintään ½ ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää kerroksen yläpuolella.

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

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.2.2019. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 16.4.2019 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 mielipide ja 2 lausuntoa.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella kaava-alueella säilyy erillistalojen korttelialueen merkintä (AO), mutta alueen tehokkuusluku nousee tasolle  $e=0.15$  ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2.

Alueella suoritettujen pohjavesi- ja maatulkuutausselvitysten perusteella kaava-alueen rakennusala muuttuu hieman. Sillä varmistetaan, ettei rakentamisella vaaranneta alueen länsiosaan ulottuvaa Lahnuksen varavedenottamon pohjavesialuetta.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 186 m<sup>2</sup>.

Rakentamisen tehokkuusluku on  $e=0.15$ , joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 119 k-m<sup>2</sup>.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Lahnuksentien sekä Huhtamäentien ajoneuvoliikenteen nyky- ja ennusteliikennemäärät ovat vähäisiä ja näin ollen liikennemelusta ja ilmanlaadusta ei aiheudu häiriötä suunnittelualueelle.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen saattaa liittyä maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa Espoon kaupungin tonttiyksikkö.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 169

16.12.2020

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 19.3.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakijat
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö

### **Liitteet**

5 Hepomäki mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

6 Hepomäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

Ei julkaista Hepomäki mielipiteen jättäjien yhteystieto

Hepomäki kaava ja määräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 170

16.12.2020

5137/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 170

§ 170

**Kilonpuisto IA asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville, alue 132204**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Arlander Harald  
Sillanpää Minna-Maija  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Kilonpuisto IA asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 132204,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.12.2020 päivätyn Kilonpuisto IA - Kiloparken IA asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7316, 54. kaupunginosassa Kilo), alue 132204,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen työpaikka- ja liikuntarakentamisen korttelialue (KTY-1) osoitteessa Kilonkuja 4 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilon aseman pohjoispuolella osoitteessa Kilonpolku 4 ja sisältää tontin 3 korttelissa 54164, pinta-alaltaan yhteensä 3 372 m<sup>2</sup>, eli 0,3372 ha.

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta kahdelle asuinkerrostalolle yhteensä 3 750 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa noin 75 uutta asukasta (1as/50 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus kasvaa 1 550 k-m<sup>2</sup>.

Suurin sallittu kerroskorkeus muuttuu voimassa olevan asemakaavan III -kerrosta (kolme) korkeasta työpaikka- ja urheilurakentamisesta kaavaehdotuksen VI- ja V -kerroksiin (kuusi ja viisi) asuinkerrostaloihin. VI kerrosta korkea asuinkerrostalo sijoittuu muutosalueella lännemmäksi ja V kerrosta korkea idemmäksi. Muutosalueen etelälaitaan on osoitettu I -kerroksinen (yksi) viherkattoisena toteutettava autokatoksen rakennusala.

Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat asuinkerrostalojen väliin sekä itäisemmän kerrostalon koillispuolelle.

Läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen sijoittuu vähintään 50 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- tai työtiloja.

Autopaikat sijoittuvat osin avopysäköintiin, osin autokatokseen ja osin läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen.

Kaavamuutosalueelle kohdistuu junaradan suunnasta melua, johon on kaavaehdotuksessa varauduttu autokatoksen sekä meluesteen muodostamasta melua estävästä rakenteesta. Lisäksi on asuinkerrostaloja koskevia melumääräyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä yhdeksän mielipidettä, joista yksi on pyytänyt kirjalliseen vastineeseen. Mielipiteissä pääosin vastustettiin kaavamuutosta. Mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kilonpuisto IA - Kiloparken IA, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7316, käsittää tontin 3 korttelissa 54164 54. kaupunginosassa (Kilo).

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavamuuotos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksella 30.1.2019.

### Alueen nykytila

Alue ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti ja on lähes kauttaaltaan metsää.

Maankäyttö Kilon aseman ja kaavamuuotosalueen ympäristössä on monipuolista ja vaihtelee asuinkerrostaloista pientaloihin sekä vanhoihin huvilarakennuksiin. Suunnittelualueen läheisyydessä on III-VII -kerroksisia (kolme - seitsemän) asuinkerrostaloja, joista korkeimmat itäpuolella rata-alueeseen rajautuvilla tonteilla.

Viereinen junarata muodostaa estevaikutuksen etelän suuntaan. Suunnittelualue sijaitsee aseman vieressä ja parhaalla saavutettavuusvyöhykkeellä (Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ). Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakauppa ja päiväkotii. Radan eteläpuolella sijaitsevat terveyskeskus sekä koulu.

## Liikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä rata-alueeseen ja pohjoisessa Kilonpolkuun, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Alueen ajoneuvoliikennettä palvelee Kilonkuja, joka on päättyvä vähäliikenteinen tonttikatu. Asemakaavan mukainen ajoyhteys kortteliin on Kilonkujan kääntöpaikalta Kilonpolun poikki. Suunnittelualue sijaitsee Kilon juna-aseman vieressä. Junaliikenne aiheuttaa melua.

## Luonnonolot

Alueelta tehdyn liito-oravaselvityksen ja luontoarvotarkastelun mukaan alueelta ei löytynyt jälkiä liito-oravista, eikä alueella todennäköisesti elä liito-oravaa. Tarkastelun mukaan alueen arvo liito-oravalle on vähäinen, sen rakentamisella ei ole vaikutuksia liito-oravan suojeluun sillä alue on eristynyt laajemmista metsäalueista, eikä alue tarjoa riittävää elinympäristöä. Puusto on nuorta ja havaittu lahopuusto pieniläpimittaista. Selvitys ja tarkastelu tehtiin talvella, joten mahdollisia luontoarvoja ei voitu tarkastella kattavasti.

Alue on maastonmuodoiltaan hyvin tasainen, ja korkeus vaihtelee noin +18 mmpy - +19,5 mmpy välillä. Maaperä vaihtelee länsipäädyn yli 5 m syvyydestä savikosta idän silttiä, hiekkaa ja soraa sisältävään maaperään. Itäosa on rakennettavuudeltaan normaalia, ja länsiosa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.

Alue kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen.

## Muuta

Suunnittelualue on lähellä yhdyskuntateknisiä verkostoja. Vesijohdon ja jäteveden johdot sijaitsevat Kilonkujalla. Sadevesijohdot sijaitsevat Kilonkujalla sekä Kilonpolulla alueen itäpäädyn vieressä.

Alueen vierestä nykyistä Kilonpolkua pitkin on kulkenut aiemmin junarata ennen kuin linjaus muutettiin kulkemaan alueen eteläpuolitse nykyistä ratalinjausta pitkin. Suunnittelualue oli kauan sitten ratapiha-alueita, jolla säilöttiin muun muassa Kilon sahan puutavaraa. Espoon ympäristökeskuksen Uudenmaan ELY -keskukselta saaman tiedon mukaan alueella on tehty vuonna 2008 maaperän pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksen mukaan alueelta löytyi yhdestä pisteestä kohonnut pitoisuus raskasta öljyä. Tutkimus sekä siinä käytetyt raja-arvot tehtiin huomioiden voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus KTY -alueena.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa alueen eteläpuolta sivuaa rantaradan merkintä. Alueen itäpuolelle on osoitettu 110 kV voimalinja.

Ensimmäisessä (lainvoimainen KHO 8.10.2012) ja toisessa vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 29.4.2016) ei kohdistu määräyksiä tai merkintöjä suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) kaavamuutosalue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Ratalinjaus asemamerkinnällä kulkee osayleiskaavassa alueen eteläpuolitse. Kilon halki kulkee 110 kV:n voimalinja sekä päätie. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on merkitty Kilon aseman ympäristön historiallisten huviloiden sijainti.

Alueella on voimassa asemakaava Kilonpuisto IA (lainvoimainen 19.12.2012). Kortteli 54164 tontti 3 on siinä osoitettu toimitila- ja urheilurakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on III. Kaava sallii maanalaisen pysäköintitilan sijoittamisen rakennusalalle. Tontin länsikärki on osoitettu pysäköintipaikkojen alueeksi.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.1.2019 ja se oli nähtävillä 4.2.-5.3.2019. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 5.3.2019 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaavoittajan tapaaminen 28.2.2019. Tapaamisessa nousi esille suunnitelmien korkeus, tehokkuus, viereisten leikkipihojen varjoon jääminen. Toivottiin liike- ja urheilutilaa hyvien yhteyksien varrelle, kokonaissuunnitelmaan alueen liityntäpysäköintiin ja oltiin huolissaan kasvavista liikennemääristä. Osallistujia kiinnosti kaavaprosessi sekä aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen koettiin puutteelliseksi tiedotteen niukkuuden vuoksi.

Valmisteluaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana yhteensä yhdeksän mielipidettä, joista yksi mielipiteen jättänyt on pyytänyt kirjallisen vastineen. Mielipiteissä pääosin vastustettiin kaavamuutosta sekä tuotiin esille huoli suunniteltujen asuinkerrostalojen vaikutuksesta lähiympäristöön, rakentamisen korkeudesta, varjostamisesta, tehokkuudesta, ajo- ja pysäköintijärjestelyistä, junaradan meluhaitan kasvusta sekä rakentamisen



aikaista haitoista. Mielipiteissä ehdotettiin myös nykyisen asemakaavan säilyttämistä. Mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Mielipiteitä on huomioitu muun muassa pienentämällä suunniteltujen asuinkerrostalojen kerroskorkeuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston VII- ja VIII -kerroksisista (seitsemän ja kahdeksan). Kaavaehdotuksessa esitetään V- ja VI -kerrosta korkeista asuinkerrostaloja siten, että läntisen asuinkerrostalon korkeutta on vähennetty yksi kerros, ja itäisen asuinkerrostalon korkeutta kaksi kerrosta suhteessa aiempaan vaiheeseen. Kaavamuutoksen mahdollistamaa rakennusoikeutta on pienennetty noin 1 000 k-m<sup>2</sup> valmisteluaineistovaiheesta.

Varjoisuustutkielman mukaan kaavaehdotuksen mukaiset asuinrakennukset aiheuttavat ympäristöönsä varjoisuutta vain tiettyinä ajankohtina.

Muutettujen suunnitelmien myötä varjostamis-, näkymäeste- ja viihtyisyyden vähenemisvaikutukset ympäröiviin kiinteistöihin ja asuntoihin ovat aiempaa pienemmät erityisesti itäisen rakennuksen osalta, jonka vaikutukset lähiympäristöön koettiin suuremmaksi. Muutettujen viitesuunnitelmien mukaiset asuinkerrostalot ovat kerroskorkeudeltaan pienempiä kuin viereiset nykyiset asuinkerrostalot radan varren kiinteistöllä. Kokonaisrakennusoikeus oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa noin 4 700 k-m<sup>2</sup>, kun se kaavaehdotuksessa on yhteensä 3 750 k-m<sup>2</sup>.

Raideliikenteen aiheuttama melu vähenee suunnittelualueen pohjoispuolella kaavaehdotuksessa esitetyn meluesteen sekä asuinkerrostalojen muodostamien rakennusmassojen toteutuessa.

Ajojärjestelyt eivät muutu nykytilanteesta.

Pysäköintijärjestelyjen viemää tilaa on rakennusoikeuden vähentämisen myötä voitu pienentää ja pysäköintialueen laajuuden vaikutusta vähentää sijoittamalla osa autopaikoista autokatoksiin sekä rakennuksen katutasen kerrokseen.

## **Asemakaavan muutos**

### **Yleisperustelu ja -kuvaus**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena muuttaa nykyinen työpaikka- ja liikuntarakentamisen korttelialue (KTY-1) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Uudet, julkisivuiltaan pääosin vaaleita kiviaineispintoja olevat asuinkerrostalot sijoittuvat suunnittelualueen keski- ja itäosaan, rajautuen lähelle Kilonpolkua ja suunnittelualueen pohjoista rajaa. Läntinen

kerrostalo on VI ja itäinen V kerrosta korkea. Asuinkerrostalojen väliin jää ohjeellinen leikki- ja oleskelualue, kuten myös itäisen rakennuksen kaakkoispuolelle.

Suurin sallittu kerroskorkeus on V-VI kerrosta rakennusaloittain. Korkeampi rakennus sijoittuu muutosalueella lännemmäksi, matalampi idemmäksi. Muutosalueen etelälaitaan on osoitettu I -kerroksinen viherkattoisena toteutettava autokatoksen rakennusala. Asuinkerrostalojen rakennusalat on jaettu kolmelle rakennusalueelle avopysäköintiin, autokatokseen sekä läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen. Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat asuinkerrostalojen väliin sekä itäisemmän kerrostalon kaakkoispuolelle. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamatta jäävät korttelialueenosta on istutettava.

Läntisen rakennuksen kivijalkaan sijoittuu liike-, palvelu- tai työtiloja.

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa Kilon aseman ympäristön kaupunkikuvan elävöittämisen, yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisen sekä asuinrakentamisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kilon asemalta on hyvät yhteydet Leppävaaran kaupunginosan palveluihin sekä tulevaisuudessa myös Keran alueen palveluihin. Uusi asuinrakentaminen hyvällä saavutettavuudella ja olevaa yhdyskuntatekniikkaa hyödyntäen on kestävä kehitys sekä parantaa joukkoliikenneyhteyksien ja alueellisen palvelutarjonnan edellytyksiä.

### **Mitoitus**

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3 372 m<sup>2</sup>, eli 0,3372 ha. Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta asumiselle kahdelle rakennusalueelle yhteensä 3 750 k-m<sup>2</sup>. Läntisen rakennuksen rakennusoikeus on 1 650 asuin- k-m<sup>2</sup> ja itäisen rakennuksen 2 100 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kaavamuutos mahdollistaa noin 75 uutta asukasta (1as/50 k-m<sup>2</sup>). Asemakaavan muutoksen myötä alueelta poistuu työpaikka- ja liikuntarakentamista 2 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 1 550 k-m<sup>2</sup> suhteessa voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen. Asuinkerrostalojen rakennusoikeus kasvaa 3 750 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus osoitetaan lukuina rakennusaloittain. Läntisen rakennuksen kivijalkaan sijoittuu vähintään 50 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- tai työtiloja, jotka eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

### **Korttelialue**

#### **Asuinrakennusten korttelialue (AK)**

Asemakaavamuutoksen myötä alueen pääkäyttötarkoitukseksi muutetaan asuminen.

Kaavaehdotuksen mukaiset asuinkerrostalot muodostavat julkisivuiltaan kaupunkikuvallisesti näyttävän ja arkkitehtonisesti vähäeleisen rytmisen kokonaisuuden, jonka muotokieli jatkuu junaradan suuntaan näkyvässä melumuurissa. Rakennusten julkisivujen pääosin vaalea kiviainespinta yhdessä korkeiden ikkuna-aukotusten kanssa jäsentää julkisivuja. Rakennusten katutasojen julkisivut avautuvat katutasoon. Asuinkerrostalot on rakennettava kiinni rakennusalojen etelälaitaan. Rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerrosluvut osoitetaan rakennuslakohtaisesti.

Junaradan liikenteestä johtuva melu ohjaa leikki- ja oleskelualueiden sijoittumista kaavaehdotusalueella.

Uusien kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku rakennuslakohtaisesti on V ja VI. Asuinkerrostalot tulee rakentaa kiinni rakennusalaan eteläjulkisivun puolella. VI kerrosta korkeaan läntiseen asuinkerrostaloon tulee sijoittaa vähintään 50 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu tai työtiloja, joiden tulee avautua suunnittelualueella olevan, jalankululle varatun alueen suuntaan. Jalankululle varattu alue toimii aukiomaisena tilana.

Läntisen rakennuksen päätyyn muodostuu sisäisen jalankulkuyhteyden (jk) suuntaan avautuva liike-, palvelu- tai työtila. Sisäiselle jalankululle varattu alueen osa muodostaa kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja vehreän aukiomaisen tilan.

Kaavassa annetaan määräyksiä koskien pysäköintiä, lisärakennusoikeutta, pihvoja, melua ja tärinää, julkisivuja ja rakentamistapaa, hulevesiä sekä pilaantuneita maita.

Asemakaavamuutoksella ei ole muutoksia liikenteen järjestämiseen. Ajoyhteys kortteliin osoitetaan nykytilanteen mukaisesti Kilonkujalta Kilonpolun poikki.

### **Asuinympäristö**

Uusi asuinkerrostalojen korttelialue korttelissa 54164 lisää Leppävaaran suuralueen sekä Kilon kaupunginosan asuntotarjontaa ja tukee asuinrakentamisen sijoittumista hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Sijainti Kilon aseman vieressä mahdollistaa junayhteyden kautta Leppävaaran kaupunginosan palvelujen sekä tulevaisuudessa rakentuvan Keran alueen palvelujen käytön.

Korttelialueella 54164 sijaitsee viereisillä tonteilla kaavaehdotusalueelle suunniteltuja kerrostaloja hieman korkeampia asuinkerrostaloja, jotka ovat VI - VII kerrosta korkeita ja sijoittuvat lähelle tontin pohjoisosaa ja Kilonpolkua. Viereiset kerrostalot ovat laajennettuja pistetaloja, kun taas kaavaehdotuksen mukaiset uudet asuinkerrostalot ovat viistetty lamellitalo sekä lamelli- ja pistetalon yhdistelmä.

Viereinen Kilonpolku on keskeinen näkymälinja alueella. Kilonpolun kohdalla kulki aikoinaan vanha rautatelinjaus Helsingin ja Turun välillä.

### **Katualueet, liikenne ja autopaikat**

Kaavamuutos luo noin 60 m<sup>2</sup> uutta katualuetta. Asemakaavan muutosehdotus tukeutuu nykyiseen ympäröivään katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Ajoyhteys kaavamuutosalueelle osoitetaan nykytilanteen mukaisesti Kilonkujan kautta Kilonpolun poikki.

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelman mukaiset Rantaradan lisäraiteet sekä niiden aiheuttamat muutokset ympäristön jalankulun ja pyöräilyn reitteihin.

Ratasuunnitelmassa korttelin ja raiteiden väliin on esitetty uusi jalankulku- ja pyörätie, joka toimii tavoiteverkon mukaisena pyöräilyn laatureittinä nimeltä Rantaradanbaana. Kaupunkiradan toteutumisen myötä yhteydet korttelialueelta asemalaitureille kulkevat Kilontorin tai Kilonkartanontien alikulujen kautta.

Noin 60 m<sup>2</sup> alue korttelinosan länsikärjestä osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi, joka mahdollistaa nykyisen yhteyden säilyttämisen rata-alueen ja Kilonpolun välillä. Läntisessä kärjessä kulkee nykyisin jalankulku yhteys Kilon aseman Turun suuntaan kulkevalle laiturille. Läntisen kärjen muutoksella varaudutaan Kilonpuisto IA ktys - suunnitelmien mukaiseen tilanteeseen, jossa nykyisen reitin kohdalta kuljetaan tulevalle kaupunkiradan ja suunnittelualueen väliin jäävän Rantaradanbaanalle. Kilonpuisto IA ktys selvennettiin aseman kulkujärjestelyjä ja varauduttiin kaupunkiradan tilavarauksiin ja -muutoksiin.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään yksi autopaikka 95 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Yhteensä 3 750 asuinkerrosalaneliometriä muodostaa 39 autopaikkaa.

Kaavaehdotuksen autopaikat sijaitsevat kokonaan kaavamuutosalueella. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköimispaikan (p) avopysäköintiin, autokatokseen (at) sekä läntisen rakennuksen katutason kerroksen autotalli- tai katospaikkoihin (a).

Jos tontin asukkaille tarjotaan pysyvä mahdollisuus yhteiskäyttöautoon, on autopaikkoja mahdollista vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin korkeintaan 10 % autopaikkojen kokonaismäärästä.

Asemakaavamuutosalueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä, vaan alueen yleistä pysäköintiä palvelevat nykyiset LP-alueet Kilonkuja ja Kilonportin

varressa sekä radan eteläpuolella. Kaava-alueen lähiympäristössä on yli 150 yleistä autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> kohden, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

### **Pelastautuminen**

Hanke on käynyt alustavan viranomaisneuvottelun kaavaehdotuksen pelastautumisesta Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Pelastautuminen hoidetaan viitesuunnitelmien pelastautumiskaavion mukaisesti tikasautoilla pelastuspaikoista. Kaksi pelastuspaikkaa sijoittuu Kilonpolulle ja kaksi suunnittelualueen sisälle rakennusten eteläpuolelle, jonne ajetaan suunnittelualueen pysäköintipaikan kautta. Kilonpolun pelastuspaikkojen toteutettavuudesta sekä ajourista on käyty alustava neuvottelu kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

### **Lisärakennusoikeus**

Kaavaehdotuksessa on määrätty lisärakennusoikeudesta koskien asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittäviä osia, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tiloja, pysäköintitiloja, alueen sähkönjakelun vaatimia muuntamotiloja sekä liike-, palvelu tai työtiloja. Näitä tiloja koskien ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

### **Piha-alueet, melu ja tärinä**

Piha-alueita koskien on määräyksiä pihan vehreydestä, istutuksista, rakentamattomista korttelialueen osista, aitauksesta, esteettömyydestä sekä yhtenäisestä suunnittelusta ja toteutuksesta.

Pihan melunsuojauksen lisäksi suunnittelussa on tarkasteltu hetkellisiä melutasoja asuinrakennuksen sisällä ja ohjearvojen saavuttamiseksi asemakaavassa on annettu julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia rakennusten etelä-, itä- ja länsisivuille. Lisäksi rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida junaliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu junaliikenteen aiheuttama melu sekä ennen kaupunkiradan toteuttamista että sen jälkeen. Korttelin leikki- ja oleskelunpihan suojaamiseksi korttelin eteläreunalle on toteutettava meluste, jonka korkeus on noin 3-4,2 metriä pihan korkeusasemasta mitattuna. Idän suunnassa viereisen taloyhtiön nykyinen meluaita suojaa piha-aluetta osin raideliikenteen melulta.

Korttelia on myös mahdollista suojata melulta kaupunkiradan toteutuksen yhteydessä sijoittamalla meluste rata-alueelle raiteiden ja pyörätien väliin, jolloin se suojaa melulta tehokkaammin kuin tontin rajalla oleva este. Kaupunkiradan melunsuojaustoimenpiteet ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa radan rakennussuunnittelussa ja sen vuoksi asemakaavamääräyksessä on todettu, että korttelin melunsuojaus voidaan myös ratkaista eri tavoin kuin asemakaavassa osoitetuilla tontin eteläreunan melusteilla.

Meluste tulee toteuttaa kaavaehdotuksen etelälaidalla kaakkoiskulmasta lähtien autokatoksen länsilaitaan saakka. Autokatos toimii meluesteen osana. Meluestettä koskien on kaavamääräyksiä koskien meluesteen sijaintia, likimääräistä korkeutta, valon läpäisevyyttä, arkkitehtuuria, väritystä, huollettavuutta ja puhdistettavuutta.

### **Kunnallistekniikka**

Kaavaehdotus tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Alueen lähellä kulkevat vesijohto sekä jätevesijohto. Kaavaehdotuksen alueella ei ole kunnallistekniikkaa lukuun ottamatta länsiosan poikki kulkevaa katuvalokaapelia.

### **Hulevedet**

Kaavaehdotuksen alue sijaitsee Gräsanojan valuma-alueella.

Kaavaehdotuksessa on kaavamääräyksiä hulevesien viivyttämisestä, -määrästä sekä viivytyispainanteiden-, altaiden tai säiliöiden tyhjentymisajasta. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Lisäksi on määräys liikennöidyillä alueilla syntyvien hulevesien laatua parantavasta käsittelystä.

Piharakennuksiin ja katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Hulevesisuunnitelman mukaan muodostuva viivytystilavuus 21 m<sup>3</sup> on käsiteltävissä kaavaehdotuksen alueella hulevettä viivyttävissä putkistoissa ja kaivoissa. Hulevesien valuminen rata-alueen suuntaan estetään kallistuksin ja painantein.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Muut selvitykset ja suunnitelmat**

Kilonpuisto IA kaavamuutokseen liittyvä kunnallistekninen yleissuunnittelu.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 5.4.2019 asemakaavan kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Tekninen keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, Telia sekä DNA Oyj, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Liitteet**

- 7 Kilonpuisto IA mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista Kilonpuisto IA mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Kilonpuisto IA kaavamääräykset
- Kilonpuisto IA kaavakartta
- Kilonpuisto IA ajantasa-asemakaava
- Kilonpuisto IA havainnekuva 1
- Kilonpuisto IA havainnekuva 2

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 171

16.12.2020

5827/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 171

§ 171

## **Kivenlahdentulli, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 412501**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa  
Granberg Hannu  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Kivenlahdentulli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412501,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.12.2020 päivätyn Kivenlahdentulli asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7341, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412501

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa liikuntatoiminnalle osoitettuja tiloja korttelissa. Lisäksi kaavamuutoksella tarkastetaan vähäisessä määrin korttelin muita käyttötarkoituksia. Korttelin 34006 rakennusoikeutta nostetaan ottamalla kellaritiloja käyttöön pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloina. Lisäksi korttelin rakennusaloja



laajennetaan vastaamaan paremmin nykyisiä tavoitteita. Samalla muutoksella mahdollistetaan vuorottaispysäköinnin toteuttaminen kortteliin. Nykyiselle hotellitoiminnan rakennusalueelle mahdollistetaan lisäksi opetustoiminnan sijoittuminen.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 5 500 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö sekä K-Sky Sports Oy ja Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti 10.8.2020 päivätyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.8.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueena on Länsiväylän ja Vanhan Jorvaksentien väliselle alueelle sijoittuva kortteli 34006. Alue on osa Kivenlahden metrokeskuksen aluekokonaisuutta. Kortteli 34006 on nykytilassa kahta pienehköä talousrakennusta lukuun ottamatta rakentamatonta osin puustoista kalliomaastoa, ja toimii länsiosaltaan tällä hetkellä Länsimetron rakennustyömaana.

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

### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

- Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen pohjoispuolella kulkee moottoriväylä.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Ympäristöön on osoitettu liityntäpysäköintipaikka sekä joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Vireillä oleva:

- Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualaue on osoitettu osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu kulkevaksi metron linjaus.

### **Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi yhdyskuntateknisen huollon laitosalueeksi (ET). Alueen koillispuolelta kulkee maanalainen raide. Alueen itäpuolelle on merkitty joukkoliikenteen varikkoalue (jl).

Nyt laadittu poikkeaa yleiskaavasta yhdyskuntateknisen huollon laitosalueen osalta.

### **Asemakaava**

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (Kivenlahden metrokeskus, 412500) kortteli 34006 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi,

jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin (KTY-1). Kortteliin on merkitty kaksi rakennusala.

Korttelin itäosan rakennusosalalle on merkitty ala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden lisäksi (Ipa-1). Rakennusosalalle on osoitettu rakennuksen kattorakenteen korkeus merkinnöillä, jotka määrittelevät rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräisen korkeusaseman. Rakennusoikeutta itäosan rakennusosalalle on osoitettu 7000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 34006 lounaispuolelle on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin (kl-1). Alalle on merkitty suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi XXII ja rakennusoikeutta 12 000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin pohjoispuoli on asemakaavassa osoitettu puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Pohjoispuolelle on merkitty myös rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon (vm). Korttelin keskiosiin on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa metroon liittyviä ilmanvaihto- ja paineentasauskuiluja sekä hätäpoistumistien maanalaisista tiloista (map-1).

Korttelin eteläosaan on asemakaavassa merkitty ajoyhteys metron huolto- ja pelastus-ajoliikenteelle sekä hotellin huolto- ja saattoliikenteelle (ajo-1). Alueelle tulee varata tilaa metron huoltoajoneuvon pysäköinnille. Alueelle saa rakentaa pysäköintilaitoksen ajoluiskan.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava. Siinä suunnittelualue on merkitty metroaseman laituritasoa, lippuhallia ja sisäänkäyntihallia varten varatuksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Rakennusosalalle saa sijoittaa myös maanpinnalle johtavat sisäänkäynnit, aseman ja ratatunnelin vaatimat tilat, laitteet ja yhteydet tarvittavine rakennuksineen ja rakennelmineen (ma-LMA/p). Lisäksi alue on osoitettu pysäköintilaitosta varten varatuksi maanalaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Rakennusosalalle saa sijoittaa myös maanpintaan johtavat kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut (ma-py(-19.75)/p). Laituritason likimääräiseksi korkeusasemaksi on ilmoitettu -22.75.

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

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.8.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 7.9.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginmuseon mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Caruna Oy pyytää, että puistomuuntamoille varataan tarvittava maa-alue kiinteistöltä.

Puistomuuntamoina käytetään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan korttelin rakennusoikeuden nostoa, rakennusalojen laajentamista sekä uudelleensijoittelua ja opetustoiminnan- sekä vuorottaispysäköinnin mahdollistamista suunnittelualueelle.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 5 500 k-m<sup>2</sup> kokonaislukemaan 24 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden nosto tapahtuu ottamalla kellaritiloja käyttöön pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina korttelin liikuntakeskukselle kohdistetulla rakennusalalla. Samalla kaavalla mahdollistetaan itäosan rakennusalan toimintojen sijoittuminen rinnakkain, niin että pysäköintilaitoksen korkeusasemien määräykset poistuvat. Myös rakennusalan kattoa ja julkisivua koskevat määräykset sovitetaan yhteen hankkeen kanssa. Rakennusala laajenee neljä metriä pohjoiseen länsiväylän suuntaan ja kaksi metriä länteen.

Asemakaavanmuutoksella muutetaan myös korttelin 34006 lounaispuolen rakennusalan määräyksiä niin, että hotellitoiminnan lisäksi alalle on mahdollista sijoittaa opetustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennusala laajennetaan pohjoiseen neljä kerroksisena.

Kaava-alueella ei ole suojeltavia tai säilyttämistä edellyttäviä luontoarvoja. Korttelin pohjoisosa on osoitettu puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi. Läntisen ja itäisen rakennusalan väliin asettuva alueen osa on osoitettu aukiomaiseksi alueen osaksi, jolle on annettu kaupunkikuvallista laatua turvaavia määreitä. Korttelialuetta koskevat erilliset tuulisuus-, pohjavesi- ja hulevesimääräykset. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä, minkä lisäksi liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä.

### **Liikenne**

#### **Ajoneuvoliikenne**

Kaavalla mahdollistetaan liikuntakeskuksen ja pysäköintitalon sijoittaminen vierekkäin siten, että pysäköintitalo sijoittuu itään Kiviruukinkadun puolelle ja liikuntatilat pysäköintitalon länsipuolelle.

Korttelialueen itäpuolelle suunnittelualueen ulkopuolelle rakentuu Kiviruukinkatu niminen alueellinen kokoojakatu. Kiviruukinkatu tarjoaa uuden ajoneuvoliikenteen ja jalankulun sekä pyöräilyn yhteyden Länsiväylän pohjoispuolelle Kiviruukin alueelle. Lisäksi alueelle on

rakentumassa itä-länsi-suuntainen Höyrylaivantie niminen alueellinen kokoojakatu.

Korttelialueelle on kaksi ajoneuvoliittymää. Pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymä on sijoitettu Kiviruukinkadun puolelle ja se sijoittuu Höyrylaivantien ja Kiviruukinkadun väliseen risteykseen. Risteyksestä on suunniteltu valo-ohjattu. Pysäköintilaitokseen on yksi sisäänajokaista ja pysäköintilaitoksesta ulos on kaksi ajokaistaa. Yhteensä pysäköintilaitokseen on suunniteltu noin 700 pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat Länsimetron liityntäpysäköintiä, liikuntakeskusta sekä hotelli, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävää rakennusta.

Vanhan Jorvaksentien puolella on myös oma ajoliittymänsä, joka on toteutettu Vanhan Jorvaksentien lyhyiden liittymäväliden ja suurten liikennemäärien vuoksi suuntaisliittymänä. Tämä liittymä palvelee hotelli, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävän rakennuksen saattoliikennettä, huoltoajoa sekä pelastustoimintaa. Lisäksi ajoliittymän kautta tapahtuu nyt rakenteilla olevan Länsimetron tekniikkakuilun huoltoajo tulevaisuudessa.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Vanhan Jorvaksen tien pohjoisreunaan on suunniteltu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka palvelee koko korttelia. Korttelin itälaitaan on suunniteltu eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie sekä suojatie, joka johtaa Höyrylaivantien itäpuolelle.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Korttelialueen pysäköinti on sijoitettu korttelialueen itälaitaan sijoittuvaan noin 700 autopaikan pysäköintitaloon. Samassa pysäköintitalossa on Länsimetron liityntäpysäköintipaikkoja, liikuntakeskuksen pysäköintipaikkoja sekä hotelli, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävä rakennuksen pysäköintipaikkoja.

Kaavamuutoksen pysäköintimääräykset:

Kaikki pysäköintipaikat tulee olla vuoroittaiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus asemakaava-alueella:

- toimitilat 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- hotelli 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- opetustoiminta 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>

Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 700 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten.

Kaavan pysäköintiratkaisu perustuu vuoroittaispysäköintiin, jossa liityntäpysäköintiin on mahdollista osoittaa 700 autopaikkaa. Muille toiminnoille autopaikkamääräys on 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa, että

mikäli rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan, on liikuntakeskuksen vähimmäisautopaikkamäärä 24 autopaikkaa ja hotelli-, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävän rakennuksen vähimmäisautopaikkavaatimus 28 autopaikkaa. Lisäksi liityntäpysäköintiin on mahdollista osoittaa 700 autopaikkaa. Kaikkien autopaikkojen tulee olla vuoroittaiskäytössä.

Metron jatkeen liityntäpysäköinnistä on laadittu kysyntäennuste, jonka mukaan vuoden 2030 tilanteessa liityntäpysäköintipaikkoja on Kivenlahden alueella 700 liityntäpysäköinnin kysynnän ollessa 304 pysäköintipaikkaa. Ennusteen vastatessa todellista kysyntää olisi pysäköintilaitoksessa päivittäin lähes 400 pysäköintipaikkaa käyttämättömänä. Tämä vastaa 55 % pysäköintilaitoksen kokonaiskapasiteetista.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen liityntäpysäköinnin seurannan perusteella voidaan todeta, että liityntäpysäköinnin kysynnässä ei tapahdu juurikaan päivittäistä heilahtelua, vaan kysyntä on viikonloppujen ja lomakausien aiheuttamaa kysynnän laskua lukuun ottamatta hyvin tasaista päivästä toiseen. Tämä helpottaa liityntäpysäköinnin kysynnän arviointia sekä lyhyellä, että pitkällä aikajänteellä. Suurimmillaan liityntäpysäköinnin kysyntä on päiväsaikaan ja vastaavasti pienimmillään illalla sekä yöllä.

Pysäköintilaitoksen hallinnoinnista vastaa Kivenlahden pysäköintiyhtiö Oy, joka on kokonaisuudessaan Länsimetro Oy:n omistama. Pysäköintilaitokseen mahdollistetaan 700 liityntäpysäköintipaikan sijoittaminen. Kaavassa mahdollistetaan liityntäpysäköinniltä ylijäävien pysäköintipaikkojen kapasiteetin hyödyntäminen muuhun toimintaan. Pysäköintipaikkoja voidaan vuokrata toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla muuhun kaupalliseen pysäköintitoimintaan. Lisäksi ylimääräistä pysäköintikapasiteettia voidaan hyödyntää muuhun maksulliseen pysäköintikäyttöön.

Liityntäpysäköinnin kysynnän kasvaessa tulee varmistaa, että liityntäpysäköinti käyttöön on aina saatavilla vähintään kysyntää vastaava määrä pysäköintipaikkoja. Sopi-muksia laadittaessa tulee varautua tilanteeseen, jossa liityntäpysäköinnin kysyntä kasvaa ja kapasiteettia tarvitaan odotettua enemmän liityntäpysäköinti käyttöön.

Vastaavasti muuhun käyttöön voidaan osoittaa vähemmän pysäköintipaikkoja, mikäli liityntäpysäköinnin kysyntä on ennustettua suurempaa. Tämä voi johtaa muiden toimintojen kohdalla pysäköintipaikkojen niukkuuteen. Käyttäjille jää mahdollisuus etsiä vaihtoehtoisia pysäköintipaikkoja ympäristöstä tai käyttää kestäviä kulkumuotoja saapuessaan korttelialueelle. Liityntäpysäköintipaikkojen kysynnän ollessa hyvin ennakoitua on muiden pysäköijien mahdollista oppia tunnistamaan ajankohdat, jolloin pysäköintilaitoksessa on erityisen vähän pysäköintipaikkoja tarjolla muille kuin liityntäpysäköijille.

Korttelialueelle tulee rakentaa polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti:

- hotelli 1 pp/300 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen.
- toimitilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- opetustoimintaa palvelevat tilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 pp/100 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaavamuutoksen pyöräpaikat on järjestetty osittain ulkotiloihin katettuina tai kattamattomina. Lisäksi rakennuksiin varataan tilaa mahdollisia pyöräpysäköintitiloja varten.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen. Hankkeen sijoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle kuitenkin lisää joukkoliikenteen käyttöä ja mahdollistaa joukkoliikennejärjestelmän kehittämisen sekä mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käyttämiseen liikkumisessa. Länsimetron jatkeen valmistuttua hanke tukeutuu vahvasti metroaseman ja Kivenlahden kasvavan kaupunkikeskuksen läheisyyteen.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 10.8.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Länsimetro, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 171

16.12.2020

#### Liitteet

- 8 Kivenlahdentulli lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Kivenlahdentulli kaavamääräykset
- Kivenlahdentulli kaavakartta
- Kivenlahdentulli ajantasa-asemakaava



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 172

16.12.2020

5149/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 172

§ 172

## **Espoonlahden uimahalli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410510**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kolttola Lauri  
Karhula Anja  
Hanttu Marno  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot sekä kannanotot on annettu Espoonlahden uimahallin asemakaavan muutoksesta, alue 410510,

2  
hyväksyy 10.6.2020 päivätyn ja 16.12.2020 muuetun Espoonlahden uimahalli - Esbovikens simhall asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7290, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410510,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 4 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 5 100 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoonlahden urheilupuistossa sijaitsevan Espoonlahden uimahallin perusparannus ja laajennus. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen ja sen yhteyteen sijoittuvan liikuntatilan rakentaminen nykyiselle pysäköintialueelle.

Asemakaavan muutosalueen kerrosala kasvaa nykyisestä 12 000 k-m<sup>2</sup>:stä 4 300 k-m<sup>2</sup>:llä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Esponlahden uimahalli - Esbovikens simhall, asemakaavan muotosehdotus, piirustusnumero 7290, käsittää urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta korttelin 34206 kiinteistöissä 49-34-206-5, 49-34-206-6 ja 49-34-206-4 ja niiden lähiympäristössä 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410510.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut pysäköintilaitokselle 1.11.2017 ja uimahallin laajennukselle 20.8.2019 Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.2.2020.

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.2.2020.

### **Alueen nykytila**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoonlahden urheilupuiston länsilaidan rinteellä. Alueella sijaitsee nykyisin vuonna 1983 valmistunut Espoonlahden uimahalli, vuonna 2007 valmistunut urheilu- ja kuntoilurakennus, pysäköintialueita, Espoonlahdenkujan ja Espoonlahdentien katualueita sekä Espoonlahden urheilupuistoa reunustavan rinteiden puistomaista ympäristöä.

Kaava-alueen pohjoislaidalla kulkee aluekeskuksia, Espoonlahtea ja Soukkaa yhdistävä, etelä-pohjoissuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti, nimeltä Espoonlahdenreitti. Reitti yhdistyy Espoonlahdentien alikulun kautta tulevalle metroaseman edustan raitti- ja aukiokokonaisuuteen.

Maastonmuodoiltaan asemakaavan muutosalue on Espoonlahdentieltä Espoonlahden urheilupuistoon laskevaa rinnettä. Rinteeseen rajautuu laaksossa sijaitseva paikallisesti ja seudullisesti arvokas Soukan kylämaisema. Rinteessä, asemakaavan muutosalueen eteläpuolella, sijaitsee kiinteä muinaisjäänös. Noin sadan metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta sen kaakkoispuolella virtaa Soukanlahteen laskeva Soukanoja.

Asemakaavan muutosalue rajautuu etelässä liito-oravan elinympäristöön. Liito-oravan elinympäristö on liito-oravan käyttämää ruokailu- ja liikkumisaluetta, eikä merkkejä lisääntymis- ja levähdyspaikoista havaittu (Faunatica 2020). Kaava-alueen eteläosan läpi kulkee länsi-itä-suuntainen liito-oravan alueellinen kulkuyhteys.

Asemakaavan muutosalueella, uimahallin edustalla ja pysäköintikentän välissä sijaitsee yksittäisiä maisemallisesti merkittäviä mäntyjä.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tarkastelualueelle on osoitettu liikennetunneli. Alueen läheltä, sen kaakkoispuolelta, kulkevaksi on osoitettu viheryhteystarve. Asemakaavan muutosalue sijaitsee alueella, joka on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (hyv. maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014) osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

Uusimaa-kaava 2050:ssa (Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, Maakuntahallituksen on määrä päättää kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020) asemakaavan muutosalue on osoitettu pääkaupunkiseudun vyöhykkeeksi ja alueen halki kulkevaksi on merkitty metro. Uusimaa -kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen.

Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) pääosa alueesta on osoitettu kehitettäväksi julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Asemakaavoitettaessa sijoitetaan eri palvelujen tarvitsemat tilat siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Alueen kaakkoisosassa on osoitettu Espoon eteläosien yleiskaavassa virkistysalueeksi. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Alueella voidaan harjoittaa metsätaloutta. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka yleiskaavan hyväksymisajankohtana jo ovat mainitussa käytössä. Asuntojen lukumäärää ei saa lisätä eikä loma-asuntoja muuttaa pysyvään asumiseen.

Alueen poikki on osoitettu kulkevaksi maanalainen raide.

Alue sijaitsee seudullisesti ja paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön, Soukan kylämaiseman, laidalla. Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas alue kattaa asemakaavan muutoksen suunnittelualan kaakkoisosan.

Nyt laadittu asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava: Pääosalla alueesta on voimassa Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, asemakaavan muutos, alue 410506 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.1997 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 10.7.1997). Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa sijaitseva alue on kyseisessä kaavassa osoitettu LPA -merkinnällä autopaikkojen korttelialueeksi, jolle suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Kyseinen LPA -merkinnällä osoitettu käyttötarkoitusalue on edellä mainitun asemakaavan tonttijaossa osoitettu tontiksi 6 ja nykyisellään se kattaa kiinteistön 49-34-206-6.

Asemakaavan muutosalueen lounaisosassa sijaitseva alue on kyseisessä kaavassa osoitettu KU -merkinnällä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa käyttää päätoimintaan liittyvänä

toimisto- ja liiketilana. Rakennusoikeutta kyseiselle korttelialueelle on osoitettu 6 000 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi II. Kyseinen KU -merkinnällä osoitettu käyttötarkoitusalue on edellä mainitun asemakaavan tonttijaossa osoitettu tontiksi 4 ja nykyisellään se kattaa kiinteistön 49-34-206-4.

Asemaakaavan muutosalueen itäpuolisko on edellä mainitussa asemakaavassa osoitettu YU -merkinnällä urheilurakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6 000 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi II. Alueen pohjoisosan halki on osoitettu pp -merkinällä ohjeellinen jalankulkutie, joka on osa Espoonlahdenreittiä. Kyseinen YU -merkinnällä osoitettu käyttötarkoitusalue on edellä mainitun asemakaavan tonttijaossa osoitettu tontiksi 5 ja nykyisellään se kattaa kiinteistön 49-34-206-5.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu myös alueita, joilla on voimassa asemakaava, Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, alue 410500 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.6.1979 ja vahvistettu sisäministeriössä 27.3.1980). Siinä asemaakaavan muutosalueen koillis-, itä- ja eteläreunalla sijaitsevat alueet on osoitettu P -merkinnällä puistoalueiksi ja kaakkoisosassa sijaitseva alue U<sup>4</sup> -merkinnällä urheilualueeksi, joille saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä aputiloja ja laitteita. Asemakaavaan muutosalueeseen lukeutuvan Espoonlahdenkujan katualueen eteläpää lukeutuu edellä mainittuun asemakaavaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu Espoonlahdenkuja ja osa Espoonlahdentien katualueesta. Osalla Espoonlahdenkujan ja suunnittelualueeseen lukeutuvalla osalla Espoonlahdentien katualuetta on voimassa asemakaava Kipparinmäki, alue 410600, (hyväksytty valtuustossa 12.4.1978 ja vahvistettu sisäministeriössä 13.7.1978), jossa ne ovat osoitettu katualueeksi.

Suurimmalla osalla alueesta on voimassa myös maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, alue 940100 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013). Alueen maanalainen osa on siinä osoitettu ma-LM -merkinnällä metrotunnelia varten varatuksi maanalaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Tilaan saa sijoittaa rakentamisen, huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet. Raiteen likimääräisen korkeusaseman alapuolelle on varattava korkeudeltaan 10 metrin suuruinen suojavyöhyke ja tunnelin yläpuolelle korkeudeltaan 10 metrin suuruinen suojavyöhyke. Mikäli metrotunnelin suojavyöhykkeen ylä- tai alapuolelle tehtävän muun tilan leveys on yli 10 metriä, tulee suojaetäisyyksistä ja toteutuksesta neuvotella Espoon kaupungin kanssa. (§ § 1 ja 4-5)

### **Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.6.2020 - 25.8.2020. Nähtävilläoloaikana saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole jätetty muistutuksia.

Lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esille tiivistetysti seuraavaa:

- Tiivistetysti Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY, esittää, lausunnossaan Espoonlahden uimahallin säilymisen turvaamista osana suomalaista arkkitehtuurihistoriaa asemakaavan muutoksessa suojelumääräyksellä, joka turvaa ominaispiirteiden säilymisen, mutta ei estä sen peruskorjausta ja laajentamista. Lisäksi ELY -keskus huomauttaa, että kaavakartalle tulee osoittaa uimahallin rakennusala ja maauimalan ala erikseen sekä. YU-kaavamääräystä on syytä täsmentää.
- Tiivistetysti Espoon kaupungin museo KAMU esittää lausunnossa näkemyksen, että kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöarvoihin, mutta asemakaavan muutoksen mahdollistaman uimahallin laajennusosan ja maauimalan suunnittelussa on kuitenkin pyrittävä pienentämään rakentamisen vaikutuksia paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön, Soukan kylämaisemaan. Lisäksi kaupunginmuseon esittää näkemyksensä, jonka mukaan Espoonlahden uimahallilla on arvoa osana uimahallirakentamisen historiaa ja Espoonlahden urheilupuiston kokonaisuutta. Rakennukseen ei kuitenkaan liity sellaisia huomattavia rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, jotka tulisi asemakaavoituksella turvata, eikä kaupunginmuseo esitä rakennukselle suojelumerkintää nyt esillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.
- Tiivistetysti Ympäristökeskus esittää kannanotossaan liito-oraviin liittyen, että asemakaavan muutosalueen länsiosaan, KTY-1 -korttelialueelle, tulee lisätä liito-oravien kulkuyhteyttä turvaava kaavamerkintä ja esittää mahdollisen tarpeen liito-oravan kulkuyhteyttä turvaavan kaavamerkinnän lisäämiselle YU-1-alueelle. Ympäristökeskus esittää tiivistetysti vesiensuojeluun liittyen muun muassa, että alueen lähellä virtaavan Soukanojan vedet laskevat meriuposkuoriaisen keskeisen esiintymisalueen omaavaan Soukanlahteen, jonka vuoksi lausunnossa esitetään asemakaavan muutoksen 4 § Hulevedet lisättäväksi alueen hulevesien laadullisen hallintaa, parkkihallin yhteydessä öljynerotuskaivoja edellyttävää sekä maauimalan vesienkäsittelyyn ja altaan hoitoon liittyvään suunnitteluun liittyvää lisäystä. Ympäristökeskus toteaa, että kaupungin strategian mukaan Espoo on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyen lausunnossa tiivistetysti kannustetaan tarkastelemaan keinoja edistää asemakaavan muutoksella vähäpäästöisiä energia- ja

rakenneratkaisuja uimahallin peruskorjauksessa ja laajennuksessa sekä esitetään, että asemakaavan muutoksessa lähtökohtana tulisi olla pyöräily ensisijaisena kulkutapana ja mitoittaa pyöräilypaikat sen mukaisesti ja edellyttää polkupyöräpaikkoja kaikilla asemakaavan muutoksen korttelialueilla sekä mahdollistaa ympärivuotinen pyöräilyä ja sähköavusteisten ja peräkärreilyisten pyörien turvallinen pysäköinti, lataus sekä huolto.

- Tiivistetysti Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmä (RAKA) toteaa 3.9.2020 esittelyyn pohjautuvassa lausunnossaan, että uimahallissa ja sen lähiympäristössä edellytetään esteettömyyden erityistasoa ja suunnittelun lähtökohtana tulee olla esteettömyyden osalta se, että esteetön reitti on aina lyhin samalla turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Lausunnossa todetaan, kulun kadulta uimahallille suunnitellun riittävän tasaiseksi (esteettömäksi), Lausunnossa todetaan suunnitelmissa otetun hyvin huomioon uimahallille kulun esteettömyys, sisääntulon saattoliikenne ja LE-pysäköintipaikat. Lausunnossa muistutetaan vielä, että katualueen valaistus ja opasteet tulee myös suunnitella ja toteuttaa riittäväksi ja oikeanlaiseksi, saattopaikan tilatarpeesta, 8 000 mm x 3 600mm, ja sen 10 metrin enimmäisetäisyydestä sisäänkäynnistä, riittävän lumitilan tarpeesta sekä linja-autoliikenteen (iso kalusto, EI ns. palvelulinjan pienet autot) päästöjen mahdollisesta sisääntuloalueen kuormittavuudesta, mikäli pysähtymispaikka sijoittuu lähelle sisääntuloa. Lausunnossa todetaan RAKA:n haluavan nähdäkseen vielä opastesuunnitelmat sopivassa kohdassa jatkosuunnittelua.
- Tiivistetysti Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) esittää lausunnossaan suunnittelualueella sijaitsevan lähibussien 148 ja 149 päätepysäkki ja uimahallin edustalla olevan tarve lähibussin pysähtymispaikalle, jota voi käyttää myös vammaiskuljetukset, sekä kääntymismahdollisuus, joka mahdollistaa kääntymisen peruuttamatta. Lisäksi lausunnossa esitetään, että asemakaavan muutosehdotuksen pysäköintialueille tulisi varata sähköautoille ja -polkupyörille sähkölatauspaikat. Lausunnossa ilmaistaan myös, että liikennemäärien kasvaessa tulee arvioida liikennevalojen tarvetta Espoonlahdentien ja Espoonlahdenkujan liittymään.
- Tiivistetysti Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos esittää kannanoton pääkohdissa, että asemakaavan muutos lisää ajoneuvoliikennettä alueella ja saattoliikenne ja saattoliikenteen pysäköintimahdollisuudet tulee mitoittaa lisääntyvät kävijämäärät ja uintiturheilukeskuksen erilaiset tapahtumat huomioiden, jotta saattoliikenteestä ja väärin pysäköidyistä ajoneuvot ei vaikeuta tai jopa estä hälytysajoneuvojen liikkumista alueella. Lisäksi pelastuslaitos esittää, että kaava-alueelle tulisi laatia erillinen pelastussuunnitelma, jossa huomioidaan selkeät hälytysajoneuvojen ajoyhteydet Espoonlahdenkujan ja Espoonlahdenreitit kautta kohteeseen ja mahdollistetaan

pelastuslaitoksen raskaan ajoneuvokaluston operointi uintiurheilukeskuksen kolmelta sivulta; edusaukio, huoltoliikennereitti ja haalausreitti ja pelastusyksikön (sammuksauto) ja ensihoitoyksikön (ambulanssi) tulee päästä rakennuksen sammutusreittien välittömään läheisyyteen.

- Tiivistetysti Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan, että asemakaavaehdotuksen YU-alueella sijaitsee HSY:n jätevesiviemäri 200 PVC/1969 sekä vesijohto 160 PVC/1983. Vesihuoltolinjojen sijainti ja huollettavuus suoja etäisyyksineen tulee huomioida rakennusten ja muiden toimintojen sijoittelussa YU-alueelle. Vesihuoltolinjojen mahdollisesta siirtotarpeesta tulee sopia HSY:n kanssa. Lisäksi HSY toteaa lausunnossaan alueella kulkevien vesijohtojen sekä sade- ja jätevesiviemärien sijainnit ja uimahallin liittymät Espoonlahdenreittiä kulkevaan vesijohtoon ja alueen kakkoisosassa sijaitsevaan jätevesiviemäriin.
- Tiivistetysti Fortum Power and Heat Oy, City Solutions, esittää lausunnossa alueella sijaitsevan kaukolämmön isoja runkojohtoja ja alueen kiinteistöjen olevan liitetty kaukolämpöön. Lisäksi lausunnossa ilmaistaan, että mahdolliset uudet kaukolämpölinjaukset pitää suunnitella hyvissä ajoin ja Fortumin haluavan olla mukana alueen suunnitteluvaiheessa sekä voivansa tarjota energiaratkaisuja alueen kiinteistöille. Lausunnon ohessa on toimitettu alustava yleissuunnitelma kaukolämpöputkien sijoituksesta.
- Tiivistetysti Caruna Espoo Oy nostaa esiin lausunnossaan asemakaavan muutosalueella olevan toimijan sähköjakeluverkkoa sekä asemakaavan muutoksen myötä sähkökäytön kasvavan. Lausunnossa todetaan, että asemakaavaan muutoksessa merkityn rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä toteaa käytettävän Caruna Espoon rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -väristä muuntamoita. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvittavien johto- ja muuntamosiirtojen edellytyksenä olevan uusi pysyvä sijainti, siirrot tehtävän Caruna Espoo Oy: n toimesta ja siirtokustannuksista vastaavan siirron tilaaja. Lisäksi lausunnossa toivotaan saada tieto, kun asemakaavan muutos on hyväksytty.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutokseen on tehty, muistutukset ja lausunnot sekä kannanotot huomioiden, seuraavia tarkennuksia ja muutoksia:

Asemakaavamutokseen on täydennetty seuraavat merkinnät ja määräykset Soukanojan sekä Soukanlahden vesien laadun huomioimiseksi ja meriuposkuoriaisen elinympäristöjen turvaamiseksi. Asemakaavan muutoksen Hulevedet -pykälään on tehty lisäys, jolla



edellytetään kaavamuutosalueen liikennöidyillä alueilla syntyvien hulevesien käsittelyä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet käsiteltävän öljynerottimella. Rakentamisen aikaiset vedet edellytetään käsiteltävän niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävän suunnitelma maauimalan vesienkäsittelystä sekä työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma kaava-alueelta.

Asemakaavan muutoksen Kaupunkikuva -pykälään on tehty lisäys, jolla LPA-korttelialueelle rakennettavaksi mahdollistetun pysäköintilaitoksen kattotasanne edellytetään katettavan kokonaan viherkatolla tai vaihtoehtoisesti hyödynnettävän aurinkoenergian tuotannossa.

Kaava-alueen eteläosan läpi kulkeva länsi-itä-suuntainen liito-oravan alueellinen kulkuyhteys on turvattu. Asemakaavan muutokseen on tehty muutos, jolla KTY-1 korttelialueen eteläosaan on osoitettu alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää ja joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä. Lisäksi alueen osalla edellytetään puusto suojattavaksi työmaa-aikana. Alueen osan läpi mahdollistetaan ulkoilureitin rakentaminen.

Edellä mainitun alueen osan, jonka puusto tulee säilyttää ja joka tulee säilyttää luonnontilaisena, osoittamisen seurauksena asemakaavan muutoksessa KTY-1 korttelialueella rakentamiseen käytettävän alueen rajaa siirtyy pohjoisemmaksi ja näin siirtyy myös KTY-1 -korttelialueen kaakkoisreunalle osoitettu kaavamerkintä, jolla on määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

YU- korttelialueen merkintä on muutettu YU-1 -korttelialueeksi ja kaavamääräystä on muutettu muotoon: Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa uimahallin ja maauimalan. Lisäksi YU-korttelialueeseen liittyen asemakaavan muutoksen kaavakarttaan on tehty muutos, jolla kyseiselle korttelialueelle osoitetaan erikseen rakennusala uimahallirakennusta silmällä pitäen ja erikseen, mu - merkinnällä, rakennusala, jolle saa sijoittaa uima-altaita ja maanalaisia rakenteita. YU-1 -korttelialueen mu -merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle rakennettavilta rakenteilta edellytetään, että ne eivät estä näkymää uimahallin ikkunoista urheilupuistoon tai näkymää urheilupuistosta uimahallille.

Asemakaavan muutoksen Pysäköinti -pykälään on tehty lisäys, jolla edellytetään LPA -korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen mahdollistettavan sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen ja lisäys, jolla KTY-1-korttelialueelle edellytetään rakennettavan vähintään 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup> ja pyöräpaikat sijoitettavan sisäänkäynnin läheisyyteen ja toteutettavan runkolukittavina. Lisäksi YU-1 -korttelialueella rakennettavien

polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on nostettu 100 polkupyöräpaikkaan.

Asemakaavan muutoksen Lisärakennusoikeus -pykälän viimeisen lauseen ilmaisutapaa on muutettu muotoon: Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Lisäksi asemakaavan muutoksen liittyen on tehty Espoonlahden uimahallin esisuunnittelua täydentävä pelastustiesuunnitelma.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta tai vastaavaa.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole jätetty muistutuksia.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos sisältää katualuetta sekä korttelissa 34206 sijaitsevaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen itäpuoliskolle on osoitettu YU-1 -merkinnällä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa uimahallin ja maauimalan. Asemakaavan muutosalueen lounaisosalle osoitetaan KTY-1 -merkinnällä toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liikunta ja hyvinvointipalveluja ja jonka rakennusoikeudesta korkeintaan 10 % saa käyttää päätoimintaan liittyvänä toimisto ja liiketilana. Asemakaavan muutosalueen pohjoisosalle osoitetaan LPA -merkinnällä autopaikkojen korttelialue, jolle korttelin 34206 autopaikkoja saa sijoittaa.

YU-1 -korttelialue osoitetulle rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeudeksi 8 000 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi II. YU-1 -korttelialuetta laajennetaan asemakaavan muutoksen myötä koillisen, kaakkoon ja lounaan suuntaan. YU-1 -korttelialueen laajentamisella mahdollistetaan Espoonlahden uimahallin perusparannus- ja laajentaminen sekä mahdollistetaan tilalliset edellytykset luoden maauimalan rakentaminen. YU-1 -korttelialueen osa, jolle mahdollistetaan maauimalan rakentaminen, osoitetaan mu -merkinnällä. YU-1 -korttelialuetta laajennetaan lounaan suuntaan mahdollistaen uimahallin huoltoliikenteen sijoittuminen rakennuksen lounaislaidalle Espoonlahdenkujan päähän.

YU-1 -korttelialueen pohjoispuolelta asemakaavan muutosalueen osa, jolla Espoonlahdenreitti kulkee, muutetaan asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoittaen se jalankulukuksi ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualueen laajentamisen

johdosta YU-1 -korttelialueen länsireunalla sijaitsevaa aluetta muutetaan katualueeksi.

Uimahallin edusta muodostaa tärkeän näkymälinjan päätepisteen, Espoonlahdenreittiä tultaessa, tulevan metroaseman suunnasta. Se on tärkeä myös julkisen rakennuksen edustalla sijaitsevana julkisena ulkotilana, joka luo paikan ja joka myös rytmittää Espoonlahtea ja Soukkaa yhdistävää Espoonlahdenreittiä. Kyseisen tontille sijoittuvan aukiomaisen tilan kaupunkikuvallisesti laadukkaasta toteuttamisesta on määrätty asemaakaavan muutoksessa osoittaen se kaupunkikuvallisesti tärkeäksi, aukiomaiseksi alueen osaksi. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja ja varusteita käyttäen. Pintamateriaaleina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Alueelle tulee toteuttaa monipuolisia istutuksia.

YU-1-korttelialueen luoteisreunannalle osoitetaan istutettava alueen osa, jolla sijaitsee maisemallisesti tärkeää puustoa. Puustoa tulee säilyttää ja puusto ja sen juuristo tulee suojata rakentamisen aikana.

Lisäksi asemakaavan muutoksessa kyseiselle alueella sijaitsevia puita on erikseen osoitettu säilytettäväksi. Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeen alueen mäntyjen maisemakuvallinen merkitys korostuu, pehmittäen pysäköintilaitoksen rajautumista uimahallin tonttiin.

LPA-korttelialueelle mahdollistetaan asemakaavan muutoksessa pysäköintilaitoksen rakentaminen. LPA-korttelialueen suurimmaksi kerrosluvuksi osoitetaan V. LPA-korttelialueelle laajennetaan luoteeseen siirtäen käyttötarkoituksen rajaa noin 1 metrin verran luoteeseen Espoonlahdentien suuntaan. LPA-korttelialueen laajennetaan hieman kaakkoislaidaltaan kattamaan toteutunut pysäköintikenttä. LPA-korttelialueen lounaisrajaa siirretään asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualueen laajentuessa koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa LPA-korttelialueelle mahdollistetaan myös urheilu- ja liikuntatilan rakentaminen osoittaen yu2300 -merkinnällä rakennuslalle 2 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta urheilutilan rakentamiseen.

LPA-korttelialueelle mahdollistetun rakennuksen kaupunkikuvallista vaikutusta hallitaan kaupunkikuvaan liittyvän pykälän lisäksi ju-1 -kaavamerkinnällä, jolla painotetaan jalankulkija ja pyöräilijän tason huomiointia, julkisivun materiaalista yhteen kuuluvutta uimahallin kanssa tummaksi poltetun tiilen kautta ja julkisivun elävöittämistä viherrakentamisen, taiteen tai valaistuksen keinoin. Pysäköintilaitoksen kattotasanne tulee kattaa kokonaan viherkatolla tai vaihtoehtoisesti hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

KTY-1-korttelialueella vastaa pääosin aluetta, jolle alueella voimassa olevassa Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, asemakaavan

muutos, alue 410506, on osoitettu KU -merkintä. Espoonlahden uimahalli, alue 410510, asemakaavan muutoksessa kyseisen korttelialueen merkintää päivitetään muotoon KTY-1, säilyttäen sisältö kuitenkin edeltäneen mukaisena. Kyseisen korttelialueen rakennusoikeuden määrä säilyy asemakaavan muutoksen myötä 6 000 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi mahdollinen kerrosluku II. Kyseisen korttelialueen laajuus pienenee noin 246 neliometriä asemaakaavan muutoksen myötä, sillä osa sen eteläosasta osoitetaan asemaakaavan muutoksessa YU-1-korttelialueeseen kuuluvaksi. KTY-1 korttelialueen eteläosan halki osoitetaan asemakaavan muutoksessa sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, jonka yhteys on sitova. KTY-1 korttelialueen eteläosaan osoitetaan liitoravan latvusyhteyden turvaamiseksi alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää ja joka tulee säilyttää luonnontilaisena sekä jolla puusto edellytetään suojattavan työmaa-aikana. Kyseisen alueen osan läpi mahdollistetaan kuitenkin ulkoilureitin rakentaminen.

Asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualuetta laajennetaan kaakon ja koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa LPA-korttelialueelle mahdollistettavan pysäköintilaitoksen johdosta Espoonlahdenkujan katualuetta laajennetaan, siirtäen Espoonlahdenkujan katualueen ja LPA -alueen rajaa kokopituudeltaan noin 3,5 metriä koillisen suuntaan. Espoonlahdenkujan katualueen laajennuksella turvataan riittävä katualueen leveys, joka mahdollistaa toiminnallisesti ja turvallisesti toimivan Espoonlahdenkujan toteutuksen vastaamaan olosuhteisiin, jotka muodostuvat LPA-korttelialueelle mahdollistetun pysäköintilaitoksen toteutuessa. Asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenkujan katualuetta laajennetaan lounaansuuntaan jatkaen se ulottumaan Espoonlahden uimahalli koillissivulle suunnitellulle huoltopihalle ja asemakaavan muutoksessa ohjeellisena osoitetulle huoltoliikenteelle varatulle alueen osalle saakka.

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä kaavamääräysten ja kaupungin hulevesiohjelman periaatteita noudattaen. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatu parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma maaumalan vesienkäsittelystä sekä työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma kaava-alueelta.

## **Liikenne**

Asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen (V), huoltoliikenne siirtyä uimahallin länsilaidalle ja saattoliikennettä on järjestelty uimahallin edustalla.

Katukartassa esitetyt liikennejärjestelyt ovat detaljeja, jotka voivat vielä muuttua.

Pysäköintipaikkoja ei ole tulossa lisää ensivaiheessa, vaikka sinällään asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen toteuttamisen. Uimahallin laajennus ei vaadi rakennettavaksi lisää velvoitepaikkoja, koska nykyisellään LPA alueella on noin 100 ap. Velvoite on 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>.

Saattopaikoista ja pyöräpaikoista on esitys katukartassa. Pyöräpaikkoja on toteutettava uimahallin peruskorjauksen ja laajennuksen yhteydessä vähintään 100 pp, jotka tulee mahdollistaa runkolukituksen ja olla osittain katettuja.

Bussien (15m) kääntöpaikalle tai erikseen osoitetulle saattopaikalle ei löydetty tilaa. Bussien saattoliikenne toimii jatkossa kuten tähänkin asti, Espoonlahdenkujan varteen pysähtyen ja kääntäen.

Asemakaava mahdollistaa myös jalankulku- ja pyöräilyreittien kehittämisen Espoonlahdentien eteläpuolella.

### **Mitoitus**

- Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 23 918 m<sup>2</sup>.
- YU-1 -korttelin pinta-ala on noin 13 098 m<sup>2</sup>.
- LPA -korttelialueen pinta-ala on noin 3 104 m<sup>2</sup>.
- KTY-1 -korttelialueen pinta-ala on noin 6 087 m<sup>2</sup>.
- Katualueen pinta-ala on noin 1 629 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 16 300 k-m<sup>2</sup>. Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin  $e_a = 0,68$ .

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavan muutosalueelle laadittuja suunnitelmia ja selvityksiä ovat Espoonlahden uimahallin esisuunnitelma ja sitä täydentävä pelastustiesuunnitelma, liito-oravaselvitys Espoonlahden uimahallin lounaispuolisesta alueesta, Espoonlahden uimahallin rakennushistoriaselvitys ja Espoonlahden uimahallialueen kunnallistekninen yleissuunnitelma.

### **Toteutus ja vaiheistus**

Espoon kaupungin tilapalvelut liikelaitokselta saatujen tietojen mukaan päätöstä Espoonlahden uimahallin rakentamisen osalta ei vielä ole tehty. Uimahallin suunnittelun ja rakentamisen on arvioitu ajoittuvan siten, että uimahallin valmistuminen ajoittuisi vuodelle 2024.

Espoonlahden uimahallin esisuunnitelmassa suunnittelu on keskittynyt uimahallin peruskorjaukseen sekä mahdolliseen uimahallin laajennukseen. Ennalta-arvioiden edellä mainitut toteutuvat asemaakaavan muutoksen mahdollistamasta ensimmäisessä vaiheessa.

Asemakaavan muutoksen mahdollistavan pysäköintilaitoksen ja sen yhteyteen sijoittuvan urheilutilan toteutuminen tapahtuu arviolta edellä mainittua myöhemmin.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 21.2.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 89

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 172

16.12.2020

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot sekä kannanotot on annettu Espoonlahden uimahallin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410510,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.6.2020 päivätyn Espoonlahden uimahalli - Esbovikens simhall asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7290, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410510,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### Liitteet

9 Espoonlahden uimahalli lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

Espoonlahden uimahalli kaavamääräykset  
Espoonlahden uimahalli kaavakartta  
Espoonlahden uimahalli ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 173

16.12.2020

5122/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 173

§ 173

## **Lippajärvi muutos asemakaavan muutoksen hyväksyminen alue 150714**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Asanti Jenny  
Kinnunen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset, lausunnot ja kannanotot on annettu Lippajärvi, muutos, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 150714,

2

hyväksyy 27.5.2020 päivätyyn Lippajärvi, muutos - Klappräsk, ändring asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7307, 62. kaupunginosassa Lippajärvi, alue 150714.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinrakennusten korttelialueeksi, jolloin tontti saadaan tehokkaampaan asumiskäyttöön. Koko muu kyseisen korttelin alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1954 rakennettu, lakkautettu, liike- ja asuinrakennuksen yhdistelmä.

Kaava-alueeseen liitetään pieni osa katualuetta, jonka kaavamuutoksen hakemiseen on Espoon kaupungin tonttiyksikkö antanut hakijalle valtuutuksen.



Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 020 m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus  $e=0.30$ , joka vastaa rakennusoikeutta 606 k-m<sup>2</sup>. Tontilla oli aiemmin rakennusoikeutta 450 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 156 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiin tehtiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaksi muutosta. Määräyksen 4 §:stä poistettiin velvoite viherkaton toteuttamisesta piharakennuksissa ja -katoksissa. Saadun kannanoton perusteella täsmennettiin 3 §:n melujen torjuntaa koskevaa määräystä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Lippajärvi, muutos - Klappträsk, ändring asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7307, kortteli 62025, 62. kaupunginosassa Lippajärvi, alue 150714.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta (Asunto Oy Espoon Tuulastaja c/o Evli Pankki). Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 12.3.2019.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 5.2.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 27.1.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualueella on lakkautettu ja tyhjillään oleva liiketilan ja asuinrakennuksen yhdistelmä. Alue rajautuu pohjoisessa Lippajärventiehen ja idässä sekä etelässä Kahakujaan. Alueen länsipuolella on rivi- ja paritaloaluetta.

Kortteli on suunnittelualuetta koskevaa tonttia lukuunottamatta rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. Myös muut lähikorttelit ovat pääosin rivitaloalueita. Kulmittainen suunnittelualueen koillispuolella on suurehko päivittäistavarakauppa. Suunnittelualueesta noin 200 metriä pohjoiseen sijaitsee Träskändan kartanon puiston luonnonsuojelualue. Lähin koulu, Auroran koulu, sijaitsee noin 300 metrin päässä.

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

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä on suunnittelualue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu nykyisellään säilytettävää asuinalueita (A). Alueen asemakaavaa muutettaessa on turvattava nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualue koostuu kahden voimassa olevan asemakaavan yhdistelmästä. Liikerakennuksen alueella on voimassa asemakaava Lippajärvi, alue 150700 (lainvoimainen 22.4.1975). Tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL<sup>8</sup>), jolla saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. 35 m<sup>2</sup> myymäläpinta-alaa kohden on rakennettava 1 autopaikka. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja suurin sallittu kerrosala on 450 k-m<sup>2</sup>.

Alueen pohjoisosassa kuuluu suunnittelualueeseen pieni osa katualuetta, jolla on voimassa asemakaava Jänismäki, alue 150800 (lainvoimainen 19.10.1994).

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 2.9.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9. - 20.10.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, kolme kannanottoa ja viisi lausuntoa.

Saapuneessa muistutuksessa toivottiin piharakennuksiin ja -katoksiin veloitettun viherkaton poistamista kaavamääräyksistä. Velvoite perustui Espoon kaupungin työn alla olleen viherkattovision linjaukseen, jonka

mukaan piharakennukset ja -katokset toteutettaisiin pääasiallisesti viherkattoisina. Viherkattovision hyväksymisen yhteydessä (21.10.2020) edellä mainittuun lukuun lisättiin lause: "Tonttitehokkuudeltaan pienissä hankkeissa tai pientalokohteissa ei edellytetä viherkattoja, mutta kannustetaan käyttämään vettä pidättäviä rakenteita kovien pintojen sijasta." Tämän lisäyksen perusteella velvoite piharakennusten viherkatoista poistettiin kaavamääräyksestä.

Lausunnoissa ja kannanotoissa nostettiin esiin meluntorjunnan turvaaminen. Sen perusteella kaavamääräystä meluntorjunnan osalta tarkennettiin huomioimaan paremmin laajan rakennusalan mahdollistama meluselvityksessä tutkitusta poikkeava toteutuminen.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella entinen liikerakennusten korttelialue (AL<sup>2</sup>) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jossa rakentamisen tehokkuusluku on  $e=0.30$  ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 020 m<sup>2</sup>.  
Rakentamisen tehokkuusluku on  $e=0.30$ , joka vastaa rakennusoikeutta 606 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 156 k-m<sup>2</sup>.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijaitsee Lippajärventien melualueella. Tehdyn meluselvityksen (Helimäki Akustikot 2020) perusteella asemakaavassa määrätään, mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Kaavamuutos itsessään ei aiheuta ympäristöön merkittävästi nykytilannetta suurempaa ympäristön häiriötä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

### Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 24.2.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: [sk.laskutus@espoo.fi](mailto:sk.laskutus@espoo.fi)
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRL 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.9.2020 § 112

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Lippajärvi, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 150714,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Lippajärvi, muutos - Klappträsk, ändring asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7307, 62. kaupunginosassa Lippajärvi, alue 150714,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 173

16.12.2020

#### Liitteet

- 10 Lippajärvi muutos muistutuksen yhteenveto ja vastine
- 11 Lippajärvi muutos lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Ei julkaista Lippajärvi muutos muistuttajan yhteystieto
- Lippajärvi muutos kaavakartta ja määräykset

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	70/94
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 174	16.12.2020

5168/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 174

§ 174

### **Suinonsalmi asemakaavan muutoksen hyväksyminen alue 412009**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kallio Matias YTET  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
Matias.L.Kallio@espoo.fi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suinonsalmen asemakaavan muutoksesta, alue 412009,

2

hyväksyy 27.11.2019 päivätyn ja 16.12.2020 muutetun Suinonsalmi - Svinösund asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7247, 33. kaupunginosassa (Soukka), alue 412009,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 3 966,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

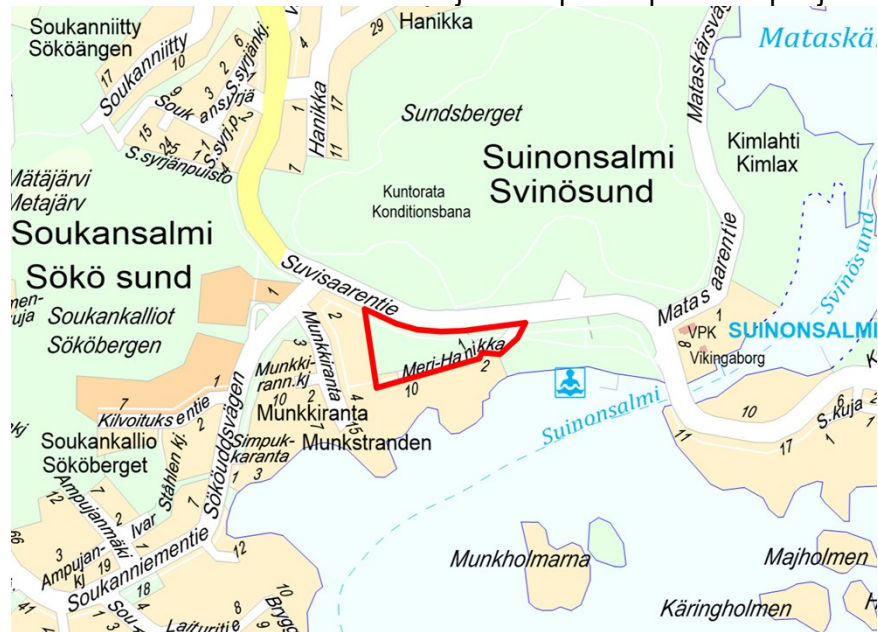
Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Munkkirannan pientalojen täydennysrakentaminen. Rakennusoikeus kasvaa noin 2 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.10.2017, että asemakaavan muuttamisesta luovutaan Suvisaarentien pohjoispuoleisen osan osalta. Tällöin muutosalueeksi jäi eteläpuolinen virkistysalueen osan muuttaminen asuinkortteliksi. Alueen suunnittelua jatkettiin tältä pohjalta. Nyt laadittava asemakaavan muutos käsittää lautakunnan päätöksen mukaisen alueen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Suinonsalmi - Svinösund, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7247, käsittää katu- ja virkistysalueet 33. kaupunginosassa (Soukka), alue 412009. Muodostuu uudet korttelit 33141 ja 33148.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.1.2018.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Espoossa Suinonsalmessa. Tulevalle Soukan metroasemalle on alueelta noin kaksi kilometriä. Suunnittelualue käsittää Suvisaarentien varressa sijaitsevan luonnontilaisen metsäalueen, joka rajautuu lännessä ja etelässä Munkkirannan pientaloalueeseen sekä idässä Hanikan uimarannan alueeseen. Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

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

Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja alue on osoitettu osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus-Suvisaaristo).

Alueella on vireillä Uusimaa-maakuntakaava 2050, joka kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu osaksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus - Suvisaaristo).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3). Suvisaarentien varteen on osoitettu virkistysyhteys.

Alueella on voimassa Soukansalmen asemakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 14.7.1993 ja Munkkirannan asemakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 24.6.1999). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), jonka halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

**Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2019-20.1.2020. Ehdotuksesta saatiin neljä muistutusta ja kahdeksan kannanottoa/lausuntoa. Kolmessa muistutuksessa kaava-alueen länsirajan taloyhtiön As Oy Munkinsillan asukkaat ja hallitus esittävät mm. kiinteistönrajalleen luonnonmukaisena säilytettävää virkistysaluetta ja Suvisaarentien liittymän poistamista tai siirtämistä. Yhdessä muistutuksessa toivottiin uimarannan ja lähialueiden kehittämistä ja siistimistä sekä esitettiin erilaisia parannustoimenpiteitä. Lisäksi muistutuksessa huomautettiin mm. liikenteen turvallisuudesta, pysäköinnistä ja uusien pientaloasukkaiden yhteyksistä linja-autopysäkeille.

Telia Finland Oyj lausui mahdollisista johtosiirroista.

Helsingin seudun liikenne (HSL) ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, muuntamotarpeesta ja mahdollisista johtosiirroista.



Espoon ympäristökeskus kiinnitti huomiota mm. lähivirkistysalueeseen, liito-oraviin, ilmastotavoitteisiin ja lumitilaan.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota vedensaantiin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoitti, että alueelle tulee laatia kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

Espoon sivistystoimi ilmoitti, että kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta sivistystoimen palvelutarpeeseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ilmoitti, että kaavaehdotuksessa on huomioitu liito-orava ja muut luontoarvot hyvin.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu seuraavasti:

- lisätty muuntamon rakennusala Kutsumuksenkujan kääntöpaikalle.
- lisätty kaavamääräys siitä, että tontilta tulee rakennuslupaa varten esittää tontin puustokartoitus. Maisemallisesti merkittävää puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.
- täydennetty istutettavan alueen osan kaavamääräystä siten, että alueella tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olevaa kasvillisuutta ja puustoa.
- lisätty polkupyöräpysäköintiä koskeva kaavamääräys.
- tehty teknisiä tarkistuksia.

### **Asemakaavan muutos**

Tavoitteena on täydentää Munkkirannan asuntoaluetta yleiskaavan mukaisena kehitettävänä pientaloalueena. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,8 ha ja rakennusoikeus on noin 2 700 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa kaavan kokonaistehokkuutta  $e=0.15$ . Erillispientalojen korttelitehokkuus on  $e=0.25$ .

Suvisaarentieltä kaavoitetaan uusi katuyhteys Kutsumuksenkuja, jonka varteen on suunniteltu kolme erillispientalojen korttelialuetta, jotka sisältävät yhteensä noin 16 omakotitonttia. Alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jonka tavoitteena on luonnonläheinen ja viihtyisä omakotitaloalue, joka täydentää viereistä pientaloaluetta. Läntisellä rajalla olevan korttelialueen rakennukset ovat yksikerroksisia, jotta ne sopeutuvat paremmin ympäristöön, muutoin edellytetään kaksikerroksia asuinrakennuksia, jotta rakennuspaikoilla olisi reilusti tilaa istutuksille ja pihatoiminnoille. Tonttien pinta-alat tulee olla vähintään 600 m<sup>2</sup>.

Suvisaarentien varsi kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL-1), jonka puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

### **Liikenne**

Suunnittelualueelle kaavoitetaan uusi katu Kutsumuksenkuja, joka palvelee uusia omakotitontteja. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohti. Yleiset pysäköintipaikat sijoittuvat uuden Kutsumuksenkujan kääntöpaikan yhteyteen.

Meri-Hanikan katu muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### **Selvitykset**

Alueesta on laadittu luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 5.11.2018). Alue on melko tavanomaista merenrantojen kangasmetsää. Asemakaavan muutoksessa on turvattu Suvisaarentien varren liito-oravayhteys.

### **Korttelisuunnitelma**

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 4.12.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.11.2016 § 193

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Suinonsalmen asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Yleisperiaatteet

Suvisaarentien varrella sijaitseva Espoon eteläosien yleiskaavassa uudeksi asuntoalueeksi osoitettu alue muutetaan pääosin asuinkäyttöön. Alueen mitoituksen lähtökohtana on noin 50 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista.

Muutoksessa varmistetaan alueen virkistyspalveluiden ja -yhteyksien toimivuus sekä mahdollistetaan niiden kehittäminen.

Alueelle tutkitaan uuden päiväkodin sijoittamista.

1.2

Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

Uusi asuntoalue täydentää Soukan alueen asuinvyöhykettä ja muodostaa välittäjän Soukan kerrostalovaltaisten alueiden sekä Suvisaariston pientalo- ja huvila-alueiden välille. Alue toimii toisaalta urbaanin kaupunkirakenteen reunana ja toisaalta porttina Suvisaaristoon. Alueen vahvuutena on merellisyys ja luonnonläheisyys.

Yleiskaavan mitoistustavoitetta tutkitaan toteutettavaksi tiiviinä siten, että suunnittelussa on edellytykset säilyttää mahdollisimman paljon alueen hienoa kallioympäristöä ja virkistysalueiden yhteyttä merelle. Rakentaminen sijoitetaan pääasiassa Suvisaarentien varteen siten, että virkistysalue säilyy mahdollisimman eheänä. Korttelirakenteen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota virkistysalueen ja tulevien asuntojen näkymiin merelle ja virkistysalueille. Rakentaminen sovitetaan maastoon siten, että kallioluontoa ja merenrannalle tyypillistä maisemakuvaa pyritään säilyttämään. Suvisaarentien eteläpuolella täydennetään nykyistä pientaloasutusta.

Uudella rakentamisella tuetaan nykyistä monipuolisempien palveluiden ja uimaranta-alueen kehittämistä.

1.3

Liikenne

Suunnittelussa tukeudutaan olemassa olevaan katuverkkoon. Lisärakentamisella tuetaan Suvisaariston joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Suinonsalmen alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään osana laajemman verkoston tarpeita.

Suunnittelussa mahdollistetaan riittävien uimarantaa ja virkistyspalveluita palvelevien yleisten pysäköintipaikkojen rakentaminen.

#### 1.4

Virkistys-, luonto- ja viherympäristö

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin.

Suinonsalmen uimarannasta kehitetään tulevaisuudessa merkittävä portti Espoon merellisiin palveluihin.

Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille parannetaan.

#### 2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan 30.11.2016 pidettävään kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä.

Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti jättää asian pöydälle seuraavaan 30.11.2016 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.11.2016 § 206

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

## 1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Suinonsalmen asemakaavoituksen pohjaksi

### 1.1

Yleisperiaatteet

Suvisaarentien varrella sijaitseva Espoon eteläosien yleiskaavassa uudeksi asuntoalueeksi osoitettu alue muutetaan pääosin asuinkäyttöön. Alueen mitoituksen lähtökohtana on noin 50 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista.

Muutoksessa varmistetaan alueen virkistyspalveluiden ja -yhteyksien toimivuus sekä mahdollistetaan niiden kehittäminen.

Alueelle tutkitaan uuden päiväkodin sijoittamista.

### 1.2

Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

Uusi asuntoalue täydentää Soukan alueen asuinvyöhykettä ja muodostaa välittäjän Soukan kerrostalovaltaisten alueiden sekä Suvisaariston pientalo- ja huvila-alueiden välille. Alue toimii toisaalta urbaanin kaupunkirakenteen reunana ja toisaalta porttina Suvisaaristoon. Alueen vahvuutena on merellisyys ja luonnonläheisyys.

Yleiskaavan mitoistavoitetta tutkitaan toteutettavaksi tiiviinä siten, että suunnittelussa on edellytykset säilyttää mahdollisimman paljon alueen hienoa kallioympäristöä ja virkistysalueiden yhteyttä merelle. Rakentaminen sijoitetaan pääasiassa Suvisaarentien varteen siten, että virkistysalue säilyy mahdollisimman eheänä. Korttelirakenteen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota virkistysalueen ja tulevien asuntojen näkymiin merelle ja virkistysalueille. Rakentaminen sovitetaan maastoon siten, että kallioluontoa ja merenrannalle tyypillistä maisemakuvaa pyritään säilyttämään. Suvisaarentien eteläpuolella täydennetään nykyistä pientaloasutusta.

Uudella rakentamisella tuetaan nykyistä monipuolisempien palveluiden ja uimaranta-alueen kehittymistä.

### 1.3

Liikenne

Suunnittelussa tukeudutaan olemassa olevaan katuverkostoon. Lisärakentamisella tuetaan Suvisaariston joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Suinonsalmen alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään osana laajemman verkoston tarpeita.

Suunnittelussa mahdollistetaan riittävien uimarantaa ja virkistyspalveluita palvelevien yleisten pysäköintipaikkojen rakentaminen.

#### 1.4

Virkistys-, luonto- ja viherympäristö

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiaan yhteyksiin ja virkistysalueisiin.

Suinonsalmen uimarannasta kehitetään tulevaisuudessa merkittävä portti Espoon merellisiin palveluihin.

Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille parannetaan.

#### 2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### Käsittely

Käsittelyn kuluessa varajäsen Henna Partanen ehdotti varapuheenjohtajan Kirsi Louhelaisen ja jäsen Paula Pöntynsen kannattamana, että kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa kaavalliset tavoitteet uudelleenvalmisteltavaksi siten, että Suvisaarentien pohjoispuolinen, yleiskaavassa A2-alueeksi merkitty asuinrakentaminen poistetaan kokonaan kaava-alueesta.

Julistettuaan keskustelun palautuksesta päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula totesi, että koska palautusehdotusta myös vastustettiin, oli siitä äänestettävä.

Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne, jotka kannattavat varajäsen Henna Partasen palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka sitä vastustavat äänestävät EI.

Nimenhuutoäänestyksessä varajäsen Henna Partasen palautusehdotuksen (JAA) puolesta äänestivät jäsen Paula Pöntynen, varajäsen Helena Haapsaari, varajäsen Henna Partanen, varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen ja jäsen Seppo Salo eli yhteensä viisi (5) jäsentä.

Asian palautusta vastaan (EI) äänestivät jäsen Suvi Karhu, jäsen Stefan Ahlman, jäsen Ulla Palomäki, jäsen Kimmo Oila, jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen, jäsen Kai Lintunen ja puheenjohtaja Markku Markkula eli yhteensä seitsemän (7) jäsentä. Jäsen Jukka Lahti oli poissa.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä äänellä viittä (7/5), vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen varajäsen Henna Partasen ehdotuksen ja asian käsittelyn jatkuvan.

Puheenjohtaja Markku Markkua ehdotti jäsen Kai Lintusen kannattamana, että päätösehdotukseen alkuun lisätään uusi päätöskohta, joka kuuluu:

”Yleistavoite

Asemakaavan laadintaa ohjaa ennen kaikkea tavoite uudistaa koko kaava-alue ja sen lähialueet merellisen Espoon yhdeksi merkittävimmistä virkistys- ja ulkoilualueista (uimaranta, kuntoilualue ja -reitti, tapahtuma-alue, hiihtoladut, luontoalueet yms.) sekä saada tätä varten tarvittavat ja alueen muuhun infrarakentamiseen tarvittavat määrärahat toteutettavasta asuntotuotannosta. Esillä olleisiin luonnoksiin verrattuna tämä tarkoittaa rakennusoikeuden pienentämistä ja muuttamista luontoon paremmin sopivaksi laadultaan korkeatasoiseksi ja moni-ilmeiseksi massoitteiluksi. Tämä toteutetaan ainakin pääasiassa yleiskaavan aluemarkintää paremmin vastaavasti tiivis-matala pientaloalueena. Rakentaminen sijoitetaan pääasiassa Suvisaarentien varteen reunustamaan katua siten, että virkistysalue säilyy mahdollisimman eheänä ja siten, että virkistysalueen saavutettavuus pysyy hyvänä. Erityisen huolellisesti suunnitellaan virkistyspalvelut ja -reitit, joita koskeva kokonaisuus tuodaan lautakunnalle luonnoksena linjattavaksi. Näiden linjauksia vastaava luonnoskuva tai -kuvat valmistellaan ennen asukastilaisuutta.

Lisäksi kohdasta 1.1. poistetaan virke: Alueen mitoituksen lähtökohtana on noin 50 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Sen sijaan kirjataan: Alueen mitoituksessa arvioidaan eri vaihtoehtoja.”

Jäsen Paula Pöntynen ehdotti jäsen Seppo Salon kannattamana, että alueelle esitetään puurakentamisen pilottia.

Varajäsen Henna Partanen ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana asian hylkäämistä ja esitti perusteluina hylkäykselle, että alueen kaavoittamista kannattaa lykätä siihen asti, kunnes Länsimetron jatko on valmis ja sen käytöstä liityntäliikenteineen on riittävästi kokemusta, jolloin voidaan tarkastella uudelleen, onko alueen kaavoittamiselle asuinkäyttöön edelleen perusteita.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli voidaanko puheenjohtajan lisäsehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Markkula totesi, että jäsen Paula Pöntynen ehdotuksesta on äänestettävä, koska sitä on myös vastustettu.

Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne, jotka kannattavat jäsen Paula Pöntynsen lisäsehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka sitä vastustavat äänestävät EI.

Nimenhuutoäänestyksessä jäsen Paula Pöntynsen ehdotuksen puolesta (JAA) äänestivät jäsen Paula Pöntynen, varajäsen Helena Haapsaari, varajäsen Henna Partanen, varapuheenjohtajan Kirsi Louhelainen, jäsen Seppo Salo ja jäsen Stefan Ahlman eli yhteensä kuusi (6) jäsentä.

Jäsen Paula Pöntynsen ehdotusta vastaan (EI) äänestivät jäsen Ulla Palomäki, jäsen Kimmo Oila, jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen, jäsen Kai Lintunen ja puheenjohtaja Markku Markkula eli yhteensä viisi (5) jäsentä. Jäsen Suvi Karhu äänesti tyhjää ja jäsen Jukka Lahti oli poissa.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella äänellä viittä (6/5) vastaan, yhden äänestäessä tyhjää ja yhden ollessa poissa, hyväksyneen jäsen Paula Pöntynsen lisäsehdotuksen ja asian käsittelyn jatkuvan.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Markku Markkula totesi, että varajäsen Henna Partasen asian hylkäämisehdotuksesta on äänestettävä, koska sitä on myös vastustettu.

Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne jotka vastustavat jäsen Henna Partasen hylkäysehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat varajäsen Henna Partasen hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Nimenhuutoäänestyksessä varajäsen Henna Partasen ehdotuksen puolesta äänestivät jäsen Paula Pöntynen, varajäsen Helena Haapsaari, varajäsen Henna Partanen, varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen ja jäsen Seppo Salo eli yhteensä viisi (5) jäsentä.

Esittelijän ehdotuksen puolesta (JAA) äänestivät jäsen Suvi Karhu, jäsen Stefan Ahlman, jäsen Ulla Palomäki, jäsen Kimmo Oila, jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen, jäsen Kai Lintunen ja puheenjohtaja Markku Markkula eli seitsemän (7) jäsentä.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä äänellä viittä (7/5) hylänneen varajäsen Henna Partasen ehdotuksen.

Varajäsen Henna Patanen ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Suinonsalmen asemakaavoituksen pohjaksi



### 1.1

#### Yleistavoite

Asemakaavan laadintaa ohjaa ennen kaikkea tavoite uudistaa koko kaava-alue ja sen lähialueet merellisen Espoon yhdeksi merkittävimmistä virkistys- ja ulkoilualueista (uimaranta, kuntoilualue ja -reitti, tapahtuma-alue, hiihtoladut, luontoalueet yms.) sekä saada tätä varten tarvittavat ja alueen muuhun infrarakentamiseen tarvittavat määrärahat toteutettavasta asuntotuotannosta. Esillä olleisiin luonnoksiin verrattuna tämä tarkoittaa rakennusoikeuden pienentämistä ja muuttamista luontoon paremmin sopivaksi laadultaan korkeatasoiseksi ja moni-ilmeiseksi massoitteluksi. Tämä toteutetaan ainakin pääasiassa yleiskaavan aluemarkintää paremmin vastaavasti tiivis-matala pientaloalueena. Rakentaminen sijoitetaan pääasiassa Suvisaarentien varteen reunustamaan katua siten, että virkistysalue säilyy mahdollisimman eheänä ja siten, että virkistysalueen saavutettavuus pysyy hyvänä. Erityisen huolellisesti suunnitellaan virkistyspalvelut ja -reitit, joita koskeva kokonaisuus tuodaan lautakunnalle luonnoksena linjattavaksi. Näiden linjauksia vastaava luonnoskuva tai -kuvat valmistellaan ennen asukastilaisuutta.

### 1.2

#### Yleisperiaatteet

Suvisaarentien varrella sijaitseva Espoon eteläosien yleiskaavassa uudeksi asuntoalueeksi osoitettu alue muutetaan pääosin asuinkäyttöön. Alueen mitoituksessa arvioidaan eri vaihtoehtoja. Muutoksessa varmistetaan alueen virkistyspalveluiden ja -yhteyksien toimivuus sekä mahdollistetaan niiden kehittäminen. Alueelle tutkitaan uuden päiväkodin sijoittamista.

### 1.3

Alueelle esitetään puurakentamisen pilottia.

### 1.4

Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

Uusi asuntoalue täydentää Soukan alueen asuinvyöhykettä ja muodostaa välittäjän Soukan kerrostalovaltaisten alueiden sekä Suvisaariston pientalo- ja huvila-alueiden välille. Alue toimii toisaalta urbaanin kaupunkirakenteen reunana ja toisaalta porttina Suvisaaristoon. Alueen vahvuutena on merellisyys ja luonnonläheisyys.

Yleiskaavan mitoistustavoitetta tutkitaan toteutettavaksi tiiviinä siten, että suunnittelussa on edellytykset säilyttää mahdollisimman paljon alueen hienoa kallioympäristöä ja virkistysalueiden yhteyttä merelle.

Rakentaminen sijoitetaan pääasiassa Suvisaarentien varteen siten, että virkistysalue säilyy mahdollisimman eheänä. Korttelirakenteen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota virkistysalueen ja tulevien asuntojen näkymiin merelle ja virkistysalueille. Rakentaminen sovitetaan

maastoon siten, että kallioluontoa ja merenrannalle tyypillistä maisemakuvaa pyritään säilyttämään. Suvisaarentien eteläpuolella täydennetään nykyistä pientaloasutusta. Uudella rakentamisella tuetaan nykyistä monipuolisempien palveluiden ja uimaranta-alueen kehittämistä.

#### 1.5

##### Liikenne

Suunnittelussa tukeudutaan olemassa olevaan katuverkostoon.

Lisärakentamisella tuetaan Suvisaariston joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Suinonsalmen alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään osana laajemman verkoston tarpeita.

Suunnittelussa mahdollistetaan riittävien uimarantaa ja virkistyspalveluita palvelevien yleisten pysäköintipaikkojen rakentaminen.

#### 1.6

##### Virkistys-, luonto- ja viherympäristö

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologisiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin.

Suinonsalmen uimarannasta kehitetään tulevaisuudessa merkittävä portti Espoon merellisiin palveluihin.

Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille parannetaan.

#### 2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2017 § 60

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

#### 1

merkitsee tiedoksi 25.10.2017 päivitetyn Suinonsalmen ideasuunnitelman ja päättää, että kaupunkisuunnittelukeskus laatii sen pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelman asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi ja vuorovaikutuksen järjestämiseksi. Osallisilta haetaan ideoita ja ajatuksia Suinonsalmen asuntoalueen ja virkistyspalveluiden suunnitteluun,

#### 2

järjestää asemakaavan muutoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### **Käsittely**

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja ehdotti Partasen kannattamana, että kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että asemakaavan muuttamisesta

luovutaan Suvisaarentien pohjoispuoleisen osan osalta. Tällöin muutosalueeksi jää eteläpuolinen virkistysalueen osan muuttaminen asuinkortteliksi. Alueen suunnittelua jatketaan tältä pohjalta.

Kivekäs ehdotti Oilan kannattamana, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan Donner.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen ja Kivekkään ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja ehdotusten tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
merkitsee tiedoksi 25.10.2017 päivitetyn Suinonsalmen ideasuunnitelman. Asemakaavan muuttamisesta luovutaan Suvisaarentien pohjoispuoleisen osan osalta. Tällöin muutosalueeksi jää eteläpuolinen virkistysalueen osan muuttaminen asuinkortteliksi. Alueen suunnittelua jatketaan tältä pohjalta.

2  
järjestää asemakaavan muutoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Donnerin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2019 § 177

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteestä. Mielipiteet on annettu Suinonsalmen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412009,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.11.2019 päivätyn Suinonsalmi - Svinösund asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7247, 33. kaupunginosassa (Soukka), alue 412009,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

84/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 174

16.12.2020

#### Liitteet

- 12 Suinonsalmi muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 13 Suinonsalmi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Ei julkaista Suinonsalmi muistutusten jättäjien yhteystiedot
- Suinonsalmi kaava ja määräykset
- Suinonsalmi havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 175

16.12.2020

5424/02.02.00/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 175

§ 175

### **Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 käyttösuunnitelman hyväksyminen**

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

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1

hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttösuunnitelman  
vuodelle 2021

2

merkitä tiedoksi vuoden 2021 tulostavoitteet

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Selostus**

##### **Talousarvion sitovuus**

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalouden sitovuustaso on 43 Kaupunkisuunnittelulautakunta. Vuoden 2021 käyttösuunnitelma on valmisteltu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi käyttösuunnitelmia on tarvittaessa tarkistettava.

### **Talousarvion seuranta**

Lautakunnat ja johtokunnat laativat oman tehtäväalueensa raportit huhti-, heinä- ja lokakuun lopun tilanteesta. Näiden raporttien lisäksi lautakuntien ja johtokuntien tulee säännöllisesti käsitellä määrärahojen ja tuloarvioiden, tulostavoitteiden ja niihin olennaisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä ja toteutumista. Käsitelyn tulee tapahtua heinäkuun ja lokakuun tilanteiden lisäksi vähintään kerran keväällä. Raporteissa käsitellään myös tarvittavat korjaavat toimenpiteet. Raportit tuodaan lautakuntien ja johtokuntien käsittelyyn omana lista-asianaan.

Kuntalaki edellyttää, että poikkeamat talousarvion sitovissa määrärahoissa, tuloarvioissa ja toiminnallisissa ja taloudellisissa tavoitteissa viedään valtuuston käsiteltäviksi tilikauden aikana. Jos talousarvion määrärahat ja tavoitteet ovat yhteen sopimattomat, asianomaisen toimielimen ja toimialan on valmisteltava määrärahan tai tavoitteen muutosehdotus. Tiedossa olevat muutokset tulee valmistella siten, että valtuusto ehtii käsitellä ne etukäteen ja ennen tilikauden päättymistä. Kaupunginjohtaja esittelee nämä asiat kaupunginhallitukselle.

### **Taloudellisesti kestävä Espoo ohjelma**

Espoon väestö on kasvanut keskimäärin 4600 asukkaalla/vuosi 2010-2019 ja kasvun odotetaan jatkuvan samansuuruisena. Kasvavan kaupunkikonsernin on investoitava palvelutarpeen kasvun edellyttämiin toimitiloihin sekä kestäväen joukkoliikenteen ja infran rakentamiseen. Samalla Espoon käyttötalous on siirtynyt epätasapainoon.

FCG Perlacon Oy:n tekemän taloustarkastelun mukaan jatkamalla viimevuosien toimintakatteen kasvun perusuralla Espoon tilikauden konsernitulos tulee kääntymään pysyvästi negatiiviseksi ja taseessa oleva suuri ylijäämä sulaa, eli vuonna 2024 taseen ylijäämä on kulutettu. Samaan aikaan jatkuu vakava velkaantuminen, konsernivelka kasvaa 4,3 mrd. eurosta yli 6 mrd. euroon. Perusuralla vuosikate ei kata poistoja eikä nettoinvestointeja. Tulos kääntyy negatiiviseksi, tase alijäämäiseksi ja Espoosta tulee kriisikunta.

Uhkaavan kehityksen oikaisemiseksi valtuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021-2025. Ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Alustavan suunnitelman mukaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimenpiteiden vaikutus perusuraan nähden on seuraavan viiden vuoden aikana 1,1 miljoonaa euroa. Tästä noin 100 tuhatta euroa suunnitellaan

saavutettavan Espoon digihankkeiden myötä ja kaupunkisuunnittelukeskuksen toiminnan tehostamisella tavoitellaan noin miljoonan euron vaikutusta.

Toiminta- ja käyttösuunnitelma vuodelle 2021 on tehty toteuttaen Espoo -tarinaa ja Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman tavoitetasoja, linjauksia ja toimenpiteitä. Ohjelman toteutumisesta ja vaikutuksista raportoidaan konsernihallinnon myöhemmin tarkentamin käytännön.

### **Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintasuunnitelma ja tulokortti vuodelle 2021**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu kaavoitusohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Valtuustokauden tavoitteiden toteuttamiseksi kaupunkisuunnittelukeskus on asettanut omat tavoitteensa tulokorttiin osa-alueittain, jotka ohjaavat keskuksen toimintaa.

#### **Sivistys ja hyvinvointi**

Palvelutuotannon asiakaslähtöisyyden ja kustannusvaikuttavuuden parantamiseksi,

- seurataan kuntalaisten arvioita kaupunkisuunnittelukeskuksen tarjoamista palveluista.
- Hyödynnetään monituottaja- ja kaupunki palveluna- mallia ottamalla asukkaat mukaan kehittämiseen. Tavoitteena on tuottaa palveluja verkostomaisesti yhdessä kumppanien kanssa, digitalisaatiota ja olemassa olevia kyvykkyyksiä hyödyntäen.

Saavutettavien virkistyspalvelujen varmistamiseksi kaavoitetaan riittävästi tontti- ja maa-alueita virkistyspalvelujen käyttöön sekä vehreille ja turvallisille yhteyksille asuin- ja virkistysalueiden välillä. Myös merellisen Espoon virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään. Virkistysalueiden saavutettavuutta mitataan vuosittaisilla mittareilla.

#### **Elinvoima, kilpailukyky ja työllisyys**

Jatketaan länsimetron ja kaupunkiradan kasvu- ja kehityskäytävien investointiohjelman sekä kaavoitustavoitteiden toteuttamista.

Tutkitaan elinkeinoalueiden nykytilaa ja tulevaisuuden näkymiä tavoitteellisen kaupunkisuunnittelun edistämiseksi.

Maankäytön suunnittelun ja rakentamisen palvelujen asiakaslähtöisyyden lisäämiseksi ja laadun parantamiseksi

- muutetaan toimintakulttuuria ja asiakasyhteistyötä kuuntelemaan ja osallistavaan suuntaan,
- markkinoidaan enemmän olemassa olevaa palvelutarjontaa,
- seurataan kaavoituksen ja maankäytön lupien toteutumista sekä valmistelun etenemistä suhteessa niiden tavoitteisiin ja
- kehitetään Espoo.fi -sivustoa tukemaan palvelutuotantoa.

### **Ympäristö, rakentaminen ja liikenne**

Etätöistä saatuja kokemuksia hyödynnetään toimitilahankkeissa asiakaslähtöisen tilatehokkuuden ja kustannustehokkuuden kehittämiseksi.

Espoon kaupunkirakennetta kehitetään

- vahvistamalla kasvua täydennysrakennuskohteet priorisoiden,
- kaupunkikeskusten välisiä yhteyksiä parantaen ja
- kaupunkiympäristön rakentamisen terveys- ja hyvinvointivaikutuksia seuraten.

Varmistetaan suurten kehittämisprojektien ja raideliikenteen asemaseutujen maankäytön tiivistäminen ja kaupungin investointien eteneminen. Priorisoidaan MAL-maankäytön ensisijaisten alueiden kaavoitusta ja kehitetään Otaniemi-Keilaniemi ja Leppävaaran keskusalueiden liikenteen solmukohtien kaupunkimaisuutta.

Varmistetaan asuntotuotannon riittävä tonttivaranto luomalla mahdollisuuksia pientalotuotannolle ja edistämällä Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavaa.

Espoo kasvaa kaupunkirakenteeseen, joka kykenee sopeutumaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Espoon kaupungissa hyväksytyt asemakaavat sisältävät 350 000 k-m<sup>2</sup> uutta asumisen kerrosalaa.

Joukkoliikenteen palvelutasoa ja joukkoliikenneyhteyksiä kehitetään huomioiden liityntäliikenteen palvelujen toimintaympäristö. Seurataan joukkoliikenteen kulkutapaosuuden edistymistä.

Parannetaan pyöräilyn ja kävelyn verkostoa lisäämällä pyöräliikenteen sujuvuutta kaavoituksen keinoin. Tavoitteena on kasvattaa kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuutta.

Espoo hiilineutraali 2030 mennessä -teeman puitteissa edistetään energiasäästötavoitteita ja ympäristökriteereitä rakentamisessa, alueiden kehittämisessä ja palvelutuotannossa.



## Talous, henkilöstö ja johtaminen

Palvelutuotannon tuottavuuden tavoitellaan paranevan vähintään 1,0 %.

Johtamisen ja arjen sujuvuuden edistämiseksi tavoitellaan terveysperusteisten poissaolojen olevan enintään 13 päivää / henkilötyövuosi.

Espoon digitaalisten palvelujen ja älykkään kaupungin ykköskaupunki – City as a Service valtuustokauden tavoitteeseen tähtäävät osatavoitteet ovat:

- Sähköisten palvelujen käyttöasteen kasvu.
- Sähköisen allekirjoituksen käyttöönotto.
- Digitaalisten asukastilaisuuksien järjestäminen.
- Yleiskaavallisen tietomallin kehittäminen.

Viestinnän kehittämiseksi

- uudistetaan internet-sivustoa ja asiointimateriaalia,
- mahdollistetaan keskeisten palvelutuotteiden englanninkielinen asiointi,
- huomioidaan verkkosivu-uudistuksesta saatu asukas palaute ja
- hyödynnetään asukkaiden viestinnästä ja vuorovaikutuksesta antama palaute kehittämistyössä.

## Kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttösunnitelma vuodelle 2021

1 000 €	Ennuste 2020	Käyttösunnitelma		Muutos
		2020	2021	
Toimintatulot	676	550	550	0,0 %
Myyntituotot	97	15		
Maksutuotot	580	535	535	
Muut tuotot			15	
Toimintamenot	10 709	10 803	10 781	-0,2 %
Henkilöstökulut	7 645	7 647	7 704	
Palvelujen ostot	2 122	2 204	2 106	
Aineet, tarvikkeet	72	78	78	
Vuokrat	851	851	873	
Muut kulut	19	23	19	
Toimintakate	-10 033	-10 253	-10 231	-0,2 %

Lautakunnan esittämään talousarvioon on lisätty toimitilavuokramenoja 3 tuhatta euroa. Muita muutoksia ei ole ja 2021 käyttösunnitelma on vuoden 2020 käyttösunnitelman tasolla.

**Tunnusluvut**

	Käyttösuunnitelma		Muutos
	2020	2021	
Henkilöstömäärä	125	125	
Henkilötyövuodet	118	118	
Asemakaava 1000€	5 427	5 310	-2 %
Kaavoitettu kerrosala 1000 m <sup>2</sup>	313	313	
€/kem <sup>2</sup>	17	17	
Yleissuunnittelu ja asiantuntijapalvelut	4 292	4 339	1 %
Käytetty työaika 1000 h	92	92	
€/h	47	47	
KSK-luvat 1000€	1 082	1 132	5 %
Luvat kpl	128	128	
€/kpl	8 456	8 847	
Yhteensä	10 801	10 781	

Vuoden 2021 toiminnan suoritemäärät pysyvät vuoden 2020 tasolla ja raportoituihin yksikkökustannuksiin odotetaan vain vähäisiä muutoksia.

**Henkilöstö**

Käyttösuunnitelmassa henkilöstömäärä on 132, josta vakituisia työntekijöitä on 116 ja määräaikaisia 16.

Oheismateriaali

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit vuodelle 2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

91/94

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 176

16.12.2020

5181/10.02.02/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 176

§ 176

## **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotusta koskeva valmistelukehotus**

Puheenjohtaja ehdotti kokouksessa ylimääräisenä asiana asialistalle käsiteltäväksi otettavaksi valmistelukehotuksen koskien Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotusta.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus ottaa käsiteltäväksi. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti päättäneen ottaa asian käsiteltäväkseen.

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan ehdotuksen: "Lautakunta antaa valmistelukehotuksen, jonka mukaan POKEsta saadut lausunnot ja muistutukset järjestetään lautakunnan jäsenten saataville."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu ehdotus valmistelukehotuksen antamisesta hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi antaa valmistelukehotuksen, jonka mukaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset järjestetään lautakunnan jäsenten saataville.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 165, § 166, § 167, § 168, § 169, § 170, § 171, § 175, § 176**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 172, § 173, § 174**

### **Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa**

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

**Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI

Puhelin: 029 56 42000  
Telekopio: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virastoaika: 8.00 – 16.15

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

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

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

**Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.