

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 35

§ 35

## **Kiltapuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 610205, 40. kaupunginosa Espoon keskus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Pasanen Markus  
Peltola Katariina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannatukset on annettu Kiltapuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 610205,

2  
hyväksyy 2.9.2020 päivätyn ja 18.2.2021 muutetun Kiltapuisto - Gillesparken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7314, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205,

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kiltapuiston puistoalueella sijaitseva suojeltu huvilarakennus pysyvään asuin- ja/tai toimistokäyttöön sekä selkeyttää rakennuksen asemakaavallista tilannetta. Asemakaavan muutos tarjoaa paremmat edellytykset rakennuksen käytölle ja säilymiselle tulevaisuudessa. Tavoitteena on, että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennukseen vakituisen asukkaan tai toimijan, joka kunnostaa ja ylläpitää historiallista rakennusta osana Espoon keskuksen historiallista rakennuskantaa.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelialueelle kaavan mukainen ajoyhteys Kiltaraitin kautta, osoittamalla sille koko matkalle tontille ajo sallittu -merkintä (pp/t). Ehdotusvaiheen jälkeen ajoyhteydelle

on lisätty pelastuslaitoksen toiveesta merkintä: ”yhteys toimii pelastustienä”. Merkintä toimii muistutuksena alueen jatkosuunnittelussa ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Muilta osin asemakaavan muutos on ehdotusvaiheen mukainen.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 320 k-m<sup>2</sup>, joka on osoitettu suojelurakennuksen nykytilanteen mukaisesti. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 320 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kiltapuisto - Gillesparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7314, Osa korttelia 40164 sekä katu- ja virkistysalueet, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi tuli kaupungin tonttiyksiköltä. Asemakaavan muutoshakemus saapui 1.10.2019.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 1.4.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.3.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kiltakalliolla, Kiltapuiston metsäisen puistoalueen keskellä. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1906 rakennettu puinen huvilarakennus, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennus on siirtynyt kaupungin omistukseen vuonna 1991, jonka jälkeen sitä on vuokrattu asuinkäyttöön, ja tällä hetkellä siellä asuu useita vuokralaisia. Huvilarakennuksen ympärille on muodostunut

pienimuotoinen pihapiiri nurmialueineen ja maisemallisesti merkittävine puineen. Kulku alueelle tapahtuu Kiltaraitin kautta, jonne on mahdollisuus kulkea Sinettikujan tai Sunantien kautta. Kiltaraitti toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä useasta suunnasta ja yhdistää Kiltakallion ja Espoon keskuksen toisiinsa. Kiltaraitin ja Valapuiston katu- ja puistosuunnittelu on parhaillaan käynnissä.

Aluetta ympäröivä Kiltapuiston puustoinen puistoalue jatkuu Kiltrautilta aina Espoonväylälle saakka. Aluetta ympäröivät suhteellisen jyrkät maastonmuodot. Korkeuseroa pohjoispuolella sijaitsevan Siltakadun ja suunnittelualueen välillä on noin 20 metriä.

Luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja, mutta suunnittelualueen läpi kulkee ekologinen yhteys, joka toimii myös liito-oravien puustoisena latvusyhteytenä. Kaavamuuotosalueelta ei ole löydetty liito-oravan elinympäristöä, mutta alue on osin liito-oraville soveltuvaa, ja tarkasteltaessa aluetta osana laajempaa kokonaisuutta, sen voi todeta toimivan alueellisten liito-oravayhteyksien solmukohtana.

Metsäinen puistoalue toimii paitsi lähivirkistysalueena ja hiilinieluna, se myös hillitsee alueen hulevesitulvia ja lisää luonnon monimuotoisuutta alueella sekä tarjoaa monia muita ekosysteemipalveluita.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue sijoittuu Espoon keskuksen keskustatoimintojen alueelle.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I (vahvistettu YM 27.6.1996) alue on varattu asuinkeuhkojen korttelialueeksi (AK). Alueella on vireillä uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville 18.5.2020 ja kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-20.10.2020. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketilaa sekä asumista.

Alueella on voimassa viisi eri asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, jotka ovat vahvistuneet vuosien 1980-2017 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi (VP, P). Alueella sijaitseva vuoden 1906 huvilarakennus on osoitettu suojellun rakennuksen sr-merkinnällä. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennus saadaan säilyttää ja peruskorjata kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Siihen saa sijoittaa asuntojen yhteisiä varasto-, kerho-, sauna- ym. tiloja, sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisia asuntoja. Suunnittelualueen alle on osoitettu maanalaisen väestönsuojan varaus (mav) ja alueen läpi kulkee ohjeellisia jalankulku- ja pyöräiteitä (Kiltapuistonpolku).

Kiltaraitti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankulun ja pyöräilyn -yhteydeksi (pp). Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Valapuisto on osoitettu puistoalueeksi (VP) ja sen läpi on myös osoitettu

jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp). Lisäksi alueelle on osoitettu tulevaisuudessa Sunantien yli kulkevan Kirstinsillan varaus (y-1), jonka suunnittelu on parhaillaan käynnissä.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 4.11.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.11.-22.12.2020.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin kolme kannanottoa ja kaksi lausuntoa. Pelastuslaitoksen kannanotossa muistutettiin, että uusi puistoon merkitty ajoyhteys toimii myös viereisen taloyhtiön pelastustienä. Kaavamääräyksiin lisättiin huomautus, että yhteys toimii pelastustienä. Muissa saapuneissa kannanotoissa tai lausunnoissa ei ollut huomauttamista asemakaavan muutokseen.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan historiallisen suojelurakennuksen pysyvä asuin- ja/tai toimistokäyttö ja selkeyttää suojellun rakennuksen asemakaavallista tilannetta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, tavoitteena on, että kaupungin tonttiyksikkö löytää asuinrakennukseen vakituisen asukkaan tai toimijan, joka kunnostaa ja ylläpitää suojeltua rakennusta.

Asemakaavan muutoksella nykyisin puistoalueella sijaitseva huvilarakennus pihapiireineen ja merkittävine pihapuineen muutetaan asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi 40164 (AT) ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 320 k-m<sup>2</sup> rakennuksen nykytilanteen mukaisesti. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Huvilarakennus suojellaan asemakaavassa sr-merkinnällä. Rakennusta koskevaa suojelumääräystä on lisäksi täydennetty niin, että suojellun rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Jos suojelurakennus jostain syystä tuhoutuu, ei ole tavoitteellista enää rakentaa paikalle uutta vastaavan kokoista rakennusta. Tässä tapauksessa alueen maankäyttöä tulee tarkastella uudestaan vireillä olevan yleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle ajo Kiltaraitin kautta, osoittamalla Kiltaraitille tontille ajo sallittu merkintä (pp/t). Lisäksi Kiltapuiston puistoalueelle mahdollistetaan tontille ajo pp/t merkinnällä. Kiltaraitille on lisäksi merkitty liito-oravien kannalta tärkeä puustoinen latvusyhteys eko-1 merkinnällä.

Asemakaavan muutoksella Kiltapuiston ulkoilureittien sijainteja on päivitetty toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja Kiltapuiston puistoalueen käyttötarkoituksimerkintään on lisätty huomiointi alueen ekologisten yhteyksien säilyttämisestä (VL/s).

Maanalaisen väestönsuojanvaraus on säilytetty kaava-alueella, muun Kiltakallion alueen tapaan.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14 522 m<sup>2</sup>.

Uuden muodostuvan korttelin pinta-ala on 1 695 m<sup>2</sup> ja sen kokonaiskerrosala on 320 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 320 k-m<sup>2</sup>, koska voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus oli osoitettu puistoalueelle ilman rakennusoikeutta.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimuksien laatimista.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutos selkeyttää nykyisin puistossa sijaitsevan suojelurakennuksen tilannetta ja helpottaa sen myymistä ulkopuoliselle taholle. Kaupunki saa rakennuksen myynnistä tuloja ja hankkeesta ei aiheudu kunnallisteknisiä tai muita ylimääräisiä kustannuksia. Asemakaavan muutoksella on kaavatalouden näkökulmasta positiivisia vaikutuksia.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 31.3.2020 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 maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, jota ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 147

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 610205,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Kiltapuisto - Gillesparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7314, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.