

Kaupunginhallitus 10.05.2021 § 171

§ 171

## **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistelu, alue 722300**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leino Essi  
Palola Aulis  
Lonka Seija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistelua viedään eteenpäin seuraavasti:

Kaupunginhallitus hyväksyy 3.5.2021 päätöksen mukaisesti valmistellun kaavarajauksen (liite A) sekä tehdyt tarkistukset kaavamääräyksiin ja kehittämissuosituksiin (liite B).

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Puheenjohtaja Kivekkään ym. kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

"1. AT-alueet Kaavamääräyksiin lisätään kolmanneksi momentiksi seuraava: Tavoite on, että alueet pääsääntöisesti asemakaavoitetaan. 2. Kehittämissuosituksiin lisätään: AT:n alueiden asemakaavoitus on tarkoituksenmukaista etenkin silloin, kun AT-alue muodostaa kylämäisen kokonaisuuden tai kun AT-alue kytkeytyy asemakaavoitettavaan A3-alueeseen."

Partanen Kausteen kannattamana teki seuraavat muutosehdotukset 1-6:

1

"Palautetaan virtavedet kaavakarttaan ja lisätään kaavamääräyksiin niitä koskeva määräys. Perustelut: Kaavakartasta on poistettu luonnosvaiheen jälkeen merkittävästi virtavesiä ja jäljelle on jätetty ainoastaan joet. Keskeiset purot esitetään oikeusvaikutteisina Luontoarvojen verkosto 2050 -liitekartassa. Ympäristölautakunta on lausunut, että virtavedet tulee palauttaa kaavakarttaan. Niiden sijainnin esittäminen on oleellista esimerkiksi vesihuollon suunnittelun kannalta."

2

"Lisätään kaavamääräyksiin seuraava yleismääräys ympäristölautakunnan lausunnon mukaisesti: "Vesihuoltoverkoston ulkopuoliset uudet rakentamispaikat tulee sijoittaa jo olemassaolevia asuntovaltaisia alueita ja kyläalueita täydentäen ja tiivistäen siten, että tulevaisuudessa vesihuoltoverkosto voidaan laajentaa näille alueille kustannustehokkaasti.""

3

"Poistetaan ampumaurheilun salliva merkintä Kulmakorven alueella ympäristölautakunnan lausunnon mukaisesti."

4

"Maa- ja metsätalousalueen (M) ja avoimen maisematilan elinkeinoalueen (AME) kaavamääräyksistä poistetaan teksti: "Alueella sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen.""

5

"Otetaan käyttöön luo-merkintä monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeillä virkistysalueiden osilla ja kirjataan kaavamääräykseen avohakkuiden kieltö. Perustelut: Virkistysalueet toimivat luonnonsuojelualueiden suojaviheralueina. Kaavamuutoksella turvattaisiin luonnon monimuotoisuuden säilyminen sekä nostettaisiin virkistysalueiden arvoa virkistyskäytön näkökulmasta."

6

"Päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistelua viedään eteenpäin seuraavasti: Kaavaa valmistellaan nähtävillä olleen ehdotuksen pohjalta siten, että siinä huomioidaan Vihreiden kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenten Risto Nevanlinnan, Kirsi Louhelaisen ja Johanna Karimäen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 14.4.2021 lausuntojen ja muistutusten perusteella tekemät muutosesitykset (pdf-paketit, jotka on nimetty lautakunnan kokouspöytäkirjan liitteinä nimillä: "Vihreiden lausuntojen pohjalta tehdyt POKE-esitykset", "Vihreiden muistutusten pohjalta tehdyt esitykset" ja "Vihreiden esitys Espoon keskuksesta."). Valmistelun jälkeen kaava asetetaan uudestaan nähtäville ja tuodaan mahdollisimman pian päätettäväksi.""

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Puheenjohtaja totesi, että Partasen ehdotusten johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Partasen 1. muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Partasen 2. muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 3 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää hylänneen Partasen 3. muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Partasen 4. muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Partasen 5. muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 12 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Partasen 6. muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin liitteeseen B tehdyin muutoksin.

## Selostus

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Kaupunginhallitus asetti yleiskaavaehdotuksen nähtäville 18.5.2020 ja se oli nähtävillä 7.9. – 20.10.2020. Yleiskaavaehdotuksesta saatiin 27 lausuntoa ja 750 muistutusta, joihin on laadittu vastineet ja ne on koostettu raporteiksi. Lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa, kuten on kuvattu kappaleen ”Keskeiset kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset” lopussa. Molemmat raportit ovat kaavan oheismateriaalina.

Kokouksessaan 3.5.2021 18§ kaupunginhallitus päätti yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle rajattavista alueista, korttelitehokkuuden poistamisesta asuntovaltaisten alueiden A3 kaavamääräyksestä sekä jäljempänä kuvatuista lautakunnan päättämistä ruutumuutoksista. Muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtäville asettamista. Maanomistajia, joiden etua muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Kuulemisaika on 14.5.-28.5.2021.

Tässä kaupunginhallituksen kokouksessa on päätettävänä kaavan rajaus sekä tehdyt tarkistukset kaavamääräyksiin ja kehittämissuosituksiin.

Kokouksessaan 26.4.2021 kaupunginhallitus päätti, että Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava valmistellaan vielä nykyisen valtuustokauden aikana päätettäväksi mahdollisimman laajana kokonaisuutena. Kaupunginhallitus päätti, että valmistelussa kaava-alueita tarkastellaan kolmena vyöhykkeenä: a) Läntisenä vyöhykkeenä, jolla mahdollistetaan Turun nopean ratayhteyden mahdollistaminen sekä Kulmakorven alueen kehittäminen kaupungin aiempien päätösten pohjalta; b) Itäisenä vyöhykkeenä, jossa otetaan huomioon luonto- ja pientalopainotteisten alueiden kehittyminen Kalajärven ja Viiskorven suunnalla sekä erityisesti Viiskorven joukkoliikenneyhteystarpeet; ja c) Espoon keskuksen vyöhyke, jossa kaavaratkaisua tarkastellaan ehdotuksesta saadun palautteen pohjalta. Lisäksi kaupunginhallitus kehotti valmistelevaan päätettäväksi lautakunnan tekemiä yksittäisiä ruutumuutoksia ja muistutusten vastauksia, jotka on mahdollista viedä päätöksentekoon jo toteutetun nähtävilläolon pohjalta tai kirjallisen kuulemisen avulla.

Kuten jäljempänä on selostettu, kaupunkisuunnittelulautakunta teki kokouksessaan 14.4.2021 kaavaehdotukseen lukuisia muutoksia, joista monet muuttavat kaavaratkaisua olennaisesti ja jotka edellyttäisivät kaavan asettamista uudelleen nähtäville. Kaupunginhallitus on päätöksillään 26.4.2021 asettanut kaavan käsittelylle aikataulun, jonka mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä kuluvan valtuustokauden aikana.

Uuden nähtävilläolon järjestäminen kaupunginhallituksen päättämässä aikataulussa ei ole mahdollista, joten olennaisia muutoksia sisältävät kaavan osat rajataan tämän hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle. Kaavaan tehdään lautakunnan 14.4.2021 päätöksen johdosta sellaisia yksityistä

etua koskevia muutoksia, jotka eivät edellytä nähtäville asettamista ja joista kuitenkin kuullaan maanomistajia ennen päätösesityksen tekemistä kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallitus antaa valmistelulle ohjeet ratkaisematta jäävien kysymysten käsittelemisestä seuraavalla valtuustokaudella.

### **Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle rajattavat alueet**

Kaavasta viedään kaupunginvaltuuston päätettäväksi läntinen osa (a) ja itäinen osa (b) lukuun ottamatta Histan ja Myntinmäen alueita, jotka edellyttävät ratkaisua Uusimaa 2050 -kaavasta. Länsirata asemineen kuitenkin osoitetaan kaavassa ja paikallisliikenteen asemapaikka osoitetaan voimassa olevan maakuntakaavan ja radan yleissuunnitelman mukaisesti Histaan. Myntinmäestä poistuu aseman ohjeellista sijaintia osoittava kaavamerkintä, mikä ei kuitenkaan vaikuta ratasuunnitteluun. Histan pois rajattavien alueiden ja Myntinmäen asemanseudun suunnittelu voi edetä, kun Uusimaa 2050 -kaava on saanut lainvoiman.

Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle rajataan Espoon keskus ympäristöineen (c), missä kaupunkisuunnittelulautakunta (14.4.2021) päätti laajojen A2-alueiden muuttamisesta A3-alueiksi. Tämä muutos edellyttäisi kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

Uuden rajauksen myötä kaavamerkinnoista ja -määräyksistä poistuu Keskustatoimintojen alue (C), Palveluiden ja hallinnon alue (PY) sekä voimajohdon yhteystarve. Lisäksi Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueen määräystä tarkennetaan poistamalla Lommilan mitoitukseen viittaava osuus ja Raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun kehittämisperiaatemerkinnoista poistetaan määräyksestä ja kehittämissuosituksista osiot, jotka liittyvät Myntinmäen alueeseen.

Edellä mainituista rajauksista huolimatta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava muodostaa tasapainoisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa kaupungin pohjoisten alueiden strategisen kehittämisen kaavan tavoitteiden mukaisesti. Voimassa olevat yleiskaavat mahdollistavat myös Rantaradan ratakäytävässä Espoon kaupunkiradan jatkeen Kauklahteen. Espoon keskuksen ja sitä ympäröivien pois rajattujen alueiden lähitulevaisuuden kehitys on mahdollista voimassa olevan yleiskaavan ja vireillä olevien asemakaavojen mukaisesti. Yleiskaavan yleispiirteisyys ja suunnitteluvara huomioon ottaen kaavan kokonaisväestönmitoitusta ei ole tarpeen tarkistaa.

Pois rajatuilla alueilla ei Myntinmäkeä lukuun ottamatta ole merkittävää vaikutusta Espoon pohjois- ja keskiosien työpaikkakehitykseen. Aiemman kaavaehdotuksen mukaiset 10 000 Myntinmäen asukasta olisivat synnyttäneet noin 450 yksityisten ja julkisten palveluiden työpaikkaa. Espoon keskuksen ja Lommilan työpaikkakehitys on mahdollista samassa mittakaavassa myös voimassa olevalla yleiskaavalla.

### **Kaavaratkaisuun tehtävät muutokset**

Kaavaratkaisua on tarve tarkistaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2021 päätöksen jälkeen. Ennen valtuuston käsittelyä nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdotukseen tehdyistä olennaisista muutoksista tullaan kuulemaan niitä asukkaita ja maanomistajia, joiden etua muutos koskee.

Kehittämissuositusta täydennetään asuntovaltaisten alueiden A2 ja A3 osalta seuraavasti: ”Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet ja olemassa olevan rakentamisen mittakaava.”

Velskolan alueella virkistysaluetta (V) muutetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä virkistysaluetta (V) kyläalueeksi (AT).

Matalajärven eteläpuolella asuntovaltainen alue A3 muutetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti kyläalueeksi (AT) sekä alueen vieressä olevat ruudut kehä III:n kohdalla muutetaan virkistysalueeksi V.

Ämmäsuon eteläpuolella lautakunnan päätöksen mukaisesti muutetaan maa- ja metsätalousaluetta (M) avoimen maisematilan elinkeinoelämän alueeksi (AME) sekä siirretään maakunnallista ekologista yhteyttä.

Pirttimäen pohjoispuolella Uudentorpantien kohdalla lautakunnan päätöksen mukaisesti muutetaan virkistysaluetta (V) maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Yksittäisiä lautakunnan päättämiä ruutumutoksia tehdään Myllyjärventiellä, Kalajärventiellä, Santaharjuntiellä, Röyläntiellä, Nuuskiontiellä sekä Aurinkoniityntiellä.

Rintinmäen kohdalla maakunnallista ekologista yhteyttä tarkennetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Osittain lautakunnan päätöksen mukaisesti tarkistetaan alueita Loojärvellä, Myntinmäessä, Siikajärventiellä sekä Espoon kartanon alueella.

### **Perustelut kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2021 päätöksen tarkistamiseksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan poistama joukkoliikenteen runkoyhteys - merkintä Viiskorven ja Pitkäjärven väliltä tulee palauttaa yleiskaavaan. Muutos on olennainen ja aiheuttaisi kaavan uudelleen nähtäville asettamisen. Viiskorpi sisältyy MAL 2019 –suunnitelman maankäytön ensisijaisiin kehittämisvyöhykkeisiin ja Uusimaa 2050 –kaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Joukkoliikenteen runkoyhteydelle on useita reittivaihtoehtoja, joita tutkitaan jatkosuunnittelussa. Yleiskaavan yhteydessä ei päätetä yhteyden tarkkaa sijaintia eikä joukkoliikenteen järjestämistapaa.

Lautakunta päätti muuttaa A3-alueita koskevan kaavamääräyksessä olevan tonttitehokkuuden ”pääasiassa alle 0,4” muotoon ”pääosin 0,2-0,25”. Koko kaava-alueita koskevan määräyksen muuttaminen aiheuttaisi kaavan uudelleen nähtäville asettamisen. A3-alueet ovat jo toteutuneet hyvin erilaisin tehokkuuksin, ja osa on jo kaavoitettu yli 0,25:n tehokkuudella. A3-asuinalueiden korttelitehokkuus poistetaan kaavamääräyksestä ja kehittämissuositusta täydennetään siten, että A3-alueiden täydennysrakentamisessa otetaan huomioon alueen ominaispiirteet ja olemassa olevan rakentamisen mittakaava.

Lautakunnan Kulmakorven alueella päättämä erityisalueen (E) pienennys sekä siihen liittyvä suojaviheralueen (EV) muutos tulee palauttaa kaupungin kasvun kannalta olennaisen luonteensa ja seudullisen merkityksensä vuoksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.4.2021 tehty pohjaesitys perustui kaupungin strategisesti tärkeisiin suunnitelmiin ja

hankkeiden lupapäätöksiin. Erityisalueella on sekä voimassa olevia että valituskäsittelyssä olevia ympäristö- ja maa-aineslupia ja alueen supistaminen vaikeuttaisi maa-aineishuoltoa seudullisesti.

Metsämaan alueella asuntovaltaisen alueen A3 laajentamiselle ei ole perusteluja ottaen huomioon alueen sijainti lentomelualueella sekä luonnonsuojelualueen vieressä.

Viiskorven, Nepperin ja Haapaniemen alueella A2 alueita ei muuteta lautakunnan esityksen mukaisesti, koska alueet ovat kehittyvän joukkoliikennekäytävän varrella ja liittyvät MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaiseen kehittämisvyöhykkeeseen.

Metsäsaareke Röyläntien varrella kuuluu osaksi Snettans- Rödskogin valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) aluetta. Metsät ovat osa arvokasta viljelymaisemaa ja on arvojen säilymisen kannalta tarpeen, että metsäsaarekkeen alueella on mahdollista maisematyöluvan kautta tarvittaessa ohjata puunkaatoa.

Siikajärvellä Sutisenniemen virkistysalueen (V) muuttaminen suojelualueeksi (S) ei ole perusteltavissa, koska alue ei täytä luonnonsuojelulain perustamisedellytyksiä.

## **Lautakuntakäsittely yleiskaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen**

Kokouksessaan 14.4.2021 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yhtyä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen ja muistutusten vastineisiin. Edelleen kaupunkisuunnittelulautakunta päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy 29.11.2017 päivätyn ja 6.4.2021 muutetun Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan, oikeusvaikuttaisen kaavakartan piirustusnumero 7100 sekä kaavakartan liitekartat piirustusnumerot 7244, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105 ja 7106. Kaavakartan liitekartalla 3 Luontoarvojen verkosto 2050 (piirustusnumero 7102) ja liitekartalla 6 Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys 2050 (piirustusnumero 7105) on oikeusvaikuttaisia merkintöjä ja määräyksiä, muilta osin liitekartat ovat informatiivisia.

Käsittelyssä esittelijän päätösehdotukseen tehtiin lukuisia muutoksia, joista useimmista äänestettiin. Päätöksestä jätettiin neljä eriyvää mielipidettä. Yleiskaavan jatkokäsittelyn kannalta olennaisimmat muutokset on selostettu seuraavissa kappaleissa.

Lautakunta päätti laajojen A2-alueiden muuttamisesta A3-alueiksi Järvenperän, Pihlajarinteen, Pellaksenmäen, Bellinmäen, Pitkäniityn, Miilukorven, Karhusuon, Tollinmäen, Bembölen, Fallåkerin, Mikkelän, Muuralan, Hirvisuon alueilla sekä Niipperintien ja Lambertintien varsilla. Lautakunta päätti lisäksi useita pieniä yksittäisiä kyläalueiden (AT) ja asumisen A3-alueiden alueiden laajennuksia eri puolille kaava-alueita sekä pieniä osia virkistysalueista maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kulmakorven alueella lautakunta pienensi erityisalueita (E) ja laajensi sekä siirsi suojaviheraluetta (EV).

Lautakunta teki pieniä tarkennuksia maakunnalliseen ekologiseen yhteyden sijaintiin kahdessa kohdassa sekä poisti maakunnallisen ekologisen yhteyden Nuuksion Pitkäjärven länsipuolella.

Lautakunta poisti joukkoliikenteen runkoyhteysmerkinnän Viiskorven ja Pitkäjärven väliltä sekä poisti Korsbackan alueelta nykyisen kokoojakadun sekä itäisen kokoojakadun.

Myntinmäen alueella lautakunta päätti Högabergetin alueen virkistykseen (V) sekä Mynttiläntien varrella virkistysaluetta asumiseen (A3) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Espoon kartanon alueella Parkskogenin alue muutettiin asumisen alueesta virkistykseen (V).

Lautakunta teki muutoksia asumisen A3-alueiden sekä lentomelualueen kaavamääräyksiin. Lautakunta päätti muuttaa A3-alueita koskevan kaavamääräyksessä olevan tonttitehokuuden ”pääasiassa alle 0,4” muotoon ”pääosin 0,2-0,25”. Muutos koskee kaikkia yleiskaavan A3-alueita. Lentomelualueen määräystä täydennettiin seuraavasti: ”Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.”

### **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tarkoitus ja tarve**

Espoon väestönkehitys on ollut jo pitkään voimakkaasti kasvavaa. Yleiskaavan mitoituksen lähtökohtana ovat Espoon kaupungin omat väestönkehitysarviot sekä seudullisessa suunnittelussa käytetyt arviot. Espoossa varaudutaan vähintään 400 000 asukkaan väestömäärään vuonna 2050. Tällä hyväksymiskäsittelyyn rajatulla yleiskaava-alueella mahdollistetaan noin 40 000 uuden asukkaan ja noin 7 000 työpaikan sijoittuminen alueelle. Mitoituksessa on varauduttu asumisväljyyden kasvuun sekä yleiskaavoituksen edellyttämään yleispiirteisyyteen, jota tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Koska rakentamispotentiaali ei toteudu kaikilla alueilla, tulee yleiskaavoissa varautua erilaisiin kehittämissuuntiin.

Hyväksymiskäsittelystä pois rajatuilla alueilla ei ole Myntinmäkeä lukuun ottamatta merkittävää vaikutusta Espoon pohjois- ja keskiosien työpaikkakehitykseen. Aiemman kaavaehdotuksen mukaiset 10 000 Myntinmäen asukasta olisivat synnyttäneet noin 450 työpaikkaa yksityisten ja julkisten palveluiden pariin. Tämän alueen maankäyttöratkaisu voidaan hyväksyä vasta uuden maakuntakaavan voimaantultua. Espoon keskuksen ja Lommilan työpaikkakehitys mahdollistuu samassa mittakaavassa myös voimassa olevalla yleiskaavalla.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla





Hyväksyttäväksi vietävän osuuden rajaus opaskarttapohjalla

## **Yleiskaava**

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on strateginen eli se määrittelee kaava-alueen tulevaisuuden kehityslinjat ja keskeiset painopistealueet. Yleiskaavan esitystapa on yleispiirteinen ja se esittää alueiden pääkäyttötarkoitukset yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun pohjaksi.

Kaava-aineistossa on oikeusvaikutteinen kaavakartta ja kaavamääräykset sekä seitsemän kaavakartan liitekarttaa, joista oikeusvaikutteisia merkintöjä ja määräyksiä on liitekartalla 3 (Luontoarvojen verkosto 2050) ja liitekartalla 6 (Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys 2050)

## **Kaupunkirakenne**

Kaavaratkaisu perustuu visiovaiheessa todettuihin maankäytön kehittämisen painopistealueisiin ja kaupunginhallituksen (30.11.2015) asettamaan väestötavoitteeseen.

Hyväksymiskäsittelyyn rajatun kaavaratkaisun painopistealueet sijaitsevat Kalajärvelle suuntautuvan joukkoliikennekäytävän ja Länsiradan tulevan junayhteyden varrella. Kaava mahdollistaa nykyisen Kalajärven keskuksen kehittämisen, uuden keskuksen toteuttamisen Viiskorpeen ja pitkällä aikavälillä raidejoukkoliikenteeseen tukeutuvan uuden asemanseudun toteuttamisen Histaan.

Tulevasta väestön kasvusta huomattava osa sijoittuu keskuksiin ja niiden välittömään ympäristöön. Hyväksymiskäsittelyyn rajatulla yleiskaava-alueella Länsiradan kehityskäytävällä varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan lisäykseen ja itäisellä joukkoliikennevyöhykkeellä noin 20 000 uuteen asukkaaseen. Länsiradan kehityskäytävällä Myntinmäkeen sijoittuva 10 000 uuden asukkaan osuus voidaan hyväksyä yleiskaavaratkaisun osalta vasta uuden maakuntakaavan tultua voimaan. Espoon keskuksessa voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa alueen kehittymisen kaupungin väestönkasvun mukaisesti lyhyellä aikavälillä.

Kaava mahdollistaa noin 7 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Työpaikat sijoittuvat kaavaehdotuksessa pääosin elinkeinoelämän alueille pääliikenneväylien varsille sekä keskustatoimintojen alueille. Uusia elinkeinoelämälle osoitettuja alueita on mm. Histan suunnalla Turunväylän varressa. Työpaikkoja voi sijoittua lisäksi asuinalueille.

## **Keskukset**

Hyväksymiskäsittelyyn rajatulla yleiskaava-alueella Kalajärveltä Leppävaaraan suuntautuvalla joukkoliikennevyöhykkeelle sijoittuu uusi Viiskorven keskus ja täydentyvä Kalajärven nykyinen keskus. Vyöhyke tiivistyy ja rakentuu vaiheittain siten, että maankäytön muutos mahdollistaa myöhemmässä vaiheessa myös bussiyhteyden korvaavan pikaraitiotieyhteyden rakentamisen.

## **Hista**

Uuden Länsiradan varteen sijoittuu Histan paikallisliikenteen asema intensiiviseen joukkoliikenteeseen tukeutuvine asemanseutuineen.

Keskuksen toteuttaminen on pitkän aikavälin tavoite, koska sen aikataulu on yleiskaavassa sidottu päätökseen Länsiradan toteuttamisesta.

Histan maankäyttö on voimassa olevassa maakuntakaavassa (tavoitevuosi 2035) esitetty eri tavoin kuin vielä vahvistamattomassa Uusimaa2050-kaavassa (tavoitevuosi 2050), mutta molemmissa maakuntakaavoissa on sama tavoite hyödyntää uuden ratakäytävän tuoma maankäytön ja kestävän liikkumisen potentiaali. Maakuntakaavojen välinen ero on sen alueen laajuudessa, jota ajoitusmääräys koskee. Yleiskaavasta on hyväksymiskäsittelyssä rajattu pois alueet, jotka edellyttävät Uusimaa 2050 -kaavan voimaantuloa.

## **Asuminen**

Hyväksymiskäsittelyyn rajatulla yleiskaava-alueella on osoitettu asumiseen noin 22 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Kaava mahdollistaa moni-ilmeisen kerrostalo- ja pientalorakentamisen. Nykyiset pientalo- ja kyläalueet liittyvät luontevasti osaksi verkostomaista kaupunkirakennetta. Uudet ja täydentyvät alueet voidaan toteuttaa joustavasti ja vaiheittain tukeutuen nykyiseen rakenteeseen.

Kaavassa on esitetty kolme erityyppistä asuntovaltaisen alueen merkintää ja kyläalueet on merkitty omalla merkinnällä. Yleiskaavassa ei osoiteta uusia lomarakentamisalueita.

Asumisen alueista tehokkaimmat kaupunkimaisen asumisen alueet (A1) on osoitettu kaava-alueen kolmeen keskukseen (Hista, Viiskorpi ja Kalajärvi). Alueiden kehittäminen tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Asumisen alueita (A2) on pääasiassa keskusta-alueiden sekä kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien ympäristössä. Merkinnällä on osoitettu uusien alueiden lisäksi kehitettäviä olemassa olevia asumisen alueita. Alueilla mahdollistetaan monipuoliset asuntorakentamisen typologiat.

Pääasiassa pientalovaltaisia asuntoalueita (A3) on pinta-alaltaan eniten kaikista asumisen alueista. Alueita on osoitettu olemassa oleville pientaloalueille ja joillekin voimassa olevan yleiskaavan kyläalueille, jotka sijaitsevat taajama-alueen reunavyöhykkeellä.

Hajarakentamisen kasvupaineet ohjataan kehitettäville kyläalueille ja taajamiin keskustojen reuna-alueille.

## **Palvelut**

Julkiset palvelut sisältyvät muihin maankäyttöaluevarauksiin. Strateginen yleiskaava mahdollistaa julkisten palveluiden suunnittelun vastaamaan muuttuviin palvelutarpeisiin ja palveluiden tuottamistapoihin, mikä edellyttää tarkemman tason palveluverkkosuunnittelua. Tällä varmistetaan julkisten palveluiden kokonaistaloudelliset ratkaisut ja hyvä saavutettavuus. Kaupalliset palvelut painottuvat keskuksiin, joiden väestönkasvu mahdollistaa paikallisten palveluiden kehittämisen.

## **Liikenne**

Liikenneverkkoa täydennetään uusien alueiden kytkemiseksi olemassa olevaan liikenneverkkoon. Tehokkaampia maankäytön alueita palvelee tavoitetilanteessa junilla, pikaraitioteilla ja runkobusseilla. Pyöräilyverkkoa kehitetään baanoilla. Liikenteen liitekartalla on esitetty tärkeimmät

henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköintialueet. Juna-asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille turvataan jatkosuunnittelussa hyvät ja esteettömät kävely- ja pyöräily-yhteydet.

## **Luonto, virkistys ja kulttuuriympäristöt**

Kaavakartan virkistysalueet sisältävät erityyppisiä aluekokonaisuuksia puistomaisista lähiviheralueista ja luonnonarvoiltaan monipuolisista lähimetsistä laajoihin seudullisiin virkistysalueisiin. Virkistysverkostoa täydentävät asuinalueille toteutettavat lähiviheralueet ja viheryhteydet. Myös vesistöt, maa- ja metsätalousalueiden metsät, avoimet viljelymaisemat ja arvokkaat kulttuuriympäristöt täydentävät osaltaan alueen virkistysverkostoa.

Kaava-alueen ekologinen verkosto on osoitettu kaavakartalla maakunnallisen ekologisen yhteyden merkintänä, Natura 2000 -alueina, luonnonsuojelualueina, suojelualueina, virkistysalueina ja maa- ja metsätalousalueina sekä järvet, lammet ja suurimmat joet vesialueina. Myös avoimen maisematilan elinkeinoalueet toimivat osana ekologista verkostoa. Ekologista verkostoa täydentävät Luontoarvojen verkosto liitekartan oikeusvaikutteiset merkinnät paikallinen ekologinen yhteys ja virtaveden ekologinen yhteys.

Kaavalla turvataan maaseutuelinkeinojen jatkuvuus ja kehittymisen edellytykset. Kaavaratkaisu turvaa myös arvokkaat kulttuuriympäristöt ja historiallisesti arvokkaat avoimet maisematilat.

### **Suunnittelu**

Yleiskaavoitusta ohjaavat sekä valtakunnalliset että seudulliset tavoitteet kuten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja lainvoimaiset maakuntakaavat sekä tehdyt sopimukset ja päätökset.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, osittain myös Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II ja Espoon eteläosien yleiskaava. Alueella voimassa olevien yleiskaavojen uudistaminen on tarpeen, koska niiden asukasmitoitus ei vastaa pitkän aikavälin väestökehitysarviota eikä mahdollista esimerkiksi Länsirataa eikä sen uusien asemanseutujen rakentamista. Sen sijaan Länsirata paikallisliikenteen asemanseutuineen on sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa että vielä vahvistamattomassa Uusimaa2050-kaavassa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus aloitti yleiskaavan valmistelun laatimalla vision Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueelle vuonna 2015. Visio on toiminut yleiskaavatyön pohjana ja lähtötietomateriaalina. Kaupunginhallitus päätti yleiskaavan tavoitteista 30.11.2015.

Tavoitteiden pohjalta muodostettiin kolme rakennemallivaihtoehtoa ja arvioitiin vaihtoehtojen vaikutuksia. Valitun ”keskustojen verkosto” -mallin pohjalta kaava-alueelle muodostettiin maankäyttömalli, jossa esitettiin maankäytön kehittämispotentiaali nykyisen kaupunkirakenteen eri kasvusuunnilla.

### **Selvitykset ja vaikutusten arviointi**

Syksyllä 2020 valmistui kaksi uutta selvitystä; Tarkistettu arvio yleiskaavaehdotuksen vaikutuksista Natura 2000 -alueisiin sekä

Ilmastovaikutusten arviointi. Lisäksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty ilmastovaikutuksiin liittyen.

Kaavaan liittyvät selvitykset löytyvät kaavan internetsivuilta [www.espoo.fi/yleiskaavapoke](http://www.espoo.fi/yleiskaavapoke).

## **Alueen kuvaus**

Hyväksymiskäsittelyyn rajattu suunnittelualue on noin 140 km<sup>2</sup> ja käsittää yli kolmanneksen Espoon maa-alueesta. Alue rajautuu Vantaan kaupunkiin sekä Nurmijärven, Vihdin ja Kirkkonummen kuntiin. Alue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa.

Hyväksymiskäsittelyyn rajatulla yleiskaava-alueella asuu noin 15 400 asukasta (tammikuu 2021) ja siellä on noin 5900 työpaikkaa (2017). Asutus on nykyisin keskittynyt Kalajärven paikalliskeskukseen Vihdintien varrella sekä pientalovaltaisille alueille kuten Niipperi ja Perusmäki. Kyläalueet sijoittuvat järvien tuntumaan kauempana kaupunki- tai paikalliskeskuksia. Työpaikka-alueet keskittyvät kehä III:n varrelle sekä Juvanmalmille, Koskeloon, Hepokorpeen, Kulmakorpeen sekä Histaan.

Alue koostuu lisäksi monimuotoisista pienistä kyläkokonaisuuksista, kulttuurimaisemista, laajoista yhtenäisistä peltoalueista, luonnontilaisista metsistä sekä järviolueista. Alueesta noin 15 % on asemakaavoitettu.

## **Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Vireilletulosta on kuulutettu kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa 21.5.2014. Yleiskaava on kaupunginhallituksen päättämässä Espoon kaavoitusohjelmassa 2014–2017.

Yleiskaavasta on laadittu 20.5.2014 päivätty ja 14.10.2015 sekä 29.11.2017 tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2020 asettaa yleiskaavaehdotuksen nähtäville. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9. – 20.10.2020. Nähtävilläaika oli normaalia pidempi (44 päivää) koronaviruspandemian aiheuttaman poikkeustilanteen vuoksi.

Koronapandemian vuoksi yleiskaavan asukastilaisuudet toteutettiin etälähetyksinä, joita oli mahdollisuus seurata verkossa. Tilaisuudet pidettiin 17.9.2020, 21.9.2020 ja 24.9.2020 ja niitä seurasi yhteensä noin 300 espoolaista. Verkkolähetykset tallennettiin ja julkaistiin tilaisuuden jälkeen verkkosivuilla. Päättilaisuuden tallenne on tekstitetty ja se on katsottavissa verkossa. Tallenteella oli 279 katselukertaa helmikuun 2021 lopussa. Asukastilaisuuksien lisäksi järjestettiin keskustelutilaisuus asukasyhdistyksille.

Yleiskaavaehdotuksesta saatiin 750 muistutusta, joista valtaosa koski asumista. Myös virkistystä ja kulttuuriympäristöjä sekä luontoa koskevia muistutuksia tuli runsaasti. Muistutukset on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa. Osa muistutuksista koski muita kuin yleiskaavassa ratkaistavia asioita. Muistutuksista yli puolet liittyi nyt poisrajattaviin alueisiin.

## **Viranomaisneuvottelu ja lausunnot**

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 29.1.2021. Lausunnon antajien kanssa on lisäksi käyty työneuvotteluja lausuntojen sisällöstä ja yhteistyössä mietitty tarkennuksia kaavaratkaisuun.

Lausuntojen keskeiset sisällöt koskivat kaavan väestötavoitteita suhteessa koko kaupungin kasvuun ja uusien alueiden liittymistä nykyiseen rakenteeseen. Lausunnoissa nousi esiin myös kaupan ohjaus, Histan ja Myntinmäen asemanseutujen joukkoliikenneyhteydet ja niiden ajoitus sekä luonnonsuojelualueet ja ekologiset yhteydet. Myös virkistystä ja kulttuuriympäristöä sekä teknistä huoltoa koskeviin merkintöihin ja määräyksiin esitettiin erinäisiä tarkistustarpeita.

### **Keskeiset kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset**

Kaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja kaavakartan liitekarttoja sekä kaavaselostusta on päivitetty ottaen huomioon kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Tehdyt täsmennykset selkiyttävät jo kirjoitettua tekstiä ja havainnollistavat kaavaratkaisua, eivätkä sisällä olennaisia muutoksia.

Kaavaehdotusta on täsmennetty saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen. Kaavakartalle lisättiin lausuntojen perusteella luonnonsuojelualueet erillisellä merkinnällä, pohjavesialue, 110 kV voimajohdot, lentomelualue sekä kohdemerkintänä tilaa vaativan erikoistavarakan kaupan alue Kulloonsiltaan.

Kaavakartan liitekarttoja Asuminen 2050, Virkistysverkosto 2050, Liikenne 2050 ja Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys 2050 on päivitetty. Liikenteen 2050 liitekartalle on lisätty joukkoliikenteen vaihtopaikat. Merkittävin muutos on, että Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys 2050 -liitekartan merkinnät Siirtoviemärin yhteystarve ja Maanalainen sähkökaapeli on muutettu oikeusvaikutteiseksi.

Kaavakartalle on täsmennetty paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueen laajuutta uuden kaavamerkinnän avulla. Lisäksi kaupan ohjausta on tarkennettu kaavamääräyksissä lisäämällä aluekohtaiset vähittäiskaupan seudullisuuden rajat. Kaupan ohjaukseen kuuluvia asiakohtia on täsmennetty kaavaselostukseen ja selvennetty voimassa olevan 2. vaihemaakunta-kaavan sekä vielä vahvistamattoman Helsingin seudun vaihekaavan (Uusimaakaavan 2050) välistä tilannetta. Kaavaselostusta on täydennetty uudella liitteellä (19) Kulloonsillan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueen laajuudesta ja mitoituksesta.

Liikenteeseen liittyvät täsmennykset liittyvät ajoneuvoliikenteeseen, joukkoliikenteeseen ja tavaraliikenteeseen. Kaavaselostusta on täydennetty uudella liitteellä (20) lentokoneiden lento- ja lähtöreiteistä ja laskeutumisreiteistä.

Kaavaselostukseen on tarkennettu uudella kuvalla ja tekstillä vesihuollon kehittämissuunnitelman roolia ja toiminta-alueiden määrittämistä. Lisäksi pohjavesialueita koskevaa tekstiä on muokattu kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehtyjen muutosten mukaisesti. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty ilmastovaikutuksiin liittyen. Täydennykset koskevat erityisesti hiilivarastoihin ja -nieluihin kohdistuvia ja seudullisia vaikutuksia sekä kaavan vaikutusten vertailua Espoon ilmastotavoitteisiin. Kaavaselostusta on täydennetty uudella liitteellä (21) suojelu- ja

luonnonsuojelualueista. Lisäksi on avattu suojelualueiden varausperusteita ja suojelualueen perustamista sekä niitä lakeja, joihin alueiden suojelu perustuu.

Merkittävin muistutusten perusteella tehty tarkistus yleiskaavan asumisen teemaan on olemassa olevien pientalovaltaisten alueiden A1 ja A2 –alueita koskeva kehittämissuositus, joka painottaa pientalovaltaisten alueiden ominaispiirteiden huomioon ottamista asemakaavoituksessa ja täydennysrakentamisessa. Osa muistutuksista koski asioita, jotka ratkaistaan muussa yhteydessä kuin yleiskaavassa.

### **Päättäjien ehdotusvaiheessa pyytämät selvitykset**

Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville 18.5.2020. Lisäksi kaupunginhallitus päätti tehdä valmistelukehotuksen ja toimintaohjeen, jotta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen (POKE) mukainen kehitys voidaan varmistaa tarkoituksenmukaisella aikataululla. Syksyllä 2020 kaupunginhallitusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa on informoitu valmistelukehotuksen mukaisten selvitysten sisällöstä (yleiskaava ehdotuksen Natura-arvioinnin tarkistus ja ilmastovaikutusten arviointi). Lisäksi asemakaava on edistännyt muun muassa Högnäsin alueen suunnittelua.

### **Hyväksyminen**

Yleiskaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 03.05.2021 § 154

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistelua viedään eteenpäin seuraavasti:

1

Kaavasta rajataan hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle seuraavat alueet: Histan ja Myntinmäen alueet ottaen huomioon voimassa oleva maakuntakaava sekä Espoon keskuksen ympäristön alueet liitteen A (Kaavarajaus opaskarttapohjalla) mukaisesti.

2

Kaavaa valmistellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen pohjalta liitteessä B (Lautakunnan 14.4.2021 päättämät ruutumuutokset valmistelun linjauksissa 30.4.2021) kuvattujen muutosten mukaisesti. Liitteessä C (Valmistelun linjauksia 30.4.2021 yleiskaavaksi kh:n käsittelyvaiheessa) muutoskohteet on kuvattu yksittäin.

3

Poistetaan A3 asuntovaltaisen kaavamerkinnän pääasiallinen korttelitehokkuus kaavamääräyksestä ja täydennetään kehittämissuositusta siten, että A3-alueiden täydennysrakentamisessa otetaan huomioon alueen ominaispiirteet ja olemassa olevan rakentamisen mittakaava.

4

Valmistelu kuulee niitä maanomistajia ja asukkaita nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdotukseen tehdyistä olennaisista muutoksista, joiden etua muutos koskee.

## Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 151 jälkeen.

Puheenjohtaja Guzeninan kannattamana teki seuraavat muutosehdotukset:

1

Vahvistettavaksi esitettävän alueen rajaus

Kaupunginhallitus päättää, että rajausta muutetaan siten, että Korsbackan laaja pientaloalue Oittaaan eteläpuolella otetaan mukaan. Täten vain 400 kv voimalinjan eteläpuolinen alue rajautuu pois. Jotta mukaan otettava A3-alue on vahvistuskelpoinen, niin kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä muutos, jossa pientaloaluetta poistettiin alueen itäosasta, palautetaan nähtävillä olleeseen muotoon. Tätä aluetta koskeva ohjeeksi, joka kirjataan muistutusten vastineisiin ja muualle tarvittaviin kohtiin yleiskaavamateriaalia, kaupunginhallitus päättää seuraavaa: Korsbackan alueen asemakaavoituksessa alueen itäosassa A3-alueille osoitetaan kaupungin maille omatoimiseen rakentamiseen tarkoitettuja pientalotontteja sekä puisto- ja virkistysalueita.

2

Viiskorpi ja sen lähialueet

Jotta Viiskorpi lähialueineen saadaan vahvistuskelpoiseen muotoon, niin esittelijän ehdottamat muutokset verrattuna kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen tehdään. Ne koskevat kolmen A3-alueen muuttamista takaisin nähtävillä olleiksi A2-alueiksi. Näitä koskeva ohjeeksi, joka kirjataan muistutusten vastineisiin ja muualle tarvittaviin kohtiin yleiskaavamateriaalia, kaupunginhallitus päättää seuraavaa: Viiskorpi toteutetaan asemakaavoituksessa kaupunkirakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan pientalovaltaisena alueena. Sen keskellä on paikalliskeskus monipuolisine palveluineen, jotka toteutetaan A1-kaavamerkinnän mukaiselle kerrostalovaltaiselle ja TP-kaavamerkinnän mukaiselle työpaikkapainotteiselle alueelle. A2-alueet, esimerkiksi uuden Gobbackantien länsipuolella ja Lambertinniityssä, asemakaavoitetaan kaupunkipientaloalueiksi, joiden toteuttamisessa korostetaan korkeatasoista arkkitehtuuria, kestävän kehityksen periaatteita ja puun käyttöä rakennusmateriaalina. Tarkemmin asemakaavoitusta ohjataan laadittavalla viitesuunnitelmalla ja muilla suunnitelmilla, joiden kiirehtimisestä kaupunginhallitus päätti jo noin vuosi sitten 18.5.2020. Nämä kaupunkipientaloaluetta koskevat periaatteet ohjaavat myös Niipperissa olevaa A2-aluetta, joka siis palautetaan nähtävillä olleeseen muotoon. Nepperin ja Haapaniemen eteläosan A2-alueella asemakaavoituksessa huolehditaan siitä, että Pitkäjärven lähialueilla asuntorakentaminen on kevyttä ja ottaa huolellisesti huomioon luonto-olot.

3

A3-kaavamerkintä

Esittelijän ehdotus on muuten hyvä, mutta kaavamääräyksen selkeyttämiseksi 1. momentin alkuun on syytä siirtää 3. momentin 1. virke poistaen sana pääasiassa. Täten 1. momentti kuuluu seuraavasti: Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

4

#### Joukkoliikenteen runkoyhteys Viiskorvessa

Kaupunginhallitus toteaa, että Viiskorpi sisältyy MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaisiin kehittämisvyöhykkeisiin ja Uusimaa2050 maakuntakaavassa Viiskorpi on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Näiden mukainen kehitys edellyttää joukkoliikenteen runkoyhteyden osoittamista myös länteen ja etelään Leppävaaran suuntaan. Yhteys on osoitettava kaavakartalla ja sen sijainti on kaavamääräyksen mukaan ohjeellinen. Yhteyttä ei ole välttämätöntä toteuttaa pikaraitotienä eikä viedä Pitkäjärven yli sillalla. Maankäytön ja matkustajavirtojen kehittyminen vaikuttavat joukkoliikenneyhteyden kehittämiseen, linjaukseen ja joukkoliikennevälineeseen, yleiskaavan tulee siksi mahdollistaa joustavat ratkaisut. Kaupunginhallitus ohjeistaa liikennesuunnittelua jatkamaan eri vaihtoehtojen suunnittelua tarkastellen eri vaihtoehtojen hyötyjä, haittoja ja kustannuksia.

5

#### Muistutusten vastineet

Lisäksi kaupunginhallitus ohjeistaa täsmentämään muistutusten vastineita siten, että kaupunkisuunnittelun työohjelmaan sisältyvien pientalokaavakohteiden alueilla olevien muistutusten vastauksissa todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan tammikuussa 2021 hyväksymän päätöksen mukaisesti, että alueen asemakaavoitus on käynnissä tai käynnistymässä työohjelmapäätöksen mukaisesti. Nämä kohteet ovat Pohjois-Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella pitkään yleiskaavan valmistumista odottaneet alueet Nepperi, Antinmäki, Niipperinniitty, Metsämaa, Odilampi, Ketunkorpi ja Velskola. Näitä koskevissa vastineissa on syytä todeta, että muistutuksessa esitetty ratkaistaan tarkemmin vasta osana asemakaavoitusta.

Lisäksi kaupunginhallitus ohjeistaa korostamaan muistutusten vastineissa, kun kyseessä ovat tätä koskevat tapaukset, viittaamaan seuraavaan kaavamääräysten yleismääräykseen sisältyvään tekstiin: ”Mikäli yleiskaavan voimaantullessa kiinteistöllä on asuin- tai lomarakennus, se säilyttää rakennusoikeutensa ja voidaan korvata uudella.” Tällä tarkoitetaan esimerkiksi viheralueella olevia kiinteistöjä, joihin ei virkistysyhteyden tai ekologisen yhteyden vuoksi ja kiinteistön rakennusten vähäisyyden vuoksi ole voitu osoittaa AT- tai A3-merkintää.

Partanen Kausteen kannattamana teki seuraavat muutosehdotukset esittelijän päätösehdotukseen:

1

Muutetaan kohta 2. kuulumaan seuraavasti: Kaavaa valmistellaan nähtävillä olleen ehdotuksen pohjalta siten, että siinä huomioidaan Vihreiden kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 14.4.2021 lausuntojen ja muistutusten perusteella tekemät muutosesitykset. Sekä muutetaan kohta 4. kuulumaan seuraavasti: Valmistelun jälkeen kaava asetetaan uudelleen nähtäville ja tuodaan mahdollisimman pian päätettäväksi.

2

Kohdan 2 loppuun lisätään: Näiden lisäksi Viiskorvesta lisätään uusi joukkoliikenteen runkoyhteys kohti Vihdintietä ja Espoon keskusta.

3



Kohdan 2 loppuun lisätään: Kulmakorven suojaviheraluetta koskeva muutos valmistellaan lautakunnan päätöksen mukaisesti alueen lounaiskulman osalta.

4

Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jäävää Korsbackan laajaa pientaloaluetta Oittaaan eteläpuolella kehitetään maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonnonympäristöön sopivana pientaloalueena. Asemakaavoitusta varten alueelle laaditaan rakentamisen tapaa ohjaava korttelisuunnitelma. Alueella pyritään mahdollistamaan tonttien luovutus omatoimirakentamiseen. Yleiskaavan jatkovalmistelussa Oittaaan virkistysalueen toiminnallisuus ja laajuus turvataan varaamalla vähintään Oittaaan virkistysalueen länsireunan rakentumattomat, kaupungin omistamat maat virkistyskäyttöön.

5

Viiskorpi toteutetaan asemakaavoituksessa kaupunkirakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan pientalovaltaisena alueena. Sen keskellä on paikalliskeskus monipuolisine palveluineen, jotka toteutetaan A1-kaavamerkinnän mukaiselle kerrostalovaltaiselle ja TP-kaavamerkinnän mukaiselle työpaikkapainotteiselle alueelle. A2-alueet, esimerkiksi uuden Gobbackantien länsipuolella ja Lambertinniityssä, asemakaavoitetaan kaupunkipientaloalueiksi, joiden toteuttamisessa korostetaan korkeatasoista arkkitehtuuria, kestävän kehityksen periaatteita ja puun käyttöä rakennusmateriaalina. Tarkemmin asemakaavoitusta ohjataan laadittavalla viitesuunnitelmalla ja muilla suunnitelmilla, joiden kiirehtimisestä kaupunginhallitus päätti jo noin vuosi sitten 18.5.2020. Nämä kaupunkipientaloaluetta koskevat periaatteet ohjaavat myös Niipperissa olevaa A2-aluetta, joka siis palautetaan nähtävillä olleeseen muotoon. Nepperin ja Haapaniemen eteläosan A2-alueella asemakaavoituksessa huolehditaan siitä, että Pitkäjärven lähialueilla asuntorakentaminen on kevyttä ja ottaa huolellisesti huomioon luonto-olot.

6

A3-merkinnän kaavamääräyksestä poistetaan sana "pääasiassa".

7

Viiskorven joukkoliikenteen runkoyhteyttä ei ole välttämätöntä toteuttaa pikaraitotienä eikä viedä Pitkäjärven yli sillalla. Maankäytön ja matkustajavirtojen kehittyminen vaikuttavat joukkoliikenneyhteyden kehittämiseen, linjaukseen ja joukkoliikennevälineeseen. Yleiskaavan tulee siksi mahdollistaa joustavat ratkaisut. Kaupunginhallitus ohjeistaa liikennesuunnittelua jatkamaan eri vaihtoehtojen suunnittelua tarkastellen eri vaihtoehtojen hyötyjä, haittoja ja kustannuksia.

8

Kaupunginhallitus ohjeistaa korostamaan muistutusten vastineissa, kun kyseessä ovat tätä koskevat tapaukset, viittaamaan seuraavaan kaavamääräysten yleismääräyksiin sisältyvään tekstiin: "Mikäli yleiskaavan voimaantullessa kiinteistöllä on asuin- tai lomarakennus, se säilyttää rakennusoikeutensa ja voidaan korvata uudella." Tällä tarkoitetaan esimerkiksi viheralueella olevia kiinteistöjä, joihin ei virkistysyhteyden tai ekologisen yhteyden vuoksi ja kiinteistön rakennusten vähäisyyden vuoksi ole voitu osoittaa AT- tai A3-merkintää.

Gestrin teki seuraavat muutosehdotukset:

Muutosesitys 1. Loojärvi: lisätään kaksi AT-ruutua AME-alueen pohjoispuolelle.

2. Röylä: Metsäsaareke. Esitän, että keskellä peltoaluetta oleva metsäsaareke muutetaan V:stä M:ksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Gestrinin muutosehdotusten raukeavan kannattamattomina.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeavia kannatettuja ehdotuksia, joiden johdosta on äänestettävä.

Ensin äänestettiin esittelijän päätösehdotuksen kohtaan 1 tehdyistä puheenjohtajan kohdan 1 ja Partasen neljännessä muutosehdotuksesta ja äänestyksessä voittanut asetettiin vastakkain esittelijän ehdotuksen kanssa.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Tämän jälkeen äänestettiin esittelijän ehdotuksen ja äänestyksessä voittaneen puheenjohtajan ehdotuksen välillä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Tämän jälkeen äänestettiin esittelijän päätösehdotuksen kohtaan 2 tehdyistä puheenjohtajan kohtien 2 ja 4 ja Partasen 1-3 ja 5-8 ehdotuksista siten, että ensin äänestettiin yksitellen puheenjohtajan ja Partasen 1-3 ehdotuksista ja tämän jälkeen puheenjohtajan ja Partasen 5-8 ehdotuksista yhdessä. Lopuksi voittanut asetettiin vastakkain esittelijän ehdotuksen kanssa.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 12 äänellä 3 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 3 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 12 äänellä 3 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hyväksyneen puheenjohtajan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko näin muotoutunut ehdotus päätösehdotuksen kohdaksi 2 hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan päätösehdotuksen kohtaan 3 tekemä muutosehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska

muutosehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan päätösehdotuksen uusi kohta 5 yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

## Päätös

Kaupunginhallitus:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistelua viedään eteenpäin seuraavasti:

1

Kaavasta rajataan hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle seuraavat alueet: Histan ja Myntinmäen alueet ottaen huomioon voimassa oleva maakuntakaava sekä Espoon keskuksen ympäristön alueet liitteen A (Kaavarajaus opaskarttapohjalla) mukaisesti. Edellä olevasta poiketen Korsbackan laaja pientaloalue Oittaaan eteläpuolella otetaan mukaan. Täten vain 400 kv voimalinjan eteläpuolinen alue rajautuu pois. Jotta mukaan otettava A3-alue on vahvistuskelpoinen, niin kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä muutos, jossa pientaloaluetta poistettiin alueen itäosasta, palautetaan nähtävillä olleeseen muotoon.

Tätä aluetta koskeva ohjeeksi, joka kirjataan muistutusten vastineisiin ja muualle tarvittaviin kohtiin yleiskaavamateriaalia, kaupunginhallitus päättää seuraavaa: Korsbackan alueen asemakaavoituksessa alueen itäosassa A3-alueille osoitetaan kaupungin maille omatoimiseen rakentamiseen tarkoitettuja pientalotontteja sekä puisto- ja virkistysalueita.

2

Kaavaa valmistellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen pohjalta liitteessä B (Lautakunnan 14.4.2021 päättämät ruutumuutokset valmistelun linjauksissa 30.4.2021) kuvattujen muutosten mukaisesti. Liitteessä C (Valmistelun linjauksia 30.4.2021 yleiskaavaksi kaupunginhallituksen käsittelyvaiheessa) muutoskohteet on kuvattu yksittäin.

Näitä koskeva ohjeeksi, joka kirjataan muistutusten vastineisiin ja muualle tarvittaviin kohtiin yleiskaavamateriaalia, kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

Viiskorpi toteutetaan asemakaavoituksessa kaupunkirakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan pientalovaltaisena alueena. Sen keskellä on paikalliskeskus monipuolisine palveluineen, jotka toteutetaan A1-kaavamerkinnän mukaiselle kerrostalovaltaiselle ja TP-kaavamerkinnän mukaiselle työpaikkapainotteiselle alueelle. A2-alueet, esimerkiksi uuden Gobbackantien länsipuolella ja Lambertinniityssä, asemakaavoitetaan kaupunkipientaloalueiksi, joiden toteuttamisessa korostetaan korkeatasoista arkkitehtuuria, kestävän kehityksen periaatteita ja puun käyttöä rakennusmateriaalina. Tarkemmin asemakaavoitusta ohjataan laadittavalla viitesuunnitelmalla ja muilla suunnitelmilla, joiden kiirehtimisestä KH päätti jo noin vuosi sitten 18.5.2020. Nämä kaupunkipientaloaluetta koskevat periaatteet ohjaavat myös Niipperissa olevaa A2-aluetta, joka siis palautetaan nähtävillä olleeseen muotoon. Nepperin ja Haapaniemen eteläosan A2-alueella asemakaavoituksessa huolehditaan siitä, että Pitkäjärven lähialueilla asuntorakentaminen on

kevyttä ja ottaa huolellisesti huomioon luonto-olot.

Kaupunginhallitus toteaa, että Viiskorpi sisältyy MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaisiin kehittämisvyöhykkeisiin ja Uusimaa2050 maakuntakaavassa Viiskorpi on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Näiden mukainen kehitys edellyttää joukkoliikenteen runkoyhteyden osoittamista myös länteen ja etelään Leppävaaran suuntaan. Yhteys on osoitettava kaavakartalla ja sen sijainti on kaavamääräyksen mukaan ohjeellinen. Yhteyttä ei ole välttämätöntä toteuttaa pikaraitotienä eikä viedä Pitkäjärven yli sillalla. Maankäytön ja matkustajavirtojen kehittyminen vaikuttavat joukkoliikenneyhteyden kehittämiseen, linjaukseen ja joukkoliikennevälineeseen, yleiskaavan tulee siksi mahdollistaa joustavat ratkaisut. Kaupunginhallitus ohjeistaa liikennesuunnittelua jatkamaan eri vaihtoehtojen suunnittelua tarkastellen eri vaihtoehtojen hyötyjä, haittoja ja kustannuksia.

3

Poistetaan A3 asuntovaltaisen kaavamerkinnän pääasiallinen korttelitehokkuus kaavamääräyksestä ja täydennetään kehittämissuositusta siten, että A3-alueiden täydennysrakentamisessa otetaan huomioon alueen ominaispiirteet ja olemassa olevan rakentamisen mittakaava. Kaavamääräyksen selkeyttämiseksi muutetaan sen 1. momentti kuulumaan seuraavasti: Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

4

Valmistelu kuulee niitä, maanomistajia ja asukkaita nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdotukseen tehdyistä olennaisista muutoksista, joiden etua muutos koskee.

5

Kaupunginhallitus ohjeistaa täsmentämään muistutusten vastineita siten, että kaupunkisuunnittelun työohjelmaan sisältyvien pientalokaavakohteiden alueilla olevien muistutusten vastauksissa todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan tammikuussa 2021 hyväksymän päätöksen mukaisesti, että alueen asemakaavoitus on käynnissä tai käynnistymässä työohjelmapäätöksen mukaisesti. Nämä kohteet ovat Pohjois-Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella pitkään yleiskaavan valmistumista odottaneet alueet Nepperi, Antinmäki, Niipperinniitty, Metsämaa, Odilampi, Ketunkorpi ja Velskola. Näitä koskevissa vastineissa on syytä todeta, että muistutuksessa esitetty ratkaistaan tarkemmin vasta osana asemakaavoitusta.

Lisäksi kaupunginhallitus ohjeistaa korostamaan muistutusten vastineissa, kun kyseessä ovat tätä koskevat tapaukset, viittaamaan seuraavaan kaavamääräysten yleismääräyksiin sisältyvään tekstiin: ”Mikäli yleiskaavan voimaantullessa kiinteistöllä on asuin- tai lomarakennus, se säilyttää rakennusoikeutensa ja voidaan korvata uudella.” Tällä tarkoitetaan esimerkiksi viheralueella olevia kiinteistöjä, joihin ei virkistysyhteyden tai ekologisen yhteyden vuoksi ja kiinteistön rakennusten vähäisyyden vuoksi ole voitu osoittaa AT- tai A3-merkintää.

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 136

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus kehottaa teknistä ja ympäristötoimea valmistelemaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa kaupunginhallituksen päätöksentekoon seuraavien linjausten pohjalta:

1

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava valmistellaan vielä nykyisen valtuustokauden aikana kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi ja päätettäväksi mahdollisimman laajana kokonaisuutena.

2

Valmistelussa tarkastellaan kaava-aluetta kolmena vyöhykkeenä seuraavasti:

a.

Läntisen osan osalta huomioidaan valtuuston päätöksen mukainen Turun nopean ratayhteyden ratakäytävän etenemisen mahdollistaminen sekä Kulmakorven alueen osalta kaupungin jo aiemmin tekemät aluetta koskevat päätökset.

b.

Itäisen osan osalta huomioidaan luonto- ja pientalopainotteiset alueiden edellytykset Kalajärven ja Viiskorven suunnalla ja erityisesti Viiskorven joukkoliikenneyhteystarpeet.

c.

Espoon keskuksen ympäristön osalta kaavaratkaisua tarkastellaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja saadun palautteen pohjalta. Espoon keskuksen ympäristön osalta kaavaratkaisua tarkastellaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja erityisesti saadun palautteen pohjalta.

3

Lisäksi valmistellaan päätettäväksi yksittäisiä ruutumerkintöjä koskevia lautakunnan tekemiä tarkistuksia ja muistutusten vastauksia, jotka ovat mahdollisia jo tehdyn nähtävänäolon pohjalta tai kirjallisen kuulemisen avulla.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Partanen Kausteen kannattamana ehdotti, että poistetaan päätösehdotuksen kohdasta 1. sanat: "vielä nykyisen valtuustokauden aikana".

Gestrin ehdotti, että poistetaan päätösehdotuksen kohdasta 2 a sanat: "Läntisen osan osalta huomioidaan valtuuston päätöksen mukainen Turun nopean ratayhteyden ratakäytävän etenemisen mahdollistaminen sekä".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Gestrinin ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 10 äänellä 4 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää hyväksyneen esittelijän ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## **Päätöshistoria**