

Kaupunginhallitus 24.05.2021 § 188

§ 188

## **Westend, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 230134, 13. kaupunginosa Westend**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kiema Hanna  
Asanti Jenny  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevan As. Oy Munkkiluodontie 43:n, toteuttajana toimivan JM Suomi Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 5.5.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2  
hyväksyy 4.9.2019 päivätyn ja 7.10.2020 muutetun Westend - Westend, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7238, 13. kaupunginosassa Westend, alue 230134.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden 4 - 5 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen olemassa olevalle asuinkerrostalojen korttelialueelle.

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 8 050 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on 0,93. Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 3 450 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen tavoitteena on täydennys rakentaa asuinkerrostalojen korttelialuetta ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta alueen ominaispiirteet huomioiden. Lähiympäristö on ominaispiirteiltään vaihtelevaa kerros- ja pientalojen aluetta, jossa vehreys on näkyvässä asemassa.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Westend - Westend, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7238, käsittää korttelin 13057 tontit 4 ja 5 13. kaupunginosassa Westend, alue 230134.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Asukkaille ilmoitettiin vireilletulosta 10.12.2018 päivätyllä tiedotteella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.6.2019.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 29.11.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.1.–5.2.19 ja uudelleen nähtävillä 24.6.–20.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaksi kertaa, koska ensimmäisellä kerralla sitä ei kuulutettu.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue sijoittuu Länsiväylän eteläpuolelle Westendin kaupunginosaan. Lähialue on maaston muodoiltaan vaihtelevaa. Suunnittelualue sijaitsee etelästä ja lounaasta katsottuna painaumassa. Ympäröivän maaston korkeuserot vaihtelevat suunnittelualueeseen nähden 3-10 metriä. Kaava-alueen pohjoispuolella olevat tontit ovat samalla tavalla painaumassa.

Suunnittelualueen tontilla 13057/4 on kolme vuonna 1974 valmistunutta neljäkerroksista asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta sekä maanpäällinen kellari. Tontilla 13057/5 on pysäköintialue.

Kaava-alueen tontit ovat yksityisomistuksessa.

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

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on osoitettu siinä asuntoalueeksi. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Westendin pientaloalue, joka on merkitty yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Alueella on voimassa Westendin asemakaava (vahvistettu 5.2.1981). Kortteli 13057 on osoitettu siinä asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan (AK3). Tontille 4 on osoitettu rakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kerrosten lukumäärä on kolme. Tontti 5 on osoitettu pysäköimispaikaksi.

### **Kaavaehdotuksen nähtävillä olo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.9.–22.10.2019. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja yksi kannanotto. Muistutuksissa otettiin kantaa riittämättömiin selvityksiin, pysäköintipaikkojen määrään, liittymien muutoksiin, lisääntyvään liikenteeseen, hulevesiongelmiaan ja alueen ilmeen turmelemiseen. Yhdessä muistutuksessa täydennysrakentamista kannatettiin.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kannanotossa Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos otti kantaa pelastusratkaisuihin, mutta niistä on jälkikäteen keskusteltu ja sovittu pelastuslaitoksen kanssa.

Asemakaavan muutosta ei ole muutettu merkittävästi nähtävilläolon jälkeen. Kaavaan tehdyt muutokset ovat pääasiassa teknisiä muutoksia. Kaavaan on lisätty kaavamääräys tulvapumppaamon rakentamisesta hulevesiongelman ratkaisemiseksi.

### **Tekniset muutokset kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään asemakaavan muutokseen**

Asemakaavaehdotukseen on lautakuntakäsittelyn jälkeen tehty muutos liittyen tulvapumppaamon määräykseen. Tulvapumppaamomääräystä on päivitetty niin, että se mahdollistaa myös muut hulevesijärjestelmät tulvan estämiseksi.

### **Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

Kaava-alue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueen osasta (AK). Korttelialueelle saa rakentaa kaksi enintään viisikerroksista (V) asuinkerrostaloa. Asuinkerrostalojen kerrosten lukumäärän tulee olla Westendintien puolelta neljä (IV). Rakennusten terassit ja parvekkeet saavat ylittää rakennusalan tontilla 2,5 metriä. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan.

Korttelialueelle osoitetaan puin ja pensain istutettavia alueen osia sekä säilytettäviä puita. Westendintien varteen osoitetaan puin ja pensain istutettava alueen osa, Munkkiluodonkujan varteen pensaille istutettava alueen osa sekä Munkkiluodonpolun varressa oleva koivurivi tulee säilyttää. Lisäksi sisäpihalle osoitetaan puin istutettavia alueen osia. Kookkaat männyt sisäpihalla tulee säilyttää. Katokset ja muut pihalla olevat rakenteet tulee rakentaa viherkattoisina.

Uudisrakentamisessa tulee huomioida hulevesitulvariski. Uudisrakennusten alin lattiakorko tulee olla vähintään +7.3. Uudisrakennuksia ei saa rakentaa ennen kuin aluetta palveleva tulvapumppaamo on rakennettu.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja pyöräpaikkoja vähintään 1 pp asuinkerrosalan 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Pysäköintipaikat sijoittuvat pääasiassa tontille 13057/4. Tontille 13057/5 rakennetaan Munkkiluodonkujan suuntaisesti autokatos tarvittaville autopaikoille.

Munkkiluodonkujan varressa on yleisiä pysäköintipaikkoja sekä Munkkiluodonkujan päässä sijaitsee yleinen pysäköintialue.

### **Sitova tonttijako**

Kaava-alueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja As. Oy Munkkiluodontie 43:n sekä toteuttajana toimivan JM Suomi Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 5.5.2021.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Alueelle on laadittu kaavan valmistelun yhteydessä normaalia laajempi hulevesiselvitys, Westendipuiston hulevesiselvitys, jossa kartoitettiin alueella vallitsevaa hulevesitulvaongelmaa ja keinoja sen ratkaisemiseen.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavan kaupungille aiheuttamat kustannukset koostuvat tulvapumppaamon rakentamisesta. Asemakaavan muutos tuo kaupungille tuloja.

### **Korttelisuunnitelma**

Kaava-alueelle on laadittu viitesuunnitelma, joka toimii ohjeistuksena jatkosuunnittelulle.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 6.12.2018 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen 8.1.2021 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.9.2019 § 132

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Westendin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 230134,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 5.6.2019 päivätyn Westend - Westend asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7238, 13. kaupunginosassa Westend, alue 230134,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan lisäysehdoituksen: "Uusiin katosrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävä viherkatto."

Lisäksi Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan ehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian valmisteltavaksi uudelleen siten, että lisärakentaminen noudattaa tontin nykyisten rakennusten korkeutta ja talotyyppiä. Perustelu: täydennysrakentaminen on hyvä sopeuttaa nykyiseen rakennuskantaan."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Karimäki, Lintunen, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki, Karhu ja Kopra. EI äänestivät Särkijärvi, Kemppi-Virtanen ja Donner.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu lisäysehdoitus, jota on myös vastustettu, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäysehdoitusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Kiijärvi, Kemppi-Virtanen, Donner ja Karhu. EI äänestivät Karimäki, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki ja Kopra.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) vastaan, puheenjohtajan äänen ratkaistaessa, päättäneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2020 § 118

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Westendin asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuotosten ehdotuksesta, alue 230134,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 4.9.2019 päivätyn ja 16.9.2020 muutetun Westend - Westend asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7238, 13. kaupunginosassa Westend, alue 230134,

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 tämän päätöksen yhteydessä.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**