



Kaupunkisuunnittelulautakunta

25.08.2021

## Kokoustiedot

Aika 25.08.2021 klo 17:30 - 19:50

Paikka Teams

## Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	
	Eerola Jarno	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Karimäki Johanna	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lintunen Kai	jäsen	
	Louhelainen Kirsi	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Rinkinen Kristiina	suunnittelupäällikkö	(klo 17:30-19:00)
	Otranen Patrik	arkkitehti	(klo 17:30-19:10)
	Karhula Anja	maisema-arkkitehti	(klo 17:30-19:10)
	Mikkola Jenni	arkkitehti	(klo 17:30-19:30)
	Kinnunen Kati	suunnitteluinsinööri	(klo 17:30-19:30)

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Johanna Karimäki  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.09.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 121		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 122		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 123	1	Sammalvuori, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoitukseen, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 9.6.2021	6
§ 124	2 - 4	Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, 31. kaupunginosa Kaitaa (Kh-Kv-asia), pöydälle 9.6.2021	20
§ 125	5, 6	Karakallion keskusta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 131609, 57. kaupunginosa Karakallio (Kh-Kv-asia)	44
§ 126	7, 8	Avaruuskatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322030, 22. kaupunginosa Olari	55
§ 127	9, 10	Maarintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 221005, 10. kaupunginosa Otaniemi	63
§ 128	11, 12	Pikkukoulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27§), alue 620601, 71. kaupunginosa Gumböle	71
§ 129	13, 14	Puistomäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131004, 54. kaupunginosa Kilo	78
§ 130	15	Rakennuskiellon jatkaminen Kiviruukin osayleiskaavan alueella	89
§ 131	16	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta koskien Siikjärvenpelto, vaiheittainen asemakaavan muutos	92
§ 132		Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun muuttaminen syyskaudelle 2021	94
§ 133	17, 18	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 toinen osavuosisiksaus	96

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 121

25.08.2021

§ 121

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 18.8.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 122

25.08.2021

§ 122

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Johanna Karimäki.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 123	25.08.2021

8160/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 123

§ 123

## **Sammalvuori, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoitukseen, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 9.6.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Pesonen Janika  
 Karhula Anja  
 Hokkanen Mervi  
 Hanttu Marno  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Sammalvuoren alueen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Luonto- ja virkistysalueiden tavoitteet

Asemakaavan keskeinen tavoite on virkistysarvojen, luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien yhteensovittaminen ja turvaaminen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

Tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa alueen saavutettavuutta. Lisäksi alueella tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista.

1.2

Asuminen ja rakentamisen tavoitteet

Mahdollistetaan alueen länsireunan pientaloalueen ympäristöön sopeutuva tiivistäminen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse rakentamisen mahdollisuuksia.

Nöykkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi.

Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista.

Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän.

### 1.3

#### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on hyödyntää suunnittelussa olemassa olevaa tieverkkoa ja parantaa sitä tarvittaessa. Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tulevien metroasemien suuntaan muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Lisäksi varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa.

### 1.4.

#### Osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavoitteet

Alue asemakaavoitetaan vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Ehdotan, että päätöskohdat 1.1–1.2 muokataan kuulumaan seuraavasti: 1.1 Luonto- ja virkistysalueiden tavoitteet Asemakaavan keskeinen tavoite on virkistysarvojen, luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien yhteensovittaminen ja turvaaminen. Asemakaavamutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena. Tavoitteena on MUUTOS: tarvittaessa mahdollistaa alueelle metsämaisemaan sopivia polkumaisia ulkoilu- ja virkistysreittejä (ENNEN: parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä) sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa alueen saavutettavuutta LISÄYS: erityisesti lännestä tultaessa. Lisäksi alueella tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista.

LISÄYS: Virkistyskäytöstä aiheutuvaa metsän kulumista ehkäistään opastein ja muin keinoin. LISÄYS: Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta suojella Sammalvuoren arvokkaimpia luontokohteita. 1.2 Asuminen ja rakentamisen tavoitteet Mahdollistetaan alueen länsireunan pientaloalueen ympäristöön sopeutuva MUUTOS: maltillinen tiivistäminen siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan (ENNEN: tiivistäminen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti). Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse-rakentamisen mahdollisuuksia. POIS: Nöykkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueen koilliskulmaa MUUTOS: tutkitaan mahdollisena julkisten palvelujen alueena. (ENNEN: kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi). POIS: Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista. Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän. LISÄYS: Lumiasema toteutetaan jo rakennetulle alueelle metsäaluetta merkittävästi supistamatta.”

Lisäksi Donner teki ehdotuksen asian jättämisestä pöydälle.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Donnerin ehdotus asian jättämisestä pöydälle raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 2 ja EI ääniä 10. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kahta (2) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Sammalvuoren alueen asemakaavoituksen pohjaksi.

### 1.1

Luonto- ja virkistysalueiden tavoitteet



Asemakaavan keskeinen tavoite on virkistysarvojen, luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien yhteensovittaminen ja turvaaminen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

Tavoitteena on tarvittaessa mahdollistaa alueelle metsämaisemaan sopivia polkumaisia ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa alueen saavutettavuutta erityisesti lännestä tultaessa. Lisäksi alueella tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista. Virkistyskäytöstä aiheutuvaa metsän kulumista ehkäistään opastein ja muin keinoin. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta suojella Sammalvuoren arvokkaimpia luontokohteita.

## 1.2

### Asuminen ja rakentamisen tavoitteet

Mahdollistetaan alueen länsireunan pientaloalueen ympäristöön sopeutuva maltillinen tiivistäminen siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse-rakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen koilliskulmaa tutkitaan mahdollisena julkisten palvelujen alueena.

Sammalvuoren lumiasema toteutetaan jo rakennetulle alueelle metsäaluetta merkittävästi supistamatta.

## 1.3

### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on hyödyntää suunnittelussa olemassa olevaa tieverkkoa ja parantaa sitä tarvittaessa. Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tulevien metroasemien suuntaan muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Lisäksi varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa.

## 1.4.

### Osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavoitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 123	25.08.2021

Alue asemakaavoitetaan vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

## Selostus

Sammalvuoren suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden ja Kivenlahden metroasemien vaikutusalueella. Suunnittelualue rajautuu eteläosassa Länsiväylään, idässä Nöykkiönkatuun ja pohjoisessa Kattilavuorentiehen, Kattilavuorenkujaan sekä Antaksentiehen. Lännessä aluetta rajaa Ruukinsilta, Ruukintie, Kattilalaaksonkatu ja Kattilarinne.

Sammalvuoren suunnittelualue kaavoitetaan kahtena erillisenä asemakaavana: Sammalvuori 422100 ja Sammalvuoren lumiasema 422000. Tavoitteet laaditaan koko suunnittelualueelle ja ne kattavat molemmat asemakaavoitettavat alueet. Suunnittelualue on ennestään asemakaavoittamaton, lukuun ottamatta Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalaista kaavaa.

Sammalvuoren asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista. Lisäksi alueen itälaitaan Nöykkiönkadun varteen tutkitaan asuinrakentamisen mahdollisuuksia. Nykyinen metsäalue on tarkoitus pitää yhtenäisenä ja luonnonmukaisena. Lisäksi tavoitteena on tutkia työpaikka-alueen toteuttamismahdollisuuksia yleiskaavan mukaisesti sekä yleiskaavan PY-alueella julkisten palveluiden toimintojen toteuttamista. Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumenvastaanottoaikan toteuttaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 60 ha, josta Sammalvuoren asemakaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha ja Sammalvuoren lumiaseman asemakaava-alueen noin 5 ha.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite

Aloite kaavan laadinnasta on tullut Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 11.12.2019 § 190. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2020.

### Asemakaavaan liittyvät päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.1.2021 § 4 kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2021 ja päätti samalla aikaistaa Sammalvuoren asemakaavan 422100 tavoitteiden käsittelyä kevätkaudelle 2021. Lisäksi lautakunta muutti asemakaavan kuvauksen seuraavaksi: ”Sammalvuori asemakaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista, kuitenkin siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan.”

### Alueen nykytila

Suunnittelualueesta pääosa on luonnontilaista virkistyskäytössä olevaa metsää, missä tuoret kangasmetsät vuorottelevat kallioalueiden kanssa. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunoilla, Tyskaksentien, Antaksenkujan ja Kattilavuorentien reunoilla on väljätkösti toteutunutta pientalovaltaista asutusta. Tyskaksentien ja Antaksenkujan välinen alue on pääasiassa rakentamatonta. Alueen pientalot ovat rakentuneet tasaisesti eri

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 123	25.08.2021

vuosikymmeninä. Vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta ja uusimmat 2010-luvulta. Pientaloalueella on nykytilanteessa rakentamista noin 12 000 k-m<sup>2</sup> ja alueella asuu noin 150 asukasta.

Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 60 ha, josta Sammalvuoren asemakaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha ja Sammalvuoren lumiaseman asemakaava-alueen noin 5 ha. Sammalvuoren asemakaava-alueen maanomistajina ovat Asuntosäätiö, Espoon kaupunki sekä 55 pienkiinteistöä. Sammalvuoren lumiaseman kaava-alueen maanomistajana on Asuntosäätiö.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen halki on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve.

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.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuudessa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Sammalvuorelle on osoitettu raskaan raideliikenteen varikko.

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (vahvistunut 29.1.2010) suunnittelualue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi (V). Alueen länsilaita on kehitettävää tiivis ja matala -asuntoaluetta (A2). Länsiväylän varteen on osoitettu uusia työpaikka-alueita (TP) ja koilliskulmaan uusi julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY). Lisäksi alueen poikki on osoitettu virkistysyhteys. Kaakkoiskulmaan on osoitettu jätevesipuhdistamon toimintojen vaihtoehtoinen sijainti (et). Jäteveden puhdistamo on toteutunut toisaalla, joten kyseinen kaavamerkintä ei enää ajankohtainen.

Suunnittelualue rajautuu parhaillaan laadittavaan Kiviruukin osayleiskaava-alueeseen.

### **Asemakaavatilanne**

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueella on osin voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

Alueelle on valmisteltu aiemmin asemakaavaa, mutta kaavahanke keskeytettiin muuttuneiden kehittämisenäkymien vuoksi. Keskeytetyn Sammalvuoren asemakaavan (421800) valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.9 - 9.10.2012.

### **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

Sammalvuoren tavoitteet on laadittu kaupunkisuunnittelun työohjelman, alueen lähtötietojen sekä maanomistajien ja asukkaiden näkemysten pohjalta.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman 2021 mukaan Sammalvuori asemakaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Alueen länsireunalle tutkitaan asumisen täydennysrakentamista, kuitenkin siten, että rakennettua aluetta ei laajenneta yhtenäiselle metsäalueelle, joka säilytetään nykyisessä laajuudessaan. Sammalvuoren lumiaseman asemakaavassa tutkitaan lumenvastaanottoa sijoittamista hyvien liikenneyhteyksien varten.

Alueen maanomistajille lähetettiin tiedotekirje Sammalvuoren suunnittelutilanteesta ja pyydettiin vastaamaan verkkokyselyyn. Kirjeitä lähetettiin yhteensä 110 maanomistajalle ja vastauksia saatiin 60 kappaletta. Vastaukset saatiin 56 % kiinteistöistä, pinta-alallisesti vastaukset kattoivat suurimman osan suunnittelualueesta.

Rakentamisen tavoitteiden osalta vastaajien näkemykset jakaantuivat. Lähes puolet vastaajista kannattavat nykyisen pientaloalueen kehittämistä ja puolet olivat eri mieltä. Pientaloalueen laajentamista puolestaan kannatti reilu 30 % ja vajaa 70 % oli sitä vastaan. Lisäksi yli 70 % ei kannattanut kerrostalojen rakentamista alueelle. Työpaikkojen lisäämistä Länsiväylän varten kannatti noin 40 % ja vastusti noin 60 %.

Alueen suurin maanomistaja, Asuntosäätiö, tavoittelee nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävää ja laajentavaa asuinrakentamista maa-alueensa reunavyöhykkeille.

Virkistykseen ja viheralueiden osalta suurin osa vastaajista (yli 80 %) oli sitä mieltä, että viheralueiden laajuus tulee säilyttää nykyisellään. Yli 70 % oli myös sitä mieltä, että viheralueiden reunoja ei tule muuttaa maltillisesti rakentamiselle. Virkistystoimintojen kehittämistä (esim. kuntoilupisteet, koirametsät, frisbeegolf) kannatti lähes 60 % ja hieman yli 40 % oli eri mieltä asiasta. Kyselyn tarkemmat tulokset ovat oheismateriaalina.

### **Luonto- ja virkistysalueet**

Sammalvuoren alue muodostaa tärkeän virkistyksellisen ja ekologisen kokonaisuuden eteläisen Espoon tiiviin kaupunkirakenteen keskellä. Laajana virkistysalueena Sammalvuori palvelee niin lähialueen asukkaita kuin koko eteläistä Espootakin. Alueella on todettu myös lukuisia luontoarvoja ja Sammalvuoren virkistysalue toimii myös osana paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä, joka ulottuu mereltä Hannusmetsän kautta Sammalvuoreen ja kohti Keskuspuistoa. Virkistysarvojen, ekologisten yhteyksien sekä luontoarvojen yhteensovittaminen ja turvaaminen on alueen suunnittelussa keskeinen tavoite.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori jatkossakin pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena. Tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa sen saavutettavuutta. Lisäksi alueelle tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista, kuten esimerkiksi metsäistä koirapuistoa, lähiliikuntapalveluja ja kuntoportaita. Virkistyspalvelujen kehittäminen sovitetaan yhteen alueen luontoarvojen suojelun kanssa.

Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan ja asemakaavalla turvataan Sammalvuoren alueen luontoarvot. Sammalvuoren alue on kokonaisuutena todettu ekologisesti arvokkaaksi, mutta erityisen tarkasti suunnittelussa huomioidaan ja yhteensovitetaan liito-oravien elin- ja ydinalueet sekä reitit, lahokaviosammalesiintymät ja -elinympäristöt, lepakkoalueet ja -yhteydet sekä suojeltu noro ja sen lähiympäristö. Luontoarvoja tarkastellaan myös alueen virkistyspalvelujen kehittämisen näkökulmasta ja osaltaan virkistysalueiden suunnittelulla varmistetaan luonnonympäristön säilyminen, mm. kulunohjauksella.

### **Asuminen ja rakentaminen**

Suunnittelualueen länsireunassa on olemassa olevaa pientaloasutusta Tyskaksentien varressa sekä Antaksentien ja Kattilavuorenkadun eteläpuolella. Alue on rakentunut väljästi ja alueen tehokkuus on noin  $e=0.1$ . Yksittäisten kiinteistöjen tehokkuudet vaihtelevat 0.0 - 0.2. välillä. Suunnittelualuetta ympäröivien asemakaavojen mukaisten pientaloalueiden aluetehokkuus vaihtelee 0.15 - 0.3 välillä.

Tavoitteena on tiivistää alueen länsireunan nykyistä pientaloasutusta. Tiivistämistä tutkitaan yleiskaavan asuntoalueilla. Asemakaavoituksen yhteydessä rakentamisen tehokkuudeksi tutkitaan vähintään suunnittelualuetta ympäröiviä alueita vastaavaa tehokkuutta. Suunnittelun tavoitteena on kaupunkimainen pientaloalue vehreässä ympäristössä. Alueella on erityisesti rakentamattomilla kiinteistöillä runsaasti luontoarvoja. Asuinrakentamista kehitetään luontoarvojen asettamat reunaehdot huomioiden.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse rakentamisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on luoda tulevan Kiviruukin alueen korkean rakentamisen ja Sammalvuoren pientaloalueen väliin matala mutta tiivis asumisen vyöhyke. Esimerkkiä asuinrakentamisen typologiaan haetaan mm. Säterinmetsän alueelta Leppävaarasta sekä Kartanonkosken alueelta Vantaalta. Mahdollisen pienkerrostaloalueen toteuttamisen edellytykset selvitetään kaavaprosessin aikana. Lisäksi alueen itälaitaan Nöykkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Mahdollisen uuden asuinrakentamisen myötä kehitetään vihreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa Sammalvuoren alueen nykyistä identiteettiä ja arvoja kunnioittaen.

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi.

Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista. Alue on tunnistettu Metrokäytävän elinkeinoselvityksessä 2020 elinkeinojen painopistealueeksi. Selvityksessä painotettiin, että Länsiväylän varrella olevat työpaikkatontit eivät muuttuisivat asumiseen vaan pysyisivät toimitiloina. Tavoiteltavaa on, että alueelle toteutuisi tehokasta työpaikkarakentamista tai palveluita, esimerkiksi liikuntahalleja.

Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän. Sammalvuoren alue on liikenteellisesti toimiva lumen vastaanottoaivan sijoittamiselle. Lumen kuljetusreitti voidaan järjestää metrovarikon yhteydessä rakennetun Tyskaksenkaaren kautta. Alue palvelee laajasti Espoonlahden ja Kivenlahden kaupunkialueita ja on Länsiväylän varressa hyvin saavutettavissa. Lumenvastaanottoaikka kaupunkialueiden lähellä tukee ilmastotavoitteita lumen kuljetusmatkojen lyhentyessä ja mahdollisen koneellisen sulatuksen poistumisen myötä.

## Liikenne

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tuleville metroasemille muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Suunnittelussa hyödynnetään nykyistä tieverkkoa. Nykyistä tieverkkoa parannetaan ja paikoin tiestön leventäminen on tarpeen. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Asemakaavoituksessa varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella.

Nykytilanteessa alueelle kantautuu liikennemelua Länsiväylältä. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa. Asemakaavassa tulee määräyksin varmistaa, että melutason ohjearvot eivät ylitä asuintiloissa, piha- ja oleskelualueilla.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Tavoitteena on asemakaavoittaa alue vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Osalliset otetaan mukaan suunnitteluun kaavahankkeen alusta asti. Kaavaprosessin aikana varmistetaan viestinnän jatkuvuus koko hankkeen ajan. Viestinnän tavoitteena on parantaa kaavaratkaisun perustelujen ymmärrettävyyttä. Viestinnällä pyritään kertomaan asukkaille ja maanomistajille osallistumisen vaikuttavuudesta. Osallisten palautetta otetaan vastaan niin järjestettävissä tilaisuuksissa kuin kaavoitusprosessin kuulemisten myötä. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen toteuttamisen varmistamiseksi ja tueksi laaditaan viestintäsuunnitelma.

### **Selvitykset**

Tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Sammalvuori - luontoselvitykset 2011, Ympäristötutkimus Yrjölä (koko alue)
- Espoon Kiviruukin osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Faunatica (alueen länsiosa)
- Kivenlahden Kiviruukin alueen liito-oravaselvitys 2018, Enviro (alueen länsiosa)
- Espoon Sammalvuoren itäosan luontoselvitykset vuonna 2019 (alueen itäosa)
- Espoonlahti-Kivenlahti kaavarunko 2020
- Lumiaseman selvitykset, 2017

Lisäksi tulevan asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavia lisäselvityksiä ja suunnitelmia tarpeen mukaan.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 111

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Sammalvuoren alueen asemakaavoituksen pohjaksi.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 111

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 123

25.08.2021

### 1.1

#### Luonto- ja virkistysalueiden tavoitteet

Asemakaavan keskeinen tavoite on virkistysarvojen, luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien yhteensovittaminen ja turvaaminen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää Sammalvuori pääosin virkistysalueena ja sen yleisluonne metsäisenä ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

Tavoitteena on parantaa alueen sisäisiä ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä selkeyttää alueelle saapumista ja parantaa alueen saavutettavuutta. Lisäksi alueella tarkastellaan virkistyspalvelujen ja -toimintojen kehittämistä ja monipuolistamista.

### 1.2

#### Asuminen ja rakentamisen tavoitteet

Mahdollistetaan alueen länsireunan pientaloalueen ympäristöön sopeutuva tiivistäminen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti.

Kattilalaaksontien varressa tarkastellaan matalien pienkerrostalojen tai townhouse rakentamisen mahdollisuuksia.

Nöykkiönkadun varteen tutkitaan maltillisesti ja ympäristöön sopeutuvasti asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen koilliskulmaa kehitetään yleiskaavan mukaisesti julkisten palveluiden alueeksi.

Länsiväylän varteen tutkitaan työpaikka-alueen ja/tai liikuntapalveluiden toteuttamista.

Sammalvuoren lumiaseman asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lumiaseman toteuttaminen Länsiväylän varteen hyvien liikenneyhteyksien päähän.

### 1.3

#### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on hyödyntää suunnittelussa olemassa olevaa tieverkkoa ja parantaa sitä tarvittaessa. Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden ja Espoonlahden tulevien metroasemien suuntaan muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Liikennesuunnittelulla huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Lisäksi varmistetaan yleisen pysäköinnin riittävyys alueella. Länsiväylästä aiheutuva liikennemelu huomioidaan toimintojen sijoittelussa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 123	25.08.2021

#### 1.4.

#### Osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavoitteet

Alue asemakaavoitetaan vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Lintunen Kemppe-Virtasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet

1 Äänestystulosraportti §123

Oheismateriaali

Sammalvuori, Maanomistaja kyselyn tulokset 9.6.2021

Sammalvuori, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoitukseen, esittelyaineisto 9.6.2021

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 124	25.08.2021

5260/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 124

§ 124

**Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, 31. kaupunginosa Kaitaa (Kh-Kv-asia), pöydälle 9.6.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Otranen Patrik  
 Karhula Anja  
 Lahti Kaisa  
 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 Hannusrannan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 441416,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.5.2020 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441416,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:m mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulkujen loppuosan 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 2 000 euroa, eli yhteensä 14 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Donner Kivekkään kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun asian jättämisestä pöydälle päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian pöydälle jättämisestä ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista

äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Donnerin pöytäsehdotusta  
äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun aikana Saramäki Lintusen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kerroslukuja alennetaan Hannusranta-kadun länsipuolella siten, että järveä lähimpänä sijaitsevat rakennukset ovat korkeintaan 4-kerroksisia (nyt 6-kerroksisia) ja kadun reunalla olevat rakennukset ovat korkeintaan 5-kerroksisia (nyt 8-kerroksisia). Hannusranta-kadun itäpuolella kerroslukuja alennetaan siten, että rakennukset ovat korkeintaan 6-kerroksisia (nyt 8-kerroksisia)."

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevan pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi. Alueen ominaispiirteenä on tehokkaan kaupunkimaisen rakentamisen ja luonnonläheisyyden luonteva yhdistäminen. Alueen suunnittelussa on huomioitu Hannusjärven suojelun ja Bondaksensuon erityiskysymykset, huomioimalla hulevesien hallinta kokonaisvaltaisesti ja jättämällä Hannusjärven rantavyöhyke sekä Bondaksensuon alue rakentamisen ulkopuolelle. Lähivirkistys- ja puistoalueet sekä Hannusjärvi luovat alueelle ainutlaatuisen identiteetin ja oivalliset virkistysmahdollisuudet. Hannusjärven rantapuisto toimii virkistyksen lisäksi ekologisena yhteytenä ja liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena latvusyhteytenä. Alueen suunnittelussa on kehitetty ja luotu edellytyksiä jalankulun ja polkupyöräilyn kehittämiseksi tulevaisuudessa. Rakennusten kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja palveluita Kaitaantien ja Hannusrannan aukion varrella, tukien Kaitaan metroaseman ympäristön palveluiden ja paikalliskeskuksen muodostumista.

Asemakaava-alueen nykyinen kerrosala on 4 254 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa kerrosala kasvaa 69 896 k-m<sup>2</sup>:lla, jolloin alueen

kokonaiskerrosalaksi muodostuu 74 150 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 71 600 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hannusranta - Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7278, käsittää korttelit 31086, 31088 ja muodostuvan uuden korttelin 31157 sekä katu- ja puistoaluetta, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416.

Hannusjärven tilan ja myös sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on laadittu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma Kaupunkitekniikan keskuksen ja Kaupunkisuunnittelukeskuksen yhteisenä tilaustyönä (Espoon kaupunki, Vahananen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmaa hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa ja siinä suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja viety myös sitovina kaavamääräyksiin. Selvityksen laadinnan ohjauksessa on ollut mukana kaupungin sisäinen laaja ohjausryhmä ja myös Hannusjärven suojelu ry, joka on tehnyt talkootyönä järven kunnossapitoa 1990-luvulta alkaen. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Hannusjärven nykyisen tilan säilyttämiseksi tai parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet; sekä näiden arvioidut kustannukset, aikataulut ja vastuutahot. Varsinaisen Hannusjärven lisäksi työssä on arvioitu kaavoituksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia ympäröiviin

virkestysalueisiin sekä esitetty myös niiden osalta toteutettavaksi suositeltuja toimenpiteitä.

### **Aloite ja vireilletulo**

Asemakaavan muutosta on 9.5.2017 hakenut Pohjola-rakennus Uusimaa Oy, alueen maanomistajien myöntämällä valtakirjalla. Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 27.9.2017.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.12.2018.

### **Alueen nykytila**

Hannusrannan asemakaavan muutosalue Hannusranta-kadun varrella on nykyisin pääasiassa rakennettua pientaloaluetta. Hannusranta-kadun länsipuolella rakentaminen on tehokkaampaa kuin rannan puolella, jossa tontit ovat väljempää ja jatkuvat suureksi osaksi metsäisinä Hannusjärven rantaan saakka. Alueen pohjoisosan kosteikkoalue ja järvenranta ovat osa laajempaa Hannusmetsän metsäistä luonnonmukaisen kaltaista virkestysaluetta.

### **Maanomistus**

Alueen maanomistus kortteleiden 31086 ja 31088 osalta yksityisessä omistuksessa. Nykyiset katu- ja puistoalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Asemakaavan muutos vastaa Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin. Kaava edistää toimivien yhdyskuntien ja kestävästi liikkumisen toteutumista ja luo edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Asemakaavan muutos vastaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteeseen ja varmistaa luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisen.

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

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. Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja

pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Vireillä olevassa Uusimaa 2050-kaavassa Hannusrannan kaava-alue kuuluu koko Länsimetron linjauksen ympäristön kattavaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Alueella on voimassa Kaitaa-livisniemi osayleiskaava (840300), joka sai lainvoiman keväällä 2019. Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kehitettävä asuntoalue (A2) -merkinnällä: Alueen kehittäminen kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi tutkitaan asemakaavalla. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa työskentely- ja palvelutiloja sekä pieniä liiketiloja.

Osayleiskaavassa on lisäksi huomioitu virkistys- ja liito-oravan yhteysreitit. Asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Alueella on voimassa kaksi maanpäällistä asemakaavaa:

- Hannusjärvi (441400), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO2), korttelin 31088 sekä virkistys- ja katualuetta. Asemakaavan kerrosala on 3 254 k-m<sup>2</sup>.
- Hannusjärvi (441410), joka on tullut lainvoimaiseksi 14.2.1996. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO). Asuinrakentamisen kerrosala on 1 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavaehdotuksen nähtävillä olo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 21.9.-20.10.2020. Nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 24 muistutusta, joissa oli kirjattuna myös useiden henkilöiden antamia yhteisiä muistutuksia. Muistutuksia saatiin kattavasti kaava-alueen sisältä ja naapurustosta sekä laajemmin Espoonlahden suuralueelta. Lausuntoja saatiin 10, joiden sisällöt on huomioitu asemakaavamerkinnöissä ja selostuksessa.

Useassa muistutuksessa kaavaratkaisua ja kaupunkimaista tehokasta rakentamista metroaseman välittömässä läheisyydessä pidettiin hyvänä. Rantapuiston jättäminen luonnontilaiseksi vyöhykkeeksi Hannusjärven ja asuinalueen välillä, alueen luontoarvojen huomioimista ja jalankulun ja polkupyöräilyn edistämistä pidettiin useassa muistutuksessa hyvänä. Hannusjärven valuma-alueen hulevesien hallinnan tärkeys ja rakentamisen vaikutuksista järven tilaan tuotiin esille useassa muistutuksessa.

Yksittäisissä muistutuksissa mainittiin mm. toive vaiheittaisesta rakentamisesta, rakentamisen hättävaiikutuksista alueen ulkopuolelle jääville pienkiinteistöille sekä vaikutuksesta Hannusjärven maisemaan.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen tarkistuksia merkintöihin ja määräyksiin liittyen puisto- ja virkistysalueisiin, suojelualueisiin, ekologiin yhteyksiin, tulvariskiin, pohjaveteen ja hulevesimääräyksiin. Rakentamisaikaiset järjestelyt ja puuston suojausveloitteet on lisätty kaavamääräyksiin. Pysäköintilaitoksen palomääräystä on tarkistettu. Päiväkodin kerrosalaa on kasvatettu 1 000 k-m<sup>2</sup>:iin ja sille on osoitettu oma piha-alue korttelissa 31157.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Hannusjärven rantavyöhyke muutetaan puistoksi. Rantapuisto toimii myös ekologisena yhteysalueena ja osana alueen hulevesien hallinnan kokonaisuutta.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 7,8 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 74 150 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 4 254 k-m<sup>2</sup>:stä 69 896 k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 71 600 k-m<sup>2</sup>, kivijalkakerroksen liiketiloja 1 400 k-m<sup>2</sup> ja varaus 1 000 k-m<sup>2</sup> kivijalkapäiväkodille. Liiketilosta 1 000 k-m<sup>2</sup> on määrätty ja 400 k-m<sup>2</sup> on toteutuksen mahdollistavaa. Tämä mahdollistaa varmistamaan alueen palveluiden monipuolisuuden ja supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan toteuttamisen. Kaitaantien varteen, VP-1-alueelle on jätetty varaus pienelle kahvila- ja ravintolatoiminnan mahdollistavalle rakennukselle (150 k-m<sup>2</sup>). Kaava-alueen liiketilojen kerrosalan mitoitus vastaa hyvin Länsimetron jatkeelta laaditun kaupallisen selvityksen (Espoon kaupunki, Ramboll, 2017) tavoitteita. Lisäksi alueelle on mahdollistettu 1 000 k-m<sup>2</sup> päiväkodille varattavaa kerrosalaa. Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä  $ek = 1,5 \dots 2,6$ . Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin  $ea=0.95$ .

### **Korttelialueet**

#### **AK- ja AP- korttelialueet**

Hannusrannan asemakaava-alue jakautuu kahteen suurkortteliin Hannusranta-kadun molemmin puolin. Hannusranta-kadun länsipuoliset AK-korttelialueet muodostavat kaupunkimaisesta tehokkuudesta



huolimatta luontevan Hannusjärven rantapuistoon rajautuvan luonnonläheisen asuinkorttelin. Rakennusten kerrosluku vaihtelee 2-8-kerroksen välillä siten, että matalimmat kaksikerroksiset osat sijoittuvat lähimmäksi Hannusjärveä ja Hannusmetsä-katua. Alueen reunoilla rakennusten kerrosluku porrastuu 2-4-6 kerroksen välillä siten, että kerrosluvut kasvavat korttelin sisäosiin mentäessä. Alueelle sijoittuu kivijalkapäiväkodin varaus sekä Kaitaantien puoleiseen osaan kivijalkapalveluita, jotka tukevat Kaitaan metroaseman ympäristön kehittymistä toimivaksi paikalliskeskukseksi.

Hannusranta-kadun itäpuolinen AK- korttelialue muodostaa noin puolet tulevasta suurkorttelista, jonka itäisen osan kaavoitusta (Seurakuntayhtymän maanomistus) ei ole vielä aloitettu. Korttelin eteläisin, Kaitaantien puoleinen osa on tehokkainta ja sinne sijoittuu myös suurin osa asemakaava-alueen kivijalkapalveluista sekä varaus supermarket-kokoluokan päivittäistavaran kaupalle.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit.

### **LPA-korttelialueet**

Hannusranta-kadun molemmin puolin sijoittuu aluepysäköintilaitokset, joihin sijoitetaan kaava-alueen kaikki tarvittavat asukasautopaikat. Rakennukset sijoittuvat osaksi asuinkortteleita ja niiden yhteyteen on mahdollista järjestää myös polkupyöräpysäköintiä ja asukkaiden yhteistiloja.

LPA-korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit.

### **VP-1-alue**

Hannusjärven itä- ja pohjoisrannalle sijoittuu laaja puistovyöhyke, joka toimii sekä asukkaiden virkistysalueena, että paikallisesti tärkeänä ekologisena yhteytenä ja liito-oravan latvusyhteytenä livisniemenkallion ja Hannusmetsän ydinalueiden välillä. Lisäksi puistoalueen korttelialueiden puoleisiin reunoihin voidaan toteuttaa osana alueellista hulevesien hallintaa hulevesikosteikot. Puistoaluetta kehitetään luonnonmukaisena luontoarvot huomioiden. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021).

### **VL/s-alue**

Hannusjärven pohjois- ja koillisrannalle sijoittuu laaja lähivirkistysalue, jolle sijoittuu Bondaksensuon kosteikko ja joka toimii osana asukkaiden virkistysaluekokonaisuutta, että on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä. Bondaksensuon alue toimii myös osaltaan osana Hannusrannan alueellista hulevesienhallintaa. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää suotuisana. Alueen kaakkoiskulman puoleiseen reunaan voidaan toteuttaa hulevesikosteikko. Bondaksensuonojan oma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja sen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys. Lähivirkistysaluetta kehitetään luonnonmukaisena luontoarvot huomioiden. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021).

### **Liikenne ja pysäköinti**

Hannusranta on alueen ainoa ajoneuvoliikenteen katu ja se säilyy pääosin nykyisellä paikallaan. Asukaspysäköinti sijoittuu kahteen laitokseen kadun molemmin puolin. Kadun varrella on runsaasti yleistä pysäköintiä, joka palvelee alueella vierailevia, palveluiden käyttäjiä ja Hannusmetsän ulkoilijoita. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät ja itäreunalla pyörätie, joka jatkuu pohjoiseen Järvisillan kautta Nöykkiöön. Alueen pohjoisosassa oleva Hannusmetsä -katu muutetaan jalankulku- ja pyörätieksi. Nykyisille kiinteistöille sallitaan tonteille ajo. Lisäksi alueen sisälle muodostetaan korttelin sisäisiä jalankulkuyhteyksiä, joilla pyritään monipuolistamaan luontevia yhteyksiä luontoon sekä metroasemalle ja palveluihin.

Hannusranta-kadulle varataan kivijalkaliiketilaja palveleva huoltotasku. Mikäli alueelle rakentuu suurempi päivittäistavarakauppa, hoidetaan sen huolto liikenne pihakannen alaisena järjestelynä korttelissa.

Autopaikkoja on rakennettava:

- 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> julkisten palveluiden kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Asemakaava mahdollistaa yhteiskäyttöautojärjestelmän käyttämisen alueella. Autopaikkojen lukumäärästä voidaan vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautoa kohden ja vähennys voi olla enintään 10 % asemakaavan mukaisesta kokonaisautopaikkatarpeesta.

Lisäksi alueelle toteutetaan yleistä kadunvarsipysäköintiä 1 yap/1 500 k-m<sup>2</sup> asumisen kerrosalaa, joka tarkoittaa 52 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:

- 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 124

25.08.2021

- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1 pp/250 k-m<sup>2</sup> julkisten palveluiden kerrosalaa
- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset polkupyöräpaikat tulee olla säältä suojassa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyöräpysäköintiin tulee olla riittävästi tilaa myös ulkotiloissa.

### **Julkiset palvelut**

Alueelle ei sijoitu kaupungin omia julkisia palveluita mutta asemakaava mahdollistaa lähtökohtaisesti yksityiselle palveluntuottajalle soveltuvan keskisuuren kivijalkapäiväkodin sijoittumisen alueelle täydentämään alueen kasvavaa päiväkotitarvetta.

### **Kaupunkikuva ja rakennukset, raitit ja torialueet**

Asemakaavan muutos Kaitaantien pohjoispuolella täydentää Kaitaan metroaseman lähiympäristön kaupunkirakennetta metroaseman 300 metrin ydinvyöhykkeellä.

Määräyksissä rakennusten julkisivuja ja alueen kaupunkikuvaa on edellytetty korkealuokkaiseksi. Alueen tärkeimpiä kaupunkikuvallisia kohokohtia ja kaupunkikuvan kannalta haasteellisia paikkoja, kuten liittymistä Kaitaantielle ja pysäköintilaitosten julkisivuja, on sisällytetty kaavamääräykseen. Kaitaantien puoleisen 12-kerroksisen rakennuksen yhteydessä julkisivumääräystä on tarkennettu siten, että rakennuksesta tavoitellaan maamerkkimäistä keskipistettä, jolla voidaan tukea koko metrokeskuksen ympäristön näkyvyyttä. Alueen julkisivuissa on pyrkimys luonnonläheiseen väri- ja materiaalimaailmaan. Mittakaavan vaihtelua on haettu myös määräämällä viereisten tonttien/rakennusalojen rakennuksissa keskinäistä variointia ja julkisivujäsentelyn erilaista käsittelyä. Alueen massoitteellista ominaispiirrettä tavoitellaan käyttämällä yhtenäistä kattomuotoa (harjakatto). Lähimpänä Kaitaantietä rakennusten peruserrosluku on kahdeksan. Pohjoisosassa rakennusten korkeudet ovat matalampia. Paikka paikoin matalammat rakennusosat rytmittävät korkeampia. Rakentamisen mittakaava ja kerrosluvut pienenevät sekä Hannusjärven suuntaan, että pohjoiseen mentäessä.

Kaitaantien puolella kahdeksankerroksiset rakennusmassat täydentävät Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alueen massoitteellista ja tekevät kadun molemmista puolista yhtenäiset, vahvastaen ja eheyttäen Kaitaan metrokeskuksen kaupunkirakenteen muodostumista. Kaitaantien ja Hannusranta-kadun eteläpäähän, enimmillään noin 150 metrin etäisyydelle metroasemasta sijoittuu runsaasti kivijalkaliikkeitä. Alueelle mahdollistetaan myös supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittuminen.

Hannusranta-kadun varrelle sijoittuu kolme aukiomaista kaupunkitilaa: Hannusrannanaukio on Kaitaantien varrella oleva väljä aukiotila, jonka ympärille sijoittuvat alueen kivijalkapalvelut. Hannusranta-kadun keskelle sijoittuu shared space-tyyppinen aukiotila (Raitsu), jossa kadun suuntaiset jalankulku- ja pyörätiet risteävät korttelirakenteeseen sijoittuvat Hannusjärven rantaan johtavat raitit. Alueen pohjoisosassa, Hannusmetsä-kadun yhteydessä on kaupunkitila, jossa rakennettu keskustavyöhyke vaihettuu vähitellen Hannusmetsään.

Hannusjärvelle johtava Hannusjärvenkuja on yleistä aluetta ja toteutetaan puistomaisena. Hannusjärvenpuistossa yhteys kulkee korttelin 31086 ulkoreunaa ja hulevesikosteikkoa myötäillen. Tavoitteena on säilyttää ja kehittää nykyistä kosteapohjaista rantametsää luonnonmukaisena ja toteuttaa puistovyöhykkeelle sijoittuva virkistysyhteys luontopolkumaisena. Korttelissa 31088 on edellytetty yhtenäisen jalankulkuyhteyden toteuttaminen korttelin itäreunalla.

### **Luontoarvot ja kulttuurimaisema**

Asemakaava-alueella on luontoympäristön suojelukohteita. Järven ja uusien asuinkortteleiden väliin jää leveä, pääasiassa luonnonmukaisena kehitettävä Hannusjärven itäreunan puistovyöhyke (VP-1). Alueen kautta kulkee alueellinen liito-oravan latvusyhteys (eko-1) Hannusmetsän ja livisniemenkallion ydinalueiden välillä. Alue toimii muutenkin osana paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä. Alueellisen hulevesienhallinnan kannalta tärkeät hulevesikosteikot (hu-1) on sijoitettu siten, että liito-oravien latvusyhteys säilyy. Rakentaminen jää järveltä katsoessa pääasiassa rantapuiston ja sen puuston taakse, niin että rakennukset eivät juurikaan erotu alueen suurmaisemassa. Puistoaluetta kehitetään luonnonmukaisena ja luontoarvot on huomioitu sitä koskeissa määräyksissä.

Asemakaavassa Bondaksensuon metsä- ja kosteikkoalue on merkitty VL/s-merkinnällä, joka sisältää alueen luonnon monimuotoisuutta ja kosteikkoa säilyttävän määräyksen. Tämä korvaa aikaisemman kaavavaiheen erillisen luo-1-merkinnän. VL/s-alue toimii osana asukkaiden virkistyskokonaisuutta, mutta on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä. Bondaksensuon alue toimii myös osaltaan osana Hannusrannan alueellista hulevesienhallinnan kokonaisuutta. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää suotuisana. Alueen kaakkoiskulman puoleiseen reunaan voidaan toteuttaa hulevesikosteikko. Bondaksensuonojan uoma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (s-1) ja sen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys (eko-1). Lähivirkistysaluetta kehitetään luonnonmukaisena ja luontoarvot on huomioitu sitä koskeissa määräyksissä.

Hannusjärven tilan ja sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi myös kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Kaupunkitekniikan keskuksen toimesta tilattu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja tärkeimpiä kaavallisia asioita on viety myös kaavamääräyksiin. Suunnitelmaa käytetään myös alueen jatkosuunnittelussa.

### **Hannusjärven suojele**

Hannusjärvi on pieni ja rehevä järvi, jonka valuma-alue on suhteellisen pieni. Hannusrannan asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Hannusjärven valuma-alueelle. Hannusjärven perustilaselvityksen (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2020) mukaan järven ulkoinen ravinne- ja kiintoainekuormitus ylittää järven sietokyvyn. Kunnallisteknisen suunnittelun ja korttelisuunnittelun yhteydessä on laadittu kaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma (AFRY/Pöyry).

Hannusjärven tilan ja sitä ympäröivien puisto- ja virkistysalueiden luontoarvojen turvaamiseksi myös kaavan mukaisen uuden rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön myötä on lisäksi kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen toimesta teetetty Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä edellyttämällä ja ne toteuttamalla pystytään vähentämään merkittävästi Hannusjärveen saapuvan kiintoaine- ja ravinnekuormituksen määrää. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa todetaan, että siinä suositeltujen toimenpiteiden toteutuessa kaavan mukainen rakentaminen ja sen myötä lisääntyvä kuormitus eivät vaaranna missään rakentamisen vaiheessa Hannusjärven tilaa. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa tullaan hyödyntämään myös alueen jatkosuunnittelussa.

Hoito- ja käyttösuunnitelman tietoja on hyödynnetty kaavaprosessin aikana ja tärkeimpiä suositeltuja toimenpiteitä on viety myös sitovina kaavamääräyksiin, siltä osin kuin suositukset ovat kaavassa määrättäviä asioita. Kaava-alueen hulevesien hallinnasta on määrätty huomattavasti perustasoa kattavammin Hannusjärven suojelelun tähden. Hulevesien hallinnan päätavoitteina ovat maksimivirtaamien hillitseminen ja hulevesien laadullinen käsittely. Hulevesien hallintarakenteiden tulee olla toiminnassa jo rakentamisen aikana ja hulevesien hallinta- ja viivytysveloitteet koskevat myös rakentamisaikaisia hulevesiä.

### **Kortteleiden yhteisjärjestelyt**

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja nostopaikat sekä hulevesien hallinta- ja viivytysratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä.

### **Melu**

Alueelle kohdistuu jonkin verran Kaitaantien liikennemelua. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys vuoden 2040 liikennemäärillä. Meluarvot Kaitaantien puoleisilla asuinrakennusten julkisivuilla vaihtelevat enimmillään 61 - 64 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

### **Ilmanlaatu**

Ilmanlaadun osalta asumisen minimietäisyys seitsemän metriä täyttyy kaikkien asuinrakennusten osalta. Ilmanlaatu on huomioitu kaavassa niillä julkisivuilla, joilla on kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Näihin ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta. Päiväkotivaraus sijoittuu ilmanlaadun suositusalueen sisäpuolelle riittävän etäällä Kaitaantiestä.

### **Tuulisuus**

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty Kaitaantien varren 12-kerroksisen rakennuksen osalta. Alue ei ole Kaitaantien liikennemelun ja ilmanlaadun kannalta otollista pidempiaikaiselle oleskelulle, mutta tarkastelulla on varmistettu alueen riittävä mukavuusluokka, koska alueille sijoittuu liike- ja myymälätiloja ja mahdollista lyhyempiaikaista oleskelua. Laadukkaan jalankulkuympäristön varmistamiseksi rakennuksen ulokkeen ja arkadina alaiset jalankulkuutilat parantavat tilannetta. Tarvittaessa rakennusten läheisyydessä tuulisuuteen voidaan varautua esimerkiksi katoksin.

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty Hannusjärven perustilaselvitys (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2020), Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2021) sekä kattava kunnallistekninen yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma (Espoon kaupunki, Åfry/Pöyry, 2020). Asemakaavan rinnalle laaditaan korttelisuunnitelma (Inaro, 2021).

### **Toteutus ja vaiheistus**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 124	25.08.2021

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Ennen alueen rakentamista tulee alueen hulevesien hallinta- ja suodatusrakenteet olla rakennettuja.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Sopimustarve**

Kaavamuutokseen liittyy maankäytösopimuksen tekeminen.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Hakijat, liitteitä
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia, lausuntopyyntö
- DNA Oyj, lausuntopyyntö
- SITO/Kaupunginmuseo
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2018 § 212

### **Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

1.1

Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita voidaan jättää rakentamatta.

### 1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

### 1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

### 1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan kokonaisuudessa keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

## 2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asekaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kestävän kehityksen kysymyksiä liittyen ilmastonmuutoksen torjuntaan hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa vahvalla ja kestäväällä tavalla. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

### 2.3



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	33/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 124	25.08.2021

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille.

#### 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

#### 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

### Käsittely

Lintunen puheenjohtajan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 28.11.2018 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.11.2018 § 220

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

#### 1

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

#### 1.1

Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita voidaan jättää rakentamatta.

#### 1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

### 1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

### 1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan kokonaisuudessa keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

## 2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asekaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kestävän kehityksen kysymyksiä liittyen ilmastonmuutoksen torjuntaan hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa vahvalla ja kestäväällä tavalla. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

### 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille.

### 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

### 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

## Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Asia palautetaan valmisteluun siten, että Hannusrannan asemakaavoituksen tavoitteissa ja lähtökohdissa otetaan paremmin huomioon Kaitaa-livisniemi osayleiskaava ja sen laatimisen lähtökohdat.”  
Perustelut: Esittelijän ehdotus perustuu hyvin tehokkaaseen ja kaupunkimaiseen rakentamisen lähtökohtiin. Hannusrannan kokonaistarkastelualueella Kaitaa-livisniemi osayleiskaava ohjaa kuitenkin Kaitaantien pohjoispuolista tehokkaampaa rakentamista pääosin A1-c ja A1-alueille, joille ehdotettu Hannusrannan asemakaavoituksen alue ei ulotu. Kaitaa-liivisniemi osayleiskaavassa Hannusrannan alue on A2-merkitty kehitettävä asuntoalue. A2-alueet tukeutuvat laajalti olemassa olevaan pientaloasutukseen ja luonnonläheisyyteen, mikä tulee huomioida myös asemakaavoituksen tavoitteissa ja lähtökohdissa. Lautakunta kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa selvittämään myös alueen asukkaiden näkemyksiä asemakaavoituksen lähtökohdiksi osayleiskaavan pohjalta.

Partanen Karhun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Muutos 1. Kohdassa 1.1. oleva ilmaus ”voidaan jättää” muutetaan muotoon ”jätetään”.

Muutos 2. Kohdan 1.2. loppuun lisätään lause:” Bondaksenkallion (Bondasberget) lakialueet jätetään virkistysalueiksi.”

Muutos 3. Kohta 1.4. muutetaan muotoon: ”Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa maanalaisena. Mahdolliset pysäköintirakennukset sovitetaan osaksi kaupunkikuvaa ja maisemaa siten, etteivät hallitse liikaa kaupunkitilaa. Pysäköintirakennusten alimmaisista kerroksista elävöitetään ja aukotetaan sekä kadunvarteen rajautuvien pysäköintirakennuksiin tutkitaan toteutettavaksi myös liike- ja palvelutiloja umpinaisen katujulkisivun välttämiseksi. Pysäköintilaitosten kattokerrokset ovat osa kerrostaloasunnoista avautuvaa näkymää ja siksi ne tulee suunnitella osana muuta julkisivumaailmaa. Kattoja voidaan hyödyntää asukkaiden yhteisinä oleskelutiloina sekä hulevesien käsittelyssä. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.”  
Perustelu: Pysäköintilaitokset eivät saa olla liian hallitseva osa uutta aluetta. Hannusjärven suojelun näkökulmasta hulevesien hallinta alueella on erityisen tärkeää.

Muutos 4. Kohta 2.1 muutetaan kuulumaan seuraavasti: ”Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja

omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kaava-alue suunnitellaan hiilivapaaksi. Alueen kiinteistöjen energijärjestelmät suunnitellaan toteuttamaan kestävän kehityksen periaatteita, hyödyntäen uusiutuvan ja paikallisen energian, kuten maalämmön, käyttöä. Lisäksi aurinkopaneeleita käytetään energian tuottamiseen sekä kiinteistöjen sähköntarpeeseen. Rakennusten massoittelulla luodaan hyvät pienilmasto-olosuhteet, jolla ehkäistään rakennusten ylikuumenemista ja minimoidaan viilennystarvetta. Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä läheisimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terassoida korkeammiksi poisjärveä mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.”

Perustelu: Energiakirjauslisäykset on poimittu selostustekstistä ja olisi selkeämpää, jos ne olisivat suoraan tavoitteissa. Kerrosalaan ei ole hyvä lukittautua tässä vaiheessa vaan mieluummin määritellä sanallisesti, että minkälaista ympäristöä alueelle halutaan.

Muutos 5. Kohta 2.3 muutetaan muotoon:”Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman (mainittu Kaitaalivisniemi osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa 2.6.2016).”

Perustelu: Tavoite rantavyöhykkeestä puistona kannattaa nostaa selostusosasta myös tavoitteisiin.

Muutos 6. Lisätään uusi kohta:”Lautakunnalle tuodaan rakennusten massoittelusta useita eri vaihtoehtoja.”

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Partanen, Oila, Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Kemppi-Virtanen; Nevanlinna, Saramäki ja Kopra. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Donner ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatettu muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen ehdotetut muutokset.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tehdyillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti,  
Kaupunkisuunnittelulautakunta:

### 1.

hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Hannusrannan kokonaistarkastelualueen suunnittelun pohjaksi.

#### 1.1

Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita jätetään rakentamatta.

#### 1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen. Bondaksenkallion (Bondasberget) lakialueet jätetään virkistysalueiksi.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.

#### 1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 - 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8 - 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

#### 1.4

Alueen asukas-pysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa maanalaisena. Mahdolliset pysäköintirakennukset sovitetaan osaksi kaupunkikuvaa ja maisemaa siten, etteivät hallitse liikaa kaupunkitilaa. Pysäköintirakennusten alimmaisista kerroksista elävöitetään ja aukotetaan sekä kadunvarteen rajautuvien pysäköintirakennuksiin tutkitaan toteutettavaksi myös liike- ja palvelutiloja umpinaisen katujulkisivun välttämiseksi. Pysäköintilaitosten kattokerrokset ovat osa kerrostaloasunnoista avautuvaa näkymää ja siksi ne tulee suunnitella

osana muuta julkisivumaailmaa. Kattoja voidaan hyödyntää asukkaiden yhteisinä oleskelutiloina sekä hulevesien käsittelyssä. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

## 2

hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet Hannusranta-asemakaavan muutosalueen (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kaava-alue suunnitellaan hiilivapaaksi. Alueen kiinteistöjen energiapuolustukset suunnitellaan toteuttamaan kestävä kehityksen periaatteita, hyödyntäen uusiutuvan ja paikallisen energian, kuten maalämmön, käyttöä. Lisäksi aurinkopaneeleita käytetään energian tuottamiseen sekä kiinteistöjen sähköntarpeeseen. Rakennusten massoittelulla luodaan hyvät pienilmasto-olosuhteet, jolla ehkäistään rakennusten ylikuumenemista ja minimoidaan viilennystarvetta. Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä läheisimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terassoida korkeammiksi poisjärveä mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

### 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

### 2.3

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman (mainittu Kaitaa- livisniemi osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa 2.6.2016).

### 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen paikalliskeskuksen kaupallista

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	39/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 124	25.08.2021

kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

3

Lautakunnalle tuodaan rakennusten massoitelusta useita eri vaihtoehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2020 § 80

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.5.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Louhelaisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 85

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	40/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 124	25.08.2021

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.5.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Louhelainen Karimäen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavasti: "1. Massoittelua muutetaan siten, että kaavaehdotuksen pohjoisimpia rakennusmassoja siirretään etäämmäksi Bondaksensuosta. Samalla tutkitaan mahdollisuus hieman laskea kerros(korkeuksia)lukua.

Perustelut: Kaavamääräyksissä tähdennetään Bondaksensuon merkitystä alueen hulevesien hallinnassa. Kuitenkin lähimmät rakennusmassat on kaavaehdotuksessa sijoitettu Bondaksensuon välittömään läheisyyteen, mikä suurella todennäköisyydellä voi aiheuttaa välittömiä haittoja mm. suoluonnon vesitalouteen, ja siten vaikeuttaa alueen hulevesien hallintaa, sekä välillisiä haittoja lisäämällä maaston kulumista. Tästä syystä näitä rakennusmassoja on siirrettävä etäämmäksi Bondaksensuosta.

2. Lisätään uusi päätöskohta, jolla välitetään kaupunkitekniikan keskukselle sekä tekniselle lautakunnalle kaupunkisuunnittelulautakunnan tahto, että Hannusjärven pitkäaikaiseen kunnostukseen osoitetaan riittävä rahoitus.

Perustelut: Hannusjärven ympäristössä tapahtuva tuleva rakentaminen aiheuttaa väistämättä negatiivisia vaikutuksia järven tilaan, joka on entuudestaan heikko.

3. Lisätään uusi päätöskohta: Lautakunnalle tuodaan selvitys Hannusjärven ympäristön virkistysalueista ja kaavoituksen ja rakentamisen vaikutuksista niihin sekä mahdollisista suojelualueista. Tässä työssä huomioidaan myös Bondaksensuo.

Perustelut: Luontoselvitysten perusteella Hannusjärven ympäristöstä Hannusmetsästä on paikannettu merkittäviä luontoarvoja. Näiden turvaaminen suojelumerkinnöin on ensisijaisen tärkeää alueella tapahtuvan kaavoittamisen johtaessa rakentamisen tiivistymiseen ja luontoalueiden menettämiseen. Kaavoitustyöllä ja rakentamisella on myös vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön, ja näistä olisi tärkeää saada kokonaiskäsitys."

Keskustelun palautuksesta: päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä, koska palautusehdotusta on myös vastustettu. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 124	25.08.2021

käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen ja Donner. EI äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Louhelainen, Siivola, Saramäki ja Karhu. Lintunen äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää ja puheenjohtajan äänen ratkaistessa, päättäneen palauttaa asian valmisteluun palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

1. Massoittelua muutetaan siten, että kaavaehdotuksen pohjoisimpia rakennusmassoja siirretään etäämmäksi Bondaksensuosta. Samalla tutkitaan mahdollisuus hieman laskea kerroskorkeuksia.
2. Lisätään uusi päätöskohta, jolla välitetään kaupunkitekniikan keskukselle sekä tekniselle lautakunnalle kaupunkisuunnittelulautakunnan tahto, että Hannusjärven pitkäaikaiseen kunnostukseen osoitetaan riittävä rahoitus.
3. Lisätään uusi päätöskohta: Lautakunnalle tuodaan selvitys Hannusjärven ympäristön virkistysalueista ja kaavoituksen ja rakentamisen vaikutuksista niihin sekä mahdollisista suojelualueista. Tässä työssä huomioidaan myös Bondaksensuo.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.09.2020 § 111

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hannusranta - asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441416,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441416,

3

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 124	25.08.2021

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 112

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Hannusrannan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 441416,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.5.2020 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Hannusranta, Hannusstranden, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441416,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:m mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulkujen loppuosan 12 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 2 000 euroa, eli yhteensä 14 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely** Keskustelun aikana Nevanlinna Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet

- 2 Hannusranta, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 3 Hannusranta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 4 Äänestystulosraportti §124

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

09.06.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 124

25.08.2021

Ei julkaista, Hannusranta, muistuttajien yhteystiedot

Hannusranta, kaavamääräykset

Hannusranta, kaavakartta

Hannusranta, ajantasa-asemakaava

Hannusranta, havainnekuva

Hannusranta, näkymäkuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	44/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 125	25.08.2021

5108/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 125

§ 125

## **Karakallion keskusta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 131609, 57. kaupunginosa Karakallio (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mikkola Jenni  
Kinnunen Kati  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallion keskustan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131609,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.2.2021 päivätyn ja 25.8.2021 muutetun Karakallion keskusta - Karabacka centrum, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7297, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131609,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 3 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 4 366,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

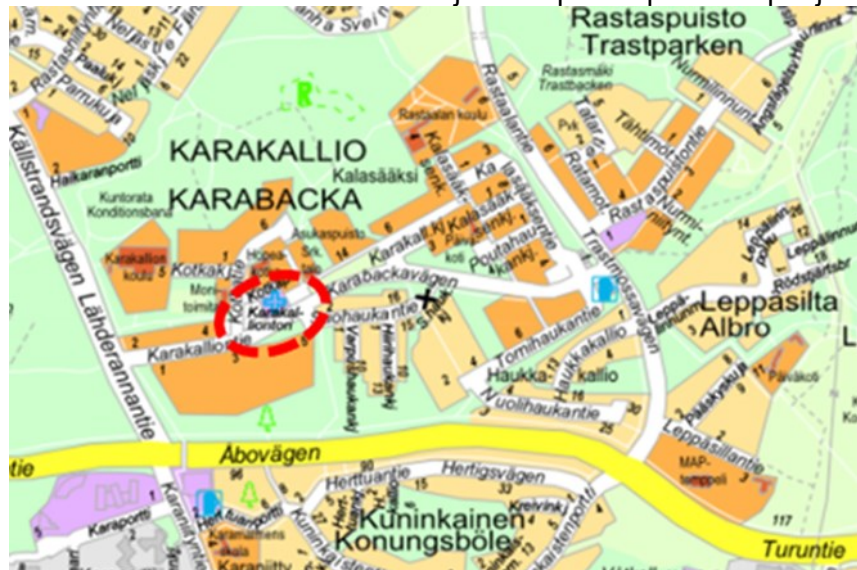
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen ostoskeskuksen ja siihen liittyvien pysäköintialueiden korvaaminen rakennuskokonaisuudella, johon sisältyy uuden asuinrakentamisen ja pysäköintilaitoksen lisäksi kaupunginosan tarpeita palvelevia liiketiloja.

Alue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 13 100 kerrosneliometriä, josta liike-, palvelu- tai toimitiloille on varattu vähintään 1 100 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 10 600 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karakallion keskusta - Karabacka centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7297, kortteli 57007, liikenne- ja katualueet, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131609.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 2.9.2015.

### Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Karakallion kaupunginosassa, Karakalliontien varressa. Kaavamuutosalue käsittää Karakallion ostoskeskuksen, siihen liittyviä pysäköintialueita ja osan Karakallion torin alueesta.

Karakallion ostoskeskus on keskeinen osa kaupunginosan toiminnallisuutta. Ulkoasultaan alkuperäiskunnossa olevassa, 1960-luvulla

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	46/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 125	25.08.2021

rakennetussa ostoskeskuksessa sijaitsee pääosa kaupunginosan kaupallisista palveluista. Ostoskeskus reunustaa Karakallion toria. Ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat myös Karakallion monitoimitalo Karatalo, Karakallion ala-aste pelikenttineen, asukaspuisto, palvelutalo Hopeakotka sekä seurakuntatalo.

Suunnittelualueen tontit 49-57-7-4 ja 49-57-7-1 omistaa Karakallion Ostoskeskus Oy. Yleiset alueet omistaa Espoon kaupunki.

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

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Sen pohjoispuolelle on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli, liikennetunneli (Kehä II tunnelivaraus) sekä viheryhteystarve. Eteläpuolella kulkeva Turuntie on merkitty seudulliseksi tieksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena merkinnällä C. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Laadittu asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Suunnittelualueella on voimassa 31.5.1968 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaava (alue 131600), 29.8.1995 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaavan muutos (alue 131605) sekä 8.6.2009 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaavan muutos (alue 131608).

Lainvoimaisissa asemakaavoissa kortteli 57007 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta on kortteliin osoitettu yhteensä 2 500 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku pääosassa korttelia on yksi, mutta osassa on sallittu kaksi kerrosta. Kaavat osoittava alueelle lisäksi pysäköinti-, tori- ja katualueita sekä jalankulun ja pyöräilyn alueita.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.3.–7.4.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kahdeksan muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Lisäksi yksi lausunto saapui nähtävilläoloajan jälkeen.

Muistutuksissa oltiin huolestuneita siitä, miten suuri muutos sopeutuu Karakallion lähiömäiseen ja vehreään luonteeseen. Lisäksi muistutuksissa pohditutti erityisesti millaisia vaikutuksia kasvavalla liikenteellä ja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	47/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 125	25.08.2021

asukasmäärällä on ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Osin suunnitelmiin oltiin myös hyvin tyytyväisiä.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa, eikä Telia Finland Oyj:n lausunnossa ollut huomauttamista.

Caruna Espoo Oy:n, Fortum Power and Heat Oy:n sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot käsittelivät siirrettäviä kunnallisteknisiä verkostoja. Helsingin seudun liikenteen lausunnossa ja kaupunkitekniikan keskuksen kannanotossa otettiin kantaa pysäköinnin järjestämiseen, lisäksi kaupunkitekniikan keskus otti kantaa saattoliikenteeseen sekä kevyen liikenteen reitin mitoitukseen. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toi kannanotossaan ilmi maapalopostin korvaamistarpeen sekä väestöhälyttimen siirtotarpeen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo lausunnossaan, että kaavaselostuksen perusteella kaavaratkaisu perustuu puutteellisiin vaihtoehtotarkasteluihin ja vaikutusten arviointeihin. Kaupallisten palveluiden turvaaminen Karakallion kaupunginosassa yleiskaavan C-alueella jää epäselväksi, samoin epäselväksi jää tarve kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostarin purkamiselle kokonaan. Edelleen on meluntorjunnan kannalta ongelmallinen ratkaisu sijoittaa melulle herkkä asuminen kadun varteen ja melua kestävä pysäköintitalo ja päivittäistavarakauppa korttelin sisäosiin. Tämän osalta vaihtoehtotarkastelut, vaikutusten arviointi ja perustelut puuttuvat.

Nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedostus- ja keskustelutilaisuus. Tilaisuus pidettiin etätilaisuutena 18.3.2021. Tilaisuuteen osallistui noin 50 osallista. Keskustelussa nousi esiin erityisesti huoli asukasmäärän kasvusta ja sen vaikutuksista mm. liikenteeseen, pysäköintiin ja viheralueiden riittävyteen. Myös asuntojen rahoitus- ja omistusmuodoista keskusteltiin.

Saadun palautteen ja jatkosuunnittelun perusteella kaavamutokseen on tehty seuraavia tarkistuksia:

- Korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen on lisätty liike- ja toimistotilan enimmäismääräksi 20 % korttelialueen rakennusoikeudesta.
- Torialueen vehreydestä ja laadusta on lisätty määräys.
- Kaavaan on lisätty määräykset runkomelusta ja vaihteistuksesta.
- Liike- ja toimistorakentamiselle on lisätty määräys le-paikkojen määrästä.
- Kaavamääräys pysäköinnin kieltämisestä piha-alueella on poistettu. Sen sijaan on lisätty määräys, että autopaikat tulee pääasiallisesti sijoittaa pysäköintilaitokseen.
- Rakentamisen tapaa koskevan määräyksen sisältöä on tarkennettu.
- Kaavakartalla Karakalliontien ja Kotkatien risteyksessä rakennusalan sekä korttelin rajoja on hieman tiivistetty ja karttaan on osoitettu VII-

kerroksen rakennusala, jossa aiemmin sallittiin VIII-kerrosta. Muutokset ohjaavat jatkosuunnittelua tiukemmin viitesuunnitelman suuntaan.

- Talousrakennuksen rakennusala on tarkistettu tonttijaon mahdollistamiseksi.
- Kaavakartan tarkistusten lisäksi kaavaselostusta on täydennetty mm. alueen kaupallisten palveluiden kuvailulla sekä melun vaikutusten arvioinnilla.
- Kaavan katukarttaan on tehty muutoksia mm. kevyen liikenteen reittien mitoitukseen sekä pysäköintiin ja saattoliikenteen järjestämiseen.
- Viitesuunnitelmaa on tarkennettu mm. liiketilojen sijoittumisen ja aukotuksen suhteen.

Alueen läpi kulkevat kunnallistekniset verkostot voidaan siirtää kulkemaan katualueilla. Pelastuslaitos ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut sopivat yhteisissä palaverissaan maapalopostin korvaamisesta. Pelastuslaitos on ilmoittanut, että väestöhälytyn voidaan siirtää viereiseen Karatalon kiinteistöön.

## **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

### **Yleisperustelu**

Asemakaavan muutoksella toteutetaan laadukasta asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Karakallion ostoskeskuksen alueen kehittäminen eheyttää kaupunginosan keskuksen ympäristökuvaa ja mahdollistaa asumisen esteettömässä ympäristössä lähellä paikallispalveluita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ylläpitää asiakaskuntaa nykyisille ja tuleville palveluille auttaen pitämään kaupunginosan elinvoimaisena.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,65 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 13 100 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 600 kerrosneliömetriä.

### **Asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialue**

Asemakaavan muutoksessa Karakallioon muodostuu tiivis, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, johon sijoittuu asumista, liiketiloja sekä pysäköintitalo. Kokonaisrakennusoikeus on 13 100 kerrosneliömetriä, josta enintään 20 % eli 2 620 kerrosneliömetriä ja vähintään 1 100 kerrosneliömetriä on varattu liike-, palvelu- tai toimistotiloille.



Korttelin asuinrakennukset ovat neljä-, kuusi-, seitsemän- sekä kahdeksankerroksisia. Rakennusmassat ovat korkeimpia Karakalliontien ja Kotkatien risteyksessä ja madaltuvat torin suuntaan. Rakennukset sijoittuvat korttelin laidoille ja niiden keskelle jää rauhallinen piha-alue asukkaiden käyttöön. Piha-aluetta Kotkapolun puolelta rajaa talusrakennus sekä pysäköintilaitos. Piha-alue avautuu Karakalliontielle kahden aukiomaisen korttelinosan kautta.

Liiketilat sijoittuvat asuinrakennusten maantasokerrokseen ja aukeavat Karakalliontien ja Kotkatien suuntaan sekä korttelin itäreunalla Karakallion torin suuntaan. Torin laitaan sijoittuu myös yksikerroksinen päivittäistavarakaupan yksikkö.

Korttelin pysäköinti on ratkaistu pysäköintilaitokseen, jossa on yksi maanalainen ja kolme maanpäällistä kerrosta.

Rakennusmassojen muotokielellä ja julkisivumateriaaleilla on pyritty kiinnittämään uutta rakentamista olemassa olevaan pääosin 60- luvulla rakentuneeseen ympäristöön. Pysäköintilaitos sekä talusrakennus toteutetaan viherkattoisina.

Alueella on toiminut lämpökeskus, joten alueen maaperä saattaa olla pilaantunutta. Pilaantuneisuutta päästään selvittämään kuitenkin vasta, kun olemassa olevat rakennukset on purettu.

### **Katu- ja torialueet**

Kaavamuutoksessa osoitetaan asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueen ympäristöön tori- ja katualueita. Korttelialue laajenee torin suuntaan ja torialue pienenee noin 630 neliömetriä. Rakennusten julkisivulinjaa tuodaan reilut kahdeksan metriä torin suuntaan. Tiiviimmän torialueen tarkoituksena on aktivoida tilaa jalankulun ja oleskelun alueena. Myös torin suuntaan avautuvat liiketilat tukevat tarkoitusta. Tori tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Toteutuksessa tulee käyttää myös viherrakentamisen keinoja ja suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

### **Liikenne ja yleinen pysäköinti**

Kulkuyhteydet keskustakorttelin ympärillä suunnitellaan siten, että ne mahdollistavat turvallisen ja esteettömän liikkumisen keskustan eri toimintojen välillä. Torilta Karataloa kohden kulkevaa jalankulun- ja pyöräilyn yhteyttä parannetaan kulkuväylää leventämällä. Kotkatien ja Karakalliontien poikki kulkevien jalankulkuyhteyksien jatkuvuutta ja turvallisuutta korostetaan.

Asuin-, liike- ja toimistokorttelin ajoneuvo- ja huoltoliikenne sijoittuu pääasiassa Kotkapolulle, jonka kautta on kulku pysäköintilaitokseen sekä päivittäistavarakaupan huoltolaiturille. Kotkatien ja Karakalliontien puoleisten liiketilojen huoltoa varten Kotkatielle on varattu tilaa huoltotaskulle.

Kortteliin sijoittuvien liiketilojen toimintaedellytysten takaamiseksi yleistä pysäköintiä on pyritty järjestämään katujen varsille. Kotkatien katualueen mitoitusta on tarkistettu siten, että kadunvarsipysäköintiä on mahdollista toteuttaa.

Karakalliontien liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida rakentamisessa. Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella nykyinen liittymäjärjestely Karakalliontien ja Kotkatien välillä kestää liikennemäärien kasvun.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Viitesuunnitelma**

Korttelialueen rakentamista havainnollistaa viitesuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 11.11.2015 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 101

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Karakallion keskusta asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liike- ja asuinkerrostalokorttelin rakentaminen olemassa olevan kauppakeskuksen tilalle.

1.2

Kehitetään ja laajennetaan Karakallion jalankulkukeskustaa ja liiketiloja uudeksi palvelukokonaisuudeksi Karakallion torin ja Monitoimitalon väliselle alueelle hyödyntäen olemassa olevia avopysäköintikenttiä.

1.3

Mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille ja niin, että Karakallion tori yhteisöllisyyttä edistävänä paikkana pysyy alueen painopisteenä.

1.4

Mahdollistetaan muodostuvaan keskustakortteliin merkittävä määrä uutta asuntorakentamista, jolla varmistetaan kaupallisten palveluiden kysyntää alueella ja mahdollistetaan alueellista, esteetöntä elinkaariasumista.

1.5

Kehitetään keskustakorttelista kaupunkikuvassa erottuva kokonaisuus, joka kokoo ja jäsentää Karakalliontien ja Kotkatien katutiloja.

1.6

Keskustakorttelin ajoneuvoliikenne suunnitellaan jalankulkijoiden ja kaupan asiakkaiden turvallisuutta tukevaksi ja varmistetaan palvelutalon liikenteen hallittu erottuminen jalankulkuympäristöstä.

1.7

Jalankulkualueet ja keskustakortteli suunnitellaan huomioiden esteettömyyden erikoistaso.

1.8

Tutkitaan yleisen pysäköinnin kehittämistä lähialueella.

2

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	52/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 125	25.08.2021

## Käsittely

Jäsen Lahti ehdotti, että asemakaavan lähtökohdista ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Klar-Nykvist.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko jäsen Lahden ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Markkula totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Karakallion keskusta asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1  
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liike- ja asuinkerrostalokorttelin rakentaminen olemassa olevan kauppakeskuksen tilalle.

1.2  
Kehitetään ja laajennetaan Karakallion jalankulkukeskustaa ja liiketiloja uudeksi palvelukokonaisuudeksi Karakallion torin ja Monitoimitalon väliselle alueelle hyödyntäen olemassa olevia avopysäköintikenttiä.

1.3  
Mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen jalankulkuvirtojen kannalta hyvin saavutettaville paikoille ja niin, että Karakallion tori yhteisöllisyyttä edistävänä paikkana pysyy alueen painopisteenä.

1.4  
Mahdollistetaan muodostuvaan keskustakortteliin merkittävä määrä uutta asuntorakentamista, jolla varmistetaan kaupallisten palveluiden kysyntää alueella ja mahdollistetaan alueellista, esteetöntä elinkaariasumista.

1.5  
Kehitetään keskustakorttelista kaupunkikuvassa erottuva kokonaisuus, joka kokoaa ja jäsentää Karakalliontien ja Kotkatien katutiloja.

1.6  
Keskustakorttelin ajoneuvoliikenne suunnitellaan jalankulkijoiden ja kaupan asiakkaiden turvallisuutta tukevaksi ja varmistetaan palvelutalon liikenteen hallittu erottuminen jalankulkuympäristöstä.

1.7

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	53/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 125	25.08.2021

Jalankulkualueet ja keskustakortteli suunnitellaan huomioiden esteettömyyden erikoistaso.

1.8

Tutkitaan yleisen pysäköinnin kehittämistä lähialueella.

2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Harriet Klar-Nykvistin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 32

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Karakallion keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131609,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Karakallion keskusta - Karabacka centrum, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7297, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131609,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Käsittely**

Keskustelun aluksi puheenjohtaja teki ehdotuksen päätöskohtalisyyksestä: "Kaupungin nettisivulla luvataan asukastilaisuus tästä kaavasta. Lautakunta päättäne, että asemakaavaehdotuksesta järjestetään asukastilaisuus ja valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan."

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Mika Hentusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että lautakunta oli yksimielisesti kannattanut asukastilaisuuden järjestämistä. Myös ehdotusta Mika Hentusen valinnaksi tilaisuuden puheenjohtajaksi kannatetaan, joten puheenjohtajaksi tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ehdotuksen asukastilaisuuden järjestämisestä ja valinneen Hentusen sen puheenjohtajaksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	54/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 125	25.08.2021

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Karakallion keskustan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131609,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Karakallion keskusta - Karabacka centrum, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7297, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131609,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Mika Hentusen.

Liitteet

5 Karakallion keskusta, muistutusten yhteenveto ja vastineet

6

Karakallion keskusta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Ei jukaista, Karakallion keskusta muistuttajien yhteystiedot

Karakallion keskusta, kaava-aineisto

Karakallion keskusta, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 126

25.08.2021

360/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 126

§ 126

## **Avaruuskatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322030, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hietämäki Tuuli  
Peltola Katariina  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Avaruuskadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322030,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Avaruuskatu - Rymsgatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7323, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322030,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

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

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

**Selostus**

Kaava-alueen asuntoloiden korttelialueiden (AK-A) käyttötarkoituserkinnät muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Avaruuskatu muutetaan pihakaduksi ja katualueen rajat tarkistetaan. Kioskirakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus poistetaan Avaruuspuistosta. Toiminta on mahdollista toteuttaa rakennettavaan asuinkerrostaloon.

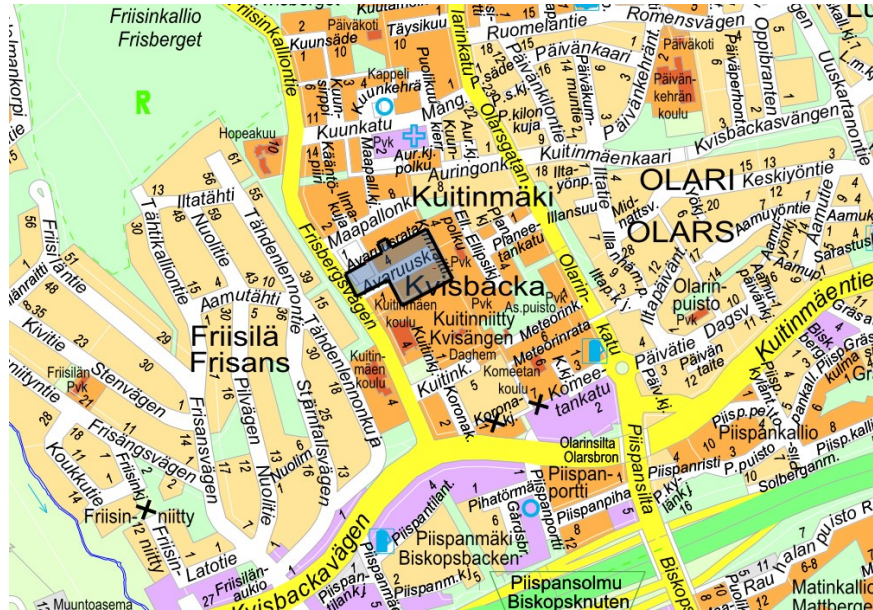
Korttelin 22104 tontti 1 ja korttelin 22108 tontti 1 on ollut vuokrattuna Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle. Espoon kaupunginhallituksen kilpailukykyjaos päätti 14.10.2019 vuokrasopimusten päättämisestä korttelin 22104 osalta 30.6.2020 sekä korttelin 22108 osalta 30.6.2021 mennessä.

Kaavamuutosalue muodostuu kortteleista 22103, 22104 ja 22108 ja Avaruuspuiston virkistysalueesta sekä niitä ympäröivistä Avaruuskadun, Avaruusradan, Kuitinmäenraitin, Kuitinmäenkoulupolun ja Avaruuspolun katualueista.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22 827 m<sup>2</sup>. Tästä 13 357 m<sup>2</sup> korttelialuetta, 1 310 m<sup>2</sup> puistoa ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta on yhteensä 16 200 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 22104 rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku on noin e=1.34 ja korttelin 22108 vastaava noin e=1.51. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on ollut 10 195 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Luvuissa ei ole huomioitu LPA-korttelista poistuvaa autopaikoille tarkoitettua 3 800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, sillä uudessa kaavassa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa lisärakennusoikeudella varsinaisen rakennusoikeuden estämättä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:





Avaruuskatu - Rymdgatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7323, käsittää korttelit 22103, 22104 ja 22108, katu- ja virkistysaluetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322030.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta eli Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 10.6.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita. Kortteleita ympäröivät rakennukset ovat pääosin III-VIII-kerroksisia asuinkerrostaloja. Friisinkalliontien toisella puolella on matalampi pientaloalue. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Kuitinmäen koulu ja hiekkakenttä.

Kaavamuutosalueen korttelit 22104 ja 22108 ovat rakennettuja ja niillä sijaitsee yhdeksän vuosina 1977 ja 1978 valmistunutta kolmi- ja nelikerroksista kerrostaloa. Kerrostalot ovat toimineet opiskelijasuuntoloina, mutta jäivät tyhjilleen ja siirtyivät kaupungin hallintaan tonttien vuokrasopimusten päättymisen jälkeen. Rakennukset ovat huonokuntoisia, minkä vuoksi ne on tarkoitettu purkaa. Alueen koilliskulmassa sijaitsee Avaruuspuike, jossa toimii pieni ravintolarakennus. Kortteli 22103 toimii pysäköintialueena. Tontit ovat toteutuneet nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Korttelien piha-alueiden ilme on vihreä, ja alueella kasvaa kookasta ja maisemallisesti merkittävää puustoa. Avaruusradan varrella oleva aukio on toteutunut luonteeltaan puutarhamaisena ja yksityisenä.

Avaruuskatu on vähäliikenteinen tonttikatu. Avaruuskadulle on osoitettu ajoratapysäköintinä noin 20 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kaava-alue rajautuu lännessä Friisinkalliontiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Friisinkalliontiellä kaava-alueen kohdalla. Matinkylän metroasemalle on matkaa noin 1,5 km.

Tontit omistaa Espoon kaupunki.

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

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

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Kortteleissa 22103, 22104 ja 22108 on voimassa Kuitinmäki II c asemakaavan muutos, alue 322009, vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.3.1983. Korttelit 22104 ja 22108 on siinä osoitettu asuntoloiden korttelialueeksi (AK-A). Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeutta korttelin 22104 kolmella rakennuksella on yhteensä 3 210 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta e=0,79, ja korttelin 22108 kuudella rakennuksella yhteensä 6 910 k-m<sup>2</sup>, joka tonttitehokkuutena olisi e=0,97. Autopaikkoja on vaadittu rakentamaan yksi autopaikka 150 k-m<sup>2</sup> kohden. Kortteli 22103 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 22102, 22107 ja 22108 autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta korttelissa on 3 800 k-m<sup>2</sup>.

Katualueilla on voimassa asemakaava Kuitinmäki, alue 322000, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.8.1976. Avaruusrata on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, joka on päällystettävä betonilaatoin vähintään 2,8 m leveydeltä.

Avaruuspuistoa koskee asemakaava Kuitinmäki II, asemakaavan muutos, alue 322020, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.8.2018. Avaruuspuisto on osoitettu siinä puistoksi (VP). Puistoon on sallittu enintään 75 k-m<sup>2</sup> kokoisen kioskin tai ravintolan rakentaminen. Puiston uudistamiseksi on laadittu vielä toteuttamaton suunnitelma osana asemakaavan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 1.6.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 12.8.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta ja lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta.

Mielipiteet käsittelivät pääasiassa vaikutuksia kaupunkikuvaan, alueen viihtyisyyteen, palveluihin, katutilaan, rakentamisen määrään ja kansalaisten vaikuttamismahdollisuuksiin.

Mielipiteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa seuraavasti:

Rakennusten sijoittelu noudattaa alkuperäistä korttelirakennetta ja rakennusten välit ovat nykyistä leveämmät, joka lieventää ”muurimaista” vaikutelmaa. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa olla sulkeutunut ja Kuitinmäenraitin varteen sekä Avaruuspuiston reunalle on osoitettu liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa. Rakennukset on myös vedetty hieman kauemmas katualueista. Avaruuskadun viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Katu muutetaan pihakaduksi ja sille sijoitetaan puustoa ja vehreitä hulevesipainanteita. Avaruusradalla jalankulku- ja pyöräilyliikenne erotetaan toisistaan puurivistöllä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella tiivistetään korttelirakennetta ja muutetaan asuntoloiden korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Rakennusten sijoittelu noudattaa alueen ensimmäisen asemakaavan korttelirakennetta ja runkosyvytydet on pidetty kohtuullisina.

Kaava-alueen korttelit 22104 ja 22108 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja rakennusoikeus nousee 16 200 kerrosneliömetriin. Korttelin 22104 rakennusoikeus 5 400 k-m<sup>2</sup> vastaa tonttitehokkuutta e=1,34 ja korttelin 22108 rakennusoikeus 10 800 k-m<sup>2</sup> tonttitehokkuutta e=1,51. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahden ja kuuden välillä, yleisimmän kerrosluvun ollessa viisi (V). Osassa rakennuksia alin kerros uppoaa osittain rinteeseen.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennukset tulee sovittaa alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin ja niiden tulee noudattaa Kuitinmäelle ominaisia piirteitä. Piha- ja katutaso julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kuitinmäenraitin ympäristöä ja sen roolia keskeisenä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vaalitaan pitämällä korttelien kivijalat aktiivisina. Korttelissa 22108 tulee katutasoon Kuitinmäenraitin varteen rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa yhteensä vähintään 150 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 22104 Avaruuspuiston laidalle

tulee rakentaa vähintään 50 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ravintolan toiminta on mahdollista siirtää korttelin 22104 liiketilaan.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat, jotka tulee rajata istutuksin tai matalin aidoin. Korttelipihojen ilmeen tulee olla vehreä ja arvokas puusto on säilytettävä. Hulevesiä tulee hallita korttelialueella hulevesitulvien ehkäisemiseksi.

Korttelien 22104 ja 22108 autopaikat on sijoitettu LPA-kortteliin 22103. Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle lukuun ottamatta liikuntaesteisten autopaikkoja. Vaadittujen autopaikkojen määrään on sallittu vähennyksiä, jos autopaikat on toteutettu nimeämättöminä tai jos tonteille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan.

Kortteli 22103 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintilaitos saa olla enintään neljä (IV) kerrosta korkea ja harjakorkeus korkeintaan +21.0. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös muuntamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja, huolto- ja varastotiloja sekä harrastetiloja rakennusoikeuden estämättä. Kattotasanne tulee toteuttaa oleskelu-, leikki- ja pelialueina ja kattaa muilta osin viherkatolla tai hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Katolle ei saa sijoittaa pysäköintiä. Laitoksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota julkisivujen laatuun sekä jalankulkutason mittakaavaan ja viihtyisyyteen.

Avaruuskadun kääntöpaikan kohdalla katualueen rajoja päivitetään. Katualue muutetaan korttelien 22104 ja 22108 kohdalla pihakaduksi. Pihakadun suunnitteluperiaatteiden mukaan eri kulkumuodot sijoitetaan samaan tilaan ja ajoneuvolla ajettaessa jalankululle on annettava esteetön kulku. Matalia ajonopeuksia pyritään tukemaan kadun muotoilulla, materiaaleilla ja istutuksilla. Avaruuskadun yleissuunnitelmassa liikennetilän leveys vaihtelee noin 4 ja 11 metrin välillä ja katualueelle on osoitettu 8 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kadun länsiosa pysäköintilaitoksen kohdalla toteutetaan tavanomaisena tonttikatuna. Alueen kuormittuneen hulevesiverkoston vuoksi katualueelle tuodaan hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja vehreitä painanteita, jotka samalla parantavat katutilan viihtyisyyttä. Kadun pohjoislaudalle istutetaan myös puita.

Avaruusradalle on osoitettu kävely- ja pyöräilyliikennettä erottamaan puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Avaruusradan varressa oleva pieni aukio saa nimekseen Avaruuskulma ja se tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Avaruuspuistosta poistuu kioskille osoitettu rakennusoikeus. Kioski/ravintola on mahdollistaa siirtää kivijalkaan Avaruuspuiston laidalle kortteliin 22104 osoitettuihin tiloihin.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä. Avaruuskadun muuttaminen pihakaduksi, hulevesijärjestelmien uusiminen ja puiston laajentaminen aiheuttavat kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävät korttelisuunnitelma ja maisemasuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 9.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikankeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSY, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 126

25.08.2021

## **Päätöshistoria**

### Liitteet

- 7 Avaruuskatu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 8 Avaruuskatu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

Ei julkaista, Avaruuskatu mielipiteen jättäjien yhteystiedot  
Avaruuskatu, kaavamääräykset  
Avaruuskatu, kaavakartta  
Avaruuskatu, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 127

25.08.2021

685/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 127

§ 127

## **Maarintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 221005, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
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. Kannanotot ja lausunnot on annettu Maarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 221005,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Maarintie-Marvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7370, kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Esitän että kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että kaavamuutosalueeseen kuuluva, väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka on ajantasa- asemakaavassa viheraluetta, säilytetään viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista

äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta  
äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen  
puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8)  
äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista  
on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi asian hyväksytyn esittelijän  
ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki ilmoittivat jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
hyväksyi asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki jättivät asiasta eriävän mielipiteen:

Esitän eriävänä mielipiteenä seuraavaa: Kaavamuuotosalueeseen kuuluva,  
väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka  
on ajantasa-asemakaavassa viheraluetta, on ensisijaista säilyttää  
viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä. Vaikka  
kaavaehdotuksesta olisi poistettu nämä viheralueella olevat väliaikaiset  
pysäköintipaikat, kaava olisi silti mahdollista toteuttaa riittäväillä  
pysäköintipaikoilla.

25.8.2021 Risto Nevanlinna

25.8.2021 Johanna Karimäki

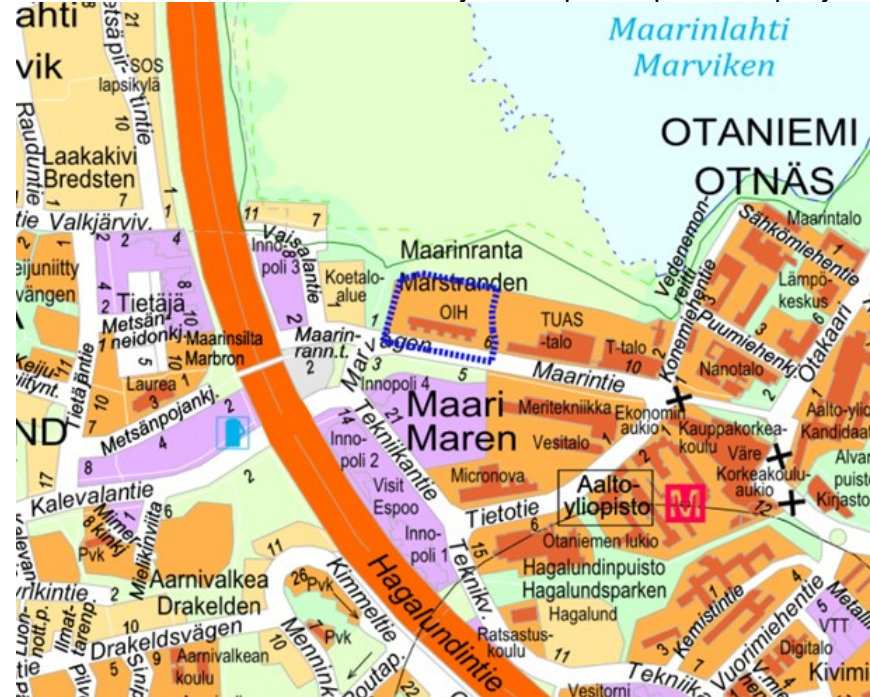
## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten  
käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi  
toimitilakäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu lopputilanteen  
edellyttämille autopaikoille.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 1 500 k-m<sup>2</sup>.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maarintie - Marvägen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7370, käsittää osan korttelia 10082 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 14.4.2021.

### Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta. Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus ja 3–4-kerroksinen rakennuksen laajennus, jonka rakennuslupa on myönnetty 2020. Rakennuksen takana pohjoispuolella on laaja kenttämainen pysäköintialue. Alueen pohjoisosassa pysäköintialueen vieressä on melko karua niittymäistä aluetta, jossa ei kasva puita. Rakennuksessa toimii Aalto yliopiston Open Innovation House OIH. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

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

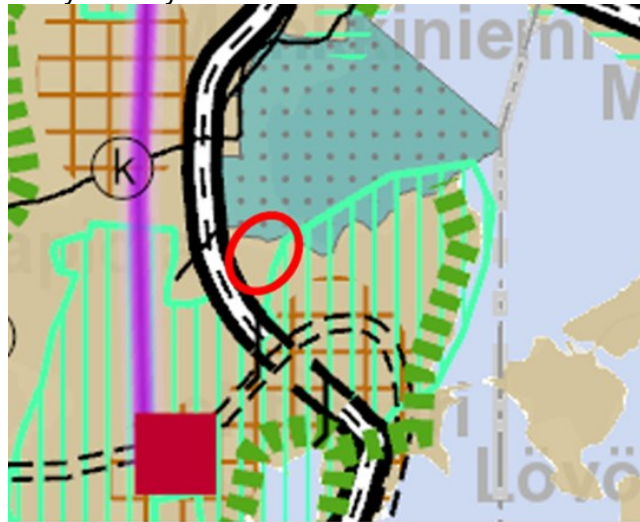
Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä on Laajalahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Vireillä oleva:

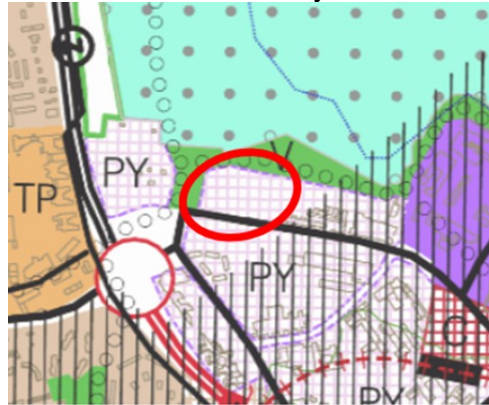
Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta:



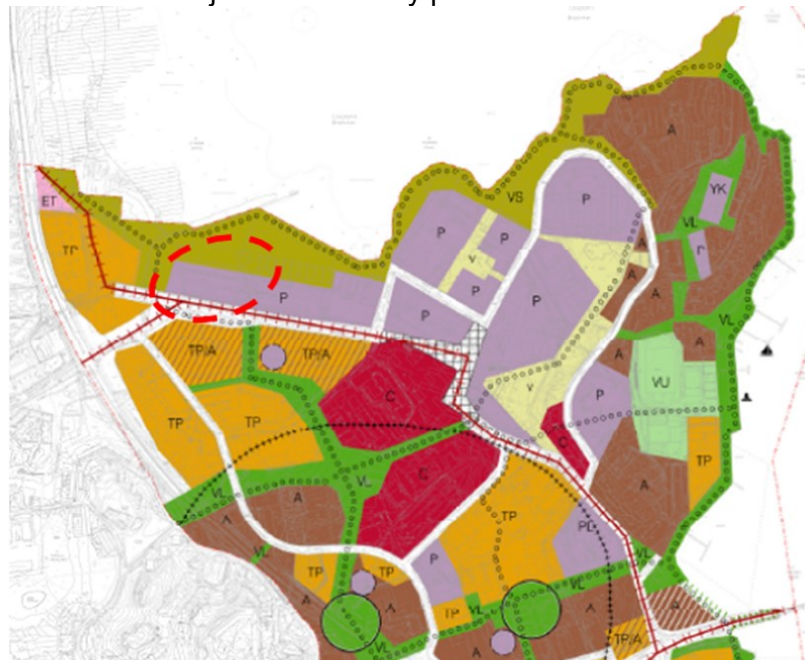
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena kehitettäväksi alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta:



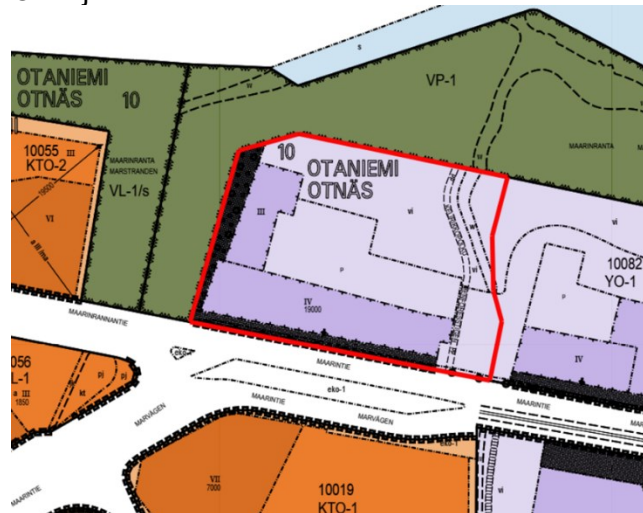
Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospaineista ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Alue on varattu ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin. Alueella voi sijaita myös työpaikkoja ja niihin liittyviä liiketiloja. Ulkoilureitin yhteystarve etelästä tulee Maarintien kautta alueen länsipuolelle.

Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla:



Alueella on voimassa Maari III 221003 asemakaava (lainvoimainen 13.12.2017). Korttelin10082 tontti 1 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaksi alueeksi YO-1. Kortteliin saa sijoittaa liiketiloja kerrosalaltaan yhteensä korkeintaan 600 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on osoitettu kolme- ja neljäkerroksiset rakennusalat. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan reunaan Maarintien varrella. Rakennusoikeutta alueella on 19 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen pohjoisosa (vi) on viheralueena yleistä virkistystä varten varattavaa aluetta, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Viheralueen ja rakennusalan välissä on pysäköimispaikka (p). Itäosaan on varattu ohjeellisena alueen osa jalankululle ja polkupyöräilylle (Kelirikkopolku, pp) ja avo-oja, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueen länsireunalla on alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. Maarintien varrella on istutettavaa aluetta ja liittymäkielto rakennusalan kohdalla sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ote ajantasa-asemakaavasta:



### Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 6.4.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 18.5.2021 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausuntoja saatiin Metsähallitukselta ja Caruna Espoo Oy:ltä. Kannanottoja saatiin Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitokselta ja Espoon kaupunginmuseolta.

### Asemakaavan muutosehdotus

Korttelin 10082 tontin 1 käyttötarkoitus muutetaan yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa

toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Käyttötarkoituksen muutoksella kiinteistölle mahdollistetaan Espoon Oikeustalon toiminta. Väliaikaisella toimenpideluvalla (2017–463) toteutetut autopaikat muutetaan pysäköimispaikaksi.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Ympäristövaikutusselvitys**

Hankkeen yhteydessä on tehty seuraavat ympäristövaikutusselvitykset: Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021 ja Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020, Sitowise Oy, 2021. Selvityksissä todetaan, että objektiivisten seikkojen perusteella on poissuljettua, että hanke vaikuttaisi alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden tiedossa olevien suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Voimakasta melua aiheuttavaa rakentamista ei tehdä 1.4.–30.9. välisenä aikana. Vaikutus ei ole merkittävän kielteinen. Hanke ei vaikuta kielteisesti minkään lajin elinympäristöihin eikä se muuta luontotyyppejä. Hanke ei vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen.

Hankkeessa on syytä kiinnittää huomiota meluavien toimenpiteiden ajoittamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn mitoitukseen. Sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää.

Laajalahden läheisyydessä sijaitsevien kaavahankkeiden yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen suojeluperusteena.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tontin arvonnoususta (käyttötarkoitus sallii 30 % toimitiloja) maankäyttösopimusmaksuja.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 3.5.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

## Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

## Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Metsähallitus, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## Päätöshistoria

### Liitteet

- 9 Maarintie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 10 Äänestystulosraportti §127

### Oheismateriaali

- Maarintie, kaavamääräykset
- Maarintie, kaavakartta
- Maarintie, ajantasa-asemakaava
- Maarintie, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	71/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	25.08.2021

2474/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 128

§ 128

## **Pikkukoulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27§), alue 620601, 71. kaupunginosa Gumböle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias  
Nuotio Johanna  
Kinnunen Kati  
Peltola Katariina  
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 Pikkukoulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 620601,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Pikkukoulu - Småskolan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7380, 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistorakennukset sekä teollisuus- ja varistorakennukset korttelissa. Samalla tavoitteena on mahdollistaa korttelialueella vuokralla olevan toimijan liiketoiminta.

Yksityinen taho pitää rakennuksen ylläpitoa ja kunnostusta yllä, joka on vanhan rakennuksen onnistunutta uusiokäyttöä, sillä tyhjiillään olevat rakennukset saattavat vähitellen rapistua kunnostuskelvottomaksi ja ovat myös alttiita ilkevallalle.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 71036 tonttia 1, jonka pinta-ala on 8 728 m<sup>2</sup>, josta noin 2 400 m<sup>2</sup> on vuokra-aluetta. Asemakaavan muutosalueen kerrosala kasvaa nykyisestä 1 746 k-m<sup>2</sup>:stä 254 k-m<sup>2</sup>:llä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pikkukoulu - Småskolan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7380, käsittää korttelin 71036 tontin 1, 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö 14.2.2019. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 31.1.2020.

### Alueen nykytila



Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Kehä III:n varrella, Koulumestarin-sillan länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu idässä Kehä III:een, etelässä Vanhaan Muuralantiehen sekä muilta reunoiltaan rakentamattomaan suojaviheralueeseen, joka on osittain puustoista ja osittain avoimeksi raivattua. Suunnittelualueena olevan kiinteistön luoteiskulmassa kulkee 400 kV suurjännitelinja.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 1908 valmistunut koulurakennus. Tämä asemakaavassa suojeltu rakennus on toiminut alakansakouluna ja päiväkotina. Vuonna 2020 rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu poikkeamispäätöksellä päiväkodista toimistorakennukseksi. Lisäksi tontille rakennettiin uusi, yksikerroksinen varistorakennus. Molemmat rakennukset sijoittuvat noin 2 400 m<sup>2</sup> kokoiselle vuokra-alueelle. Yksityinen vuokralainen on velvoitettu kunnostamaan suojellun rakennuksen.

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

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu moottoriväylän reunalla taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alueen pohjoispuolelta sivuaa 400 kV voimajohto.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu osittain pientalovaltaiseksi asuntopuolueeksi (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Osittain alue on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Alueen luoteiskulmaa sivuaa päävoimansiirtolinja ja pääulkoilureitti.

Suunnittelualueella on voimassa Hirvisuo I asemakaava, alue 620600 (lainvoimainen 14.1.1998). Kortteli 71036 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kaupungin tarpeeseen (Y-k). Korttelin alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta, joista läntisempi on jo purettu. Korttelinkerrosluku on II ja tehokkuus e=0.20. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kerrosalan 200 neliometriä kohti.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 27.1.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 10.3.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale, joka jätettiin osoitteen perusteella naapurustosta.

Kannanottoja ja lausuntoja ei pyydetty, mutta nähtävilläolon aikana lausuntoja saatiin kaksi kappaletta: Caruna Espoo Oy:ltä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Esitetyssä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

Vastustetaan asemakaavan muutosta, koska suunnitelma on yleiskaavan vastainen ja pienen osan sijaan pitäisi katsoa asiaa laajemmin. Lisäksi asuinrakentamisella tulisi kaupungille parempi ansainta kuin tällä suunnitelmalla.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa mielipiteet on huomioitu seuraavasti:

Yleiskaava on yleispiirteinen ja joustava suunnitelma, jossa tarkempi suunnittelu tapahtuu asemakaavatasolla. Asemakaavan muutos on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukainen. Asemakaavahankkeet voivat käynnistyä tonttikohtaisena ja suunnittelussa huomioidaan laajempi kokonaisuus. Suunnittelualue ei sovellu asuinrakentamiselle Kehä III:lta tulevan melun, ilmanlaadun ja voimajohdon suojaetäisyyden takia.

Mielipiteiden yhteenveto ja niihin annetut vastineet ovat asian liitteenä.

Espoonlahden uimahalli, alue 410510. Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

Esitetyissä lausunnossa ja kannanotossa tuotiin esiin seuraavaa:

Alueen sähköverkko esitettiin kartalla ja otetaan tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakelun kannalta ehdotusvaiheessa. Kaavamuutosalueen itäreunalla sijaitsee yleinen paineviemäri, viettoviemäri ja vesijohto, joka pitää huomioida asemakaavakartassa ja -määräyksissä.

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet ovat asian liitteenä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-k) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa sijaitsee myös toinen suojeltava rakennus -merkintä, joka poistetaan tarpeettomana, sillä rakennus on purettu. Entinen Gumbölen koulu ja nykyinen toimistorakennus suojellaan päivitetyllä asemakaavamääräyksellä. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee

2 000 k-m<sup>2</sup>, josta 180 k-m<sup>2</sup> tulee suojellulle rakennukselle. Tämä tarkoittaa aluetehokkuutena noin  $ea=0,23$ .

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Suojeltua rakennusta (sr) ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvoihin sopivia. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Uudisrakennukset on sovittava suojellun rakennuksen pihapiiriin rakennuksen muodon, materiaalien ja värityksen avulla.

Suunnittelualueella on voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Puilla ja pensailla istutettavan alueen osassa sijaitsee alueen osa (s-1), jolla olevat maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Kaivuutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelin sisäinen liikenne tulee tukeutumaan nykytilanteen mukaisesti Vanhan Muuralantien ajoneuvoliittymään, joka toteutuu likimain nykyiseen paikkaan.

Korttelin pysäköinti järjestetään tontin sisällä maantasopysäköintinä. Koska kortteliin tullaan osoittamaan liike- ja toimistorakentamista, tulee korttelin liikennetuotos lisääntymään hieman. Piha-alueen mitoituksessa tulee huomioida mahdolliset kuorma-autot sekä niiden vaatimat kääntymistilat.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:

- Liiketilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- Toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- Varastotilat 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään:

- Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- Varastotilat 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup>

Puolet polkupyöräpaikoista toteutettava lukittuina ja katoksellisina.

Suunnittelualan läheisyydessä ei ole yleistä pysäköintiä. Lähin kadunvarsipysäköinti on Gumbölentien toisella puolella Rintamäentanhuan varrella. Vanhan Muuralantien katulalueen leveys mahdollistaa paikoitellen kadunvarsipysäköinnin rakentamisen.

### **Muut suunnitelmat**

Tontin kaakkoisnurkasta on vuokrattu noin 2 400 m<sup>2</sup> kokoinen alue yksityiselle toimijalle, joka on sitoutunut kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan suojellun rakennuksen.

Tontille on 20.2.2020 myönnetty poikkeamispäätös, jolla luvutetaan suojellun rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen päiväkodista toimistokäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos liittyy edellä mainittuun alueen osan vuokraukseen ja liiketoimintaan.

Luontotieto Keiron Oy teki luontoselvityksen Espoon kaupungin kiinteistölle asemakaavan muutosta varten vuonna 2020.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 31.1.2020 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 maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fingrid Oy, lausuntoopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 128

25.08.2021

## **Päätöshistoria**

### Liitteet

- 11 Pikkukoulu, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 12 Pikkukoulu, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

Ei julkaista, Pikkukoulu, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot  
Pikkukoulu, kaavamääräykset  
Pikkukoulu, kaavakartta  
Pikkukoulu, ajantasa-asemakaava  
Pikkukoulu, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	78/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 129	25.08.2021

179/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 129

§ 129

## **Puistomäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131004, 54. kaupunginosa Kilo**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Metsälä Sari  
Sillanpää Minna-Maija  
Kinnunen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Puistomäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131004,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Puistomäki - Parkbacken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7292, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 131004,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

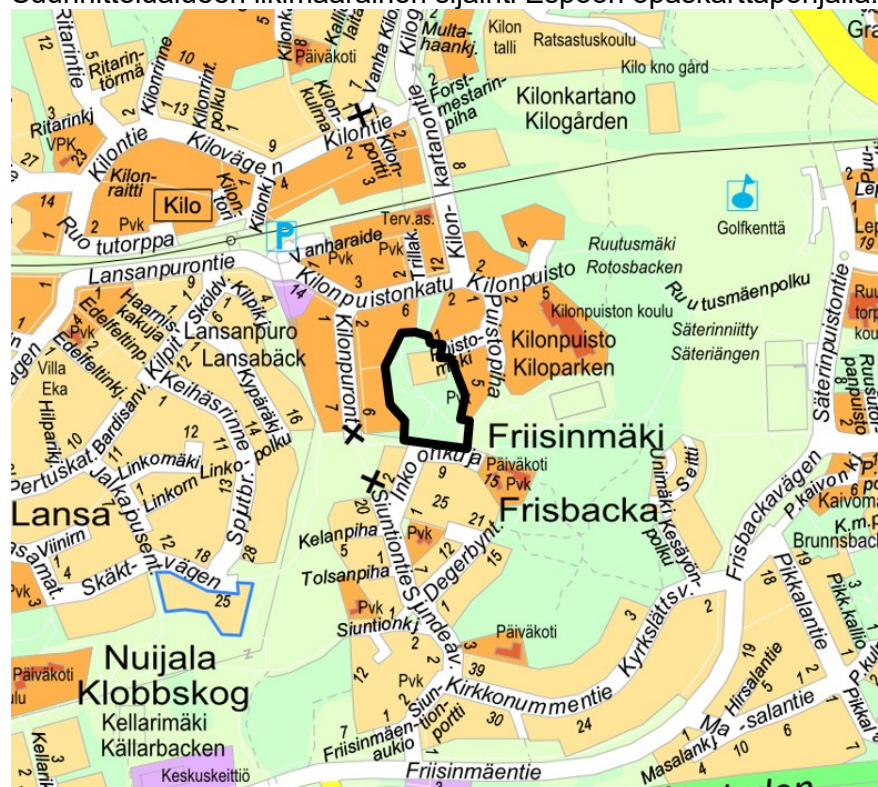
Tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennuksiin pysyvät asukkaat tai toimijat, jotka kunnostavat ja ylläpitävät historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

Tavoitteena myös on säilyttää edelleen suurin osa alueesta lähivirkistysalueena sekä suojelemalla edelleen vanhat 1920- ja 1940-luvuilla valmistuneet rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä. Lisäksi tavoitteena on säilyttää virkistysalueen keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvoja. Liito-oravalle osoitetaan riittävät suojeltavat alueet ja säilytetään yhteydet suunnittelualan ulkopuolisille liito-orava-alueille.

Kaavamuutos alueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelin pinta-ala on noin 0,5 ha ja lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 2 ha. Rakennusoikeus osoitetaan lukuina erillisille rakennusaloille 300, 200 ja 200 eli yhteensä 700 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelissa on noin  $e=0,13$ . Yleisten rakennusten rakennusoikeutta kaavamuutoksella poistuu 1 200 k-m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutos alueella vähenee 800 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella noin 0,3 ha suuruinen yleisten rakennusten korttelialue poistuu, lähivirkistysalueen pinta-ala vähenee noin 0,2 ha ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue kasvaa noin 0,5 ha.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puistomäki - Parkbacken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7292, käsittää korttelin 54172 ja virkistysaluetta, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 131004.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin tonttiyksiköstä ja tilapalveluyksiköstä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.4.2020.

### **Alueen nykytila**

#### **Maankäyttö**

Suunnittelualue on osa paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Puistomaisella alueella sijaitsee asuinkerrostalojen ympäröimänä kaksi asemakaavalla suojeltua heikossa kunnossa olevaa, Kilon huvila-asutukseen aikoinaan kuulunutta ja 1920- ja 1940-luvuilla valmistunutta asuinrakennusta. Rönsyisevässä pihapiirissä sijaitsee myös huonokuntoinen 1950-luvulla valmistunut talousrakennus. Tällä hetkellä uudempi suojelluista rakennuksista on vuokrattuna asuinkäyttöön ja vanhempi rakennus harrastustoimintaan.

Uudempi vanhoista huvilarakennuksista ja talousrakennus sijaitsevat yleisten rakennusten korttelialueella, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 000 k-m<sup>2</sup>. Vanhempi asuinrakennus sijaitsee asemakaavan mukaisella virkistysalueella.

Suunnittelualue on suurimmalta osin metsäistä lähivirkistysalueen kukkulaa, jonka poikki kulkee kävely- ja pyöräilyreittejä. Kulku alueen rakennuksille on Puistomäki -nimisen päättyvän tonttikadun kautta. Virkistysalueelle on mahdollista kulkea jalkaisin tai polkupyörällä myös pohjoissuunnasta Trillapuiston, Kiesipolun ja Pyölinmäenpolun kautta. Eteläosa suunnittelualueesta rajoittuu päättyvään tonttikatuun Inkoonkujaan, johon johtaa useita kävely- ja pyöräilyreittejä Pyölinmäen virkistysalueelta. Alue on lähiseudun asukkaiden ahkerassa ulkoilukäytössä.

Alueen naapurustossa on pääosin 1-4 kerroksisia, 1990-luvulla valmistuneita, betonirakenteisia asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Etelä puoleltaan suunnittelualue rajautuu pientalovaltaisempaan asutukseen.

Alue sijaitsee Kilonpuiston alueella noin 600 metrin päässä Kilon asemasta ja lähikaupasta.

### **Luonnonolosuhteet**



Piha-alueita lukuun ottamatta selvitysalue on eri-ikäisrakenteista metsää, jossa kasvillisuustyyppi on enimmäkseen tuoretta lehtoa. Puuston rakenne on poikkeuksellisen luonnontilaisen kaltainen ja puulajivalikoima monipuolinen. Kuusi on valtapuu. Alikasvos on paikoin tiheä.

Selvityksessä alueella havaittiin runsaasti liito-oravan jätöksiä ja paikannettiin myös liito-oravan pesäpuu ja papanapuita. Selvitysalueen metsä on kokonaisuudessaan liito-oravan ydinaluetta. Selvitysalueelta on liito-oravan kulkuyhteyksiä lounaan ja etelän suuntiin sekä heikko kulkuyhteys kohti itää.

### **Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualueelle saavutaan Puistomäki-nimisen päättävän tonttikadun kautta, joka yhdistyy kahden lyhyen päättävän tonttikadun kautta Kilonpuistonkadulle, joka on alueellinen kokoojakatu.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Jalan ja pyörällä suunnittelualueelle pääsee Kiesipolkun, Pyölimäenpolun ja Inkoonkujan kautta, Pyölimäen puistossa kulkevia reittejä pitkin sekä Trillapuiston reittien kautta. Lisäksi Puistomäki-kadun reunassa on toisella puolella jalkakäytävä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattavat pyöräily-yhteydet. Tavoiteverkon mukaiset pyöräilyn pääreitit suuntautuvat pohjoiseen Turuntien suuntaan, itään Leppävaaran keskustaan, etelään Turunväylän suuntaan ja luoteeseen junaradan varteen.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle tapahtuu nykytilassa Puistomäki-kadun kääntöpaikan päästä lähtevällä puistossa sijaitsevalla ajoyhteydellä. Samaa reittiä käyttää myös alueella ulkoilijat ja rakennusten käyttäjät. Pysäköinti tapahtuu maantasopysäköintinä rakennusten pihapiirissä.

### **Julkinen liikenne/joukkoliikenne**

Alueen joukkoliikennetarjonta nojaa pitkälti raideliikenteeseen. Kilon juna-asema on noin 600 metrin päässä suunnittelualueelta. Lähin linja-autopysäkkipari sijaitsee noin 150 metrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella Kilonpuistonkadulla ja siitä liikennöi linja 114 Leppävaara-Tapiola (M).

### **Palvelut**

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 200 m etäisyydellä ja lähin koulu, Kilonpuiston koulu sijaitsee noin 250 m päässä.

Päivittäistavarakauppa on Kilon asema lähellä noin 600 m etäisyydellä ja elintarvikekioski sijaitsee noin 300 m päässä Trillatorilla. Kattavammat kaupalliset palvelut löytyvät Leppävaarasta kauppakeskus Sellosta alle 2 km:n päästä.

### **Virkistysalueet ja -yhteydet**

Valtaosa kaava-alueesta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi, joka liittyy eteläosaltaan laajempaan yhtenäiseen virkistysalueverkkoon. Alueella risteää polkuyhteyksiä, joita pitkin voi kulkea Kilonpuiston ja Säterinniityn virkistysalueille itäsuuntaan, Siuntionniityn kautta Nuijalan virkistysalueille eteläsuuntaan sekä Lansanpuronpuiston kautta Kilon asemalle pohjoissuuntaan.

### **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 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.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maa-kuntakaavan alueen kunnissa.

Vireillä oleva:

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

## **Yleiskaava**

### **Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavassa osin asuntoaluetta (A), jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen ja osin virkistysaluetta (V), jolla voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita.

### **Asemakaava**

Alueella on voimaan vuonna 1994 tullut Kilonpuisto asemakaava, jossa yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-k) on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeusluvut olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (200) ja uudisrakentamiselle (1 000). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeusluku olemassa olevalle suojellulle rakennukselle (300). VL -alueella on myös osoitettu ajoyhteys alueella sijaitsevalle suojellulle rakennukselle sekä ohjeellisia virkistysalueraitteja.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.3.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 8.5.2020 mennessä. Määräaikaan mennessä jätettiin 89 mielipidettä ja saatiin kaksi lausuntoa.

Mielipiteiden pääkohdat koskivat partiotoiminnan vuokrasopimuksen ja toiminnan päättymistä alueella, kun kaavamuutoksella suojellut rakennukset pihapiireineen muutetaan yleisten rakennusten alueesta asumiskäyttöön. Lisäksi alueen virkistyskäyttömahdollisuuden pelätään vähenevän ja muuttuvan suljetummaksi.

Saatujen mielipiteiden perusteella käyttötarkoitus asemakaavassa osoitetaan ensin ajatellun asumiskäyttötarkoituksen sijaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolloin yhdistys- ja harrastustoiminta alueella on mahdollista, mikäli uudet kiinteistöjen omistajat niin haluavat. Mielipiteet on toimitettu tiedoksi kaupungin omistamien rakennettujen kiinteistöjen ylläpidosta, hallinnoinnista ja vuokrauksesta vastaavalle taholle Tilapalvelut-liikelaitokseen.

Espoon kaupungin museo lausunnossaan pitää esitettyä kaavamuutosta hyvänä ja museon näkemyksen mukaan se turvaa entistä paremmin vanhojen rakennusten säilymisen. Asuinkäyttö on hyvä ratkaisu huvilarakennuksille, sillä alkuperäinen käyttötarkoitus on usein luontevin vaihtoehto vanhoille rakennuksille. Ehdotettu uudisrakentamisen rakennusoikeus vaikuttaa maltilliselta ja kyseiselle paikalle oikein mitoitettulta.

Asemakaavassa osoitetaan ensin ajatellun pelkän asumiskäyttötarkoituksen sijaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tavoitteena sallia vanhoihin huvilarakennuksiin monipuolinen ja toimiva käyttö, minkä voidaan ajatella tukevan rakennusten kunnossa pysymistä ja historiallisen alueen arvojen vaalimista.

Caruna Espoo Oy lausui, että kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun kannalta. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue ja osa lähivirkistysaluetta asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten kortteliksi, mutta säilyttää edelleen suurin osa alueesta lähivirkistysalueena sekä suojella edelleen vanhat rakennukset osana paikallisesti merkittävää vanhaa kulttuuriympäristöä. Lisäksi tavoitteena on säilyttää virkistysalueen keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvoja. Liito-oravalle osoitetaan riittävät suojeltavat alueet ja säilytetään yhteydet suunnittelualueen ulkopuolisille liito-orava-alueille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 25 213 m<sup>2</sup> (2,5 ha).

Rakennusoikeus asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelissa on 700 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan on noin  $e=0.13$ . Yleisten rakennusten rakennusoikeutta poistuu 1 200 k-m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueella oleva rakennusoikeus poistuu 300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella vähenee 800 k-m<sup>2</sup>.

### **Korttelialueet**

AL-1 eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Kaava laajentaa noin 0,2 ha nykyistä korttelia 54172 ja korttelin käyttötarkoitus muuttuu. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä

yhdistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeus osoitetaan lukuina. Alueella sijaitsevilla vanhoilla huvila-asuinrakennuksilla säilytetään edelleen rakennusalat, suojelumerkinnot (sr) sekä rakennusoikeusluvut 300 ja 200. Uudelle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus 200. Rakennusoikeus yhteensä korttelialueella on 700 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku on noin  $e=0,13$ . Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ja niihin ei saa tehdä sellaisia muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia enintään 5 % kutakin kaavan rakennusalan rakennusoikeutta kohden.

Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteitten, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat korttelissa olevien suojeltujen rakennusten ominaispiirteitä.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan liito-oravien suojelualue (s-1). Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puustoa saa hoitaa ja kehittää liito-oravalle soveltuvaksi. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

## **Virkistysalueet**

### **VL eli lähivirkistysalue**

Lähivirkistysalue pienenee noin 0,2 ha kaavamuutoksella. Alueelle osoitetaan ohjeelliset kevyenliikenteenreitit olemassa olevien reittien sijainneille.

Koko lähivirkistysalue osoitetaan liito-oravien suojelualueeksi (s-1). Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puustoa saa hoitaa ja kehittää liito-oravalle soveltuvaksi. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

## **Liikenne**

### **Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavamuutoksella poistetaan Pyölinmäen puistossa kulkeva ajoyhteysmerkintä, joka on palvelut suojelluille rakennuksille ajoa.

Jatkossa ajoyhteys kaikille muodostettavan korttelialueen rakennuksille tapahtuu suoraan Puistomäki-katuun otettavien tonttiliittymien kautta.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Asemakaavamuutoksen myötä Pyölinmäen puiston kävely- ja pyöräilyreitteihin tulee pieniä muutoksia. Korttelialueen muodostamisen myötä toinen pohjois-eteläsuuntainen reitti poistuu. Puistomäki-kadulle yhdistyvä reitti muuttuu vain jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi reitiksi tontille ajomerkinnän poistuessa.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Puistoalueelle ei osoiteta ajoneuvoliikennettä, korttelialueen liikenne ohjataan suoraan Puistomäki-kadulle. Rakennusten pysäköinti järjestetään maantasossa tonteilla.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 2 ap / asunto
- Liiketilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>
- Yhdistystoiminta 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>.

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilat 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- Yhdistystoiminta 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutos selkeyttää nykyisin puistoalueella ja yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten tilannetta ja helpottaa niiden myymistä. Kaupunki saa kiinteistöjen myynnistä tuloja ja hankkeesta ei aiheudu kunnallisteknisiä kustannuksia. Kaavamuutoksen kaavataloudelliset vaikutukset ovat positiivisia.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 31.3.2020 kaavanmuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

87/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

25.08.2021

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
- SITO / Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- TYT / Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT / Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- TYT / Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

#### **Päätöshistoria**

##### Liitteet

- 13 Puistomäki, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 14 Puistomäki, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

##### Oheismateriaali

Ei julkaista, Puistomäki, mielipiteen jättäjien yhteystiedot  
Puistomäki, kaavamääräykset  
Puistomäki, kaavakartta  
Puistomäki, ajantasa-asemakaava  
Puistomäki, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 130

25.08.2021

8240/10.03.00/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 130

§ 130

## **Rakennuskiellon jatkaminen Kiviruukin osayleiskaavan alueella**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ylitalo Anu  
Puustinen Jenni  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

jatkaa Kiviruukin osayleiskaavan alueella rakennuskieltoa yleiskaavan laatimista varten yhden vuoden ajaksi 14.9.2022 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 2 momentin nojalla. Rakennuskielto koskee kortteleita 42004 - 42008 sekä 42010 - 42013 yleisine alueineen kuitenkin niin, että korttelin 42004 ja siihen rajautuvan yleisen alueen osalta rakennuskielto raukeaa aiemmin, jos alueelle hyväksytään asemakaavan muutos. Kielto ei koske korjausrakentamista, jota koskevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen luvan voi rakennusvalvontaviranomainen ratkaista kuultuaan kaavoitusviranomaista.

2

samalla kaupunkisuunnittelulautakunta määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Osalla vireillä olevan Kiviruukin osayleiskaavan aluetta päättyy rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten 14.9.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti alun perin rakennuskiellon määrittämisestä 14.6.2016 ja alue on merkitty rakennuskielto karttaan tunnuksella 124. Rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi yhdellä vuodella, koska alueen kaavoitus on keskeneräinen.





Rakennuskiellosta on mahdollista hakea poikkeusta, mikäli luvittava toiminta on alueen tuleva maankäyttö huomioon ottaen soveliasta. Tämä edellyttää kuitenkin aina kaavoitusviranomaisen kannanottoa.

Kaavoituksen tämänhetkisen tilanteen vuoksi rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi yhdellä vuodella. Aikaa voidaan pidentää kaavoituksen ollessa kesken. Rakennuskielto päättyy ennen asetettua määräaikaa, jos yleiskaava tulee sitä ennen lainvoimaiseksi. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n 5-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

#### **Jatkokäsittely**

- Uudenmaan ELY -keskus, ote
- Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Saija Juntunen, kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut

#### **Liitteet**

15 Kiviruukin rakennuskieltoalue

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	91/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 131	25.08.2021

5101/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 131

§ 131

## **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta koskien Siikjärvenpelto, vaiheittainen asemakaavan muutos**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hämäläinen Mauri  
Nuotio Johanna  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 28.4.2021 § 76 Siikjärvenpelto, vaiheittainen asemakaavan muutos VK6002. Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää antamaan valituksen johdosta lausunnon.

ELY-keskuksen hallinto-oikeudelle jättämässä valituksessa vaaditaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen kumoamista. ELY-keskus katsoo pääasiassa, että Siikjärvenpellon asemakaavassa ei ole voitu jättää vesihuoltokysymyksiä ratkaisematta vetoamalla siihen, että kyse on vaiheasemakaavasta. Kaavan yhteydessä olisi tullut tutkia myös vesihuollon ratkaiseminen, sillä kaavalla on vaikutusta vesihuoltokysymyksiin. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen ja toteuttamisen jälkeen vesihuollossa on tapahtunut muutoksia siten, ettei ratkaisu enää vastaa voimassa olevan asemakaavan tavoitteita.

Hallinto-oikeudelle annettavassa perustellussa lausunnossa esitetään valituksen ensisijaista hylkäämistä tai toissijaisesti tutkimatta jättämistä.

### **Liitteet**

16 Siikjärvenpelto, lausunto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 131

25.08.2021

Oheismateriaali

Siikjärvenpelto, valitus 4.6.2021

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	93/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 100	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	25.08.2021

414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 132

§ 132

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun muuttaminen syyskaudelle 2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että 26.5.2021 § 100 vahvistettua syyskauden 2021 kokousaikataulua muutetaan seuraavasti:

1

Lautakunnan syksyn seminaari uuden valtuustokauden aloittavalle lautakunnalle pidetään tiistaina 7.9. klo 17:00 alkaen.

2

Uuden valtuustokauden lautakunnan kokouksista  
ke 15.9. siirretään pidettäväksi torstaina 16.9.  
ke 29.9. siirretään pidettäväksi torstaina 30.9.  
ke 8.12. siirretään pidettäväksi torstaina 9.12.

Muut lautakunnan kokoukset pidetään alkuperäisen kokousaikataulun mukaisesti.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 26.5.2021 § 100, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään syyskaudella 2021 keskiviikkoisin klo 17.30 alkaen seuraavasti:  
Nykyinen lautakunta kokoontuu 25.8., jonka jälkeen aloittaa uuden valtuustokauden lautakunta kokoontuen 15.9., 29.9., 13.10., 27.10., 10.11., 24.11., 8.12

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	94/100
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 100	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	25.08.2021

Lautakunnan syksyn seminaari uuden valtuustokauden aloittavalle lautakunnalle pidetään keskiviikkona 8.9.2021 klo 17:00 alkaen.

Muista seminaariajankohdista päätetään erikseen.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 100

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään syyskaudella 2021 keskiviikkoisin klo 17.30 alkaen seuraavasti:  
Nykyinen lautakunta kokoontuu 25.8., jonka jälkeen aloittaa uuden valtuustokauden lautakunta kokoontuen 15.9., 29.9., 13.10., 27.10., 10.11., 24.11., 8.12.

Lautakunnan syksyn seminaari uuden valtuustokauden aloittavalle lautakunnalle pidetään keskiviikkona 8.9.2021 klo 17:00 alkaen.  
Muista seminaariajankohdista päätetään erikseen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Ksl kokousajat syksy 2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/100

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 133

25.08.2021

6747/02.02.02/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 133

§ 133

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 toinen osavuosikatsaus**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 toisen osavuosikatsauksen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Kaupunkisuunnittelukeskuksen vuoden 2021 tavoitteiden toteutuminen**

#### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Taloussuunnitelma 2019–2021 perustuu Espoo-tarinaan ja toteuttaa valtuustokaudelle asetettuja tavoitteita sekä talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU 2) linjauksia tulostavoitteiden asettamista ja käyttösuunnitelman tekemiselle.

Kaupunginvaltuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo-tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021–2025. Tämän Take-ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Toiminnan ja talouden toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

#### **Take-ohjelman tavoitteet**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen take-ohjelmaan sisältyy henkilöstösäästöjä 790 tuhatta ja palveluostojen säästöjä 360 tuhatta. Palveluostojen säästötoimenpiteet arvioidaan etenevän suunnitelman mukaan, mutta eläköityivistä täyttämättä jääneistä vakansseista tavoitellut säästöt näyttävät kertyvän vuosina 2022–2025.

### Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit, joiden toteumatilanne on liitteenä.

Espoon kaavoitusohjelma 2018–2021 sekä kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021 ovat keskeinen osa lautakunnan toimintasuunnitelmaa. Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021 on hyväksytty lautakunnassa 20.1.2020.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 30.6.2021 mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät 206 355 k-m<sup>2</sup> uutta asumisen kerrosalaa.” Hyväksytyjen asemakaavojen uusi asumisen kerrosala sijoittuu lähes kokonaisuudessaan hyvälle saavutettavuusvyöhykkeille I-III.

Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa syyskuussa 2017 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

### Palvelutuotteet

Lupamäärä arvioidaan yltävän vuoden 2020 tasolle ja talousarviossa ennakoitu yksikkökustannuksen nousu jää pienemmäksi.

Kaavoitettava pinta-ala ja kustannus ennakoidaan talousarvion mukaiseksi. Myös yleissuunnittelun ja asiantuntijapalvelujen toteuma etenee käyttösuunnitelman mukaan.

	Ed.vuosi	Talousarv.	Tot 30.6.	Ed. enn.	Ennuste
Tuhatta euroa					
Asemakaava	5 533	5 310	2 388	5 310	5 310
Yleissuun. ja asiantuntijapalv.	4 219	4 339	1 954	4 339	4 339
KSK-luvat	1 000	1 132	467	1 132	1 132
Määrät					
Asemakaava k-m <sup>2</sup>	386 847	312 500	206 355	312 500	312 500
Yleissuun. ja asiantuntijapalv. h	91 000	92 000	44 187	92 000	92 000
KSK-luvat kpl	148	128	71	148	148
Hinnat					
Asemakaava €/ k-m <sup>2</sup>	14	17	12	17	17



Yleissuun. ja asiantuntijapalv. €/h	46	47	44	47	47
KSK-luvat €/kpl	6 754	8 847	6 581	7 652	7 652

### Käyttötalouden toteutuminen

Toimintatulot ovat toteutuneet käyttösunnitelman mukaan. Palvelujen ostot heinäkuun loppuun mennessä ovat vain 700 tuhatta euroa kun vuoden käyttösunnitelma on 2,1 miljoonaa euroa. Koulutus- ja matkakustannuksista ennustetaan säästyvän 60 tuhatta euroa koronan aiheuttaman väliaikaisen toimintatavan muutoksen takia. Muuten käyttösunnitelman palvelujen ostot arvioidaan toteutuvan loppuvuoden aikana. Myös henkilöstökustannukset toteutuvat käyttösunnitelman mukaisesti.

	Suunnitelma	Toteuma 31.7.	Osuus	Ennuste
Toimintatulo	550	299	7/12	550
Henkilöstökulut	7 705	4 690	7/12	7 705
Palvelujen ostot	2 107	700	4/12	2 046
Aineet, tarvik. ja muut	97	11	1/12	97
Vuokrat	873	503	7/12	873
Toimintameno	10 782	5 903	7/12	10 721
Toimintakate	-10 232	-5 604		-10 171

### Henkilöstö

Talousarvion henkilömäärä oli vuoden 2020 tilinpäätöksessä toteutuneen mukaisesti 125 henkilöä. Vuoden 2021 henkilötyövuodet ennustetaan toteutuvan talousarviossa suunnitellulla tavalla.

#### Liitteet

- 17 Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit, seuranta 31.7
- 18 Kaupunkisuunnittelukeskus kirjanpidon raportti tammi-heinäkuu 2021

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 121, § 122, § 123, § 124, § 125, § 126, § 127, § 128, § 129, § 131, § 132, § 133**

## **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 130

### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI  
Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069  
Faksi: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)  
Puhelinvaihde: 029 56 42000  
Virastoaika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

#### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.