



Kaupunkisuunnittelulautakunta

13.10.2021

## Kokoustiedot

Aika 13.10.2021 klo 17:30 - 21:50

Paikka Teams

## Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	poissa § 151 klo 20:24-20:28
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	paikalla §:t 148-149 ja 151 klo 17:30-21:15
	Arvo Jaana	varajäsen	paikalla §:t 150 ja 152-153 klo 21:20-21:50
	Nevanlinna Risto	jäsen	poissa §151 klo 20:24-20:28
	Jensen Patrick	varajäsen	paikalla §151 klo 20:24-20:28
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	
	Louhelainen Kirsi	varajäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Rinkinen Kristiina	suunnittelupäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Elo Tiina	kaupunginhallituksen edustaja	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Partanen Jussi	arkkitehti	17:30-20:30
	Sahlsten Sonja	arkkitehti	17:30-20:20
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	17:30-20:20
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	17:30-20:20
	Nuotio Johanna	asemakaavainsinööri	17:30-20:20
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	17:30-20:20

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Verna Finström  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 21.10.2021.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 148		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 149		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 150	1 - 6	Lasihytti, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila, pöydälle 30.9.2021	7
§ 151	7	Ruukinhuhta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia)	28
§ 152	8	Linjaloistonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 421201, 42. kaupunginosa Saunalahti	45
§ 153	9, 10	Anna Sahlsténin katu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 116902, 51. kaupunginosa Leppävaara	52

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/65

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 148

13.10.2021

§ 148

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 6.10.2021 jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/65

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 149

13.10.2021

§ 149

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Verna Finström.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/65

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

30.09.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 150

13.10.2021

1662/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 150

§ 150

**Lasihytti, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila, pöydälle 30.9.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:

Sahlsten Sonja

Peltola Katariina

Hanttu Marno

Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashytan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 151 jälkeen.

Seuraavat esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa:

- 1) Lisätään uudeksi päätöskohdaksi 4: "Lautakunta päättäne, että asiasta järjestetään yleisötilaisuus, ja valita sen puheenjohtajaksi N.N:n."
- 2) Poistetaan kaavamääräysten pykälä 3: "Huoneistojakauma ja asuntojen keskipinta-ala", jonka pääsisältö on "Asuntohankkeen asunnoista enintään 30 % saa olla yhden asuinhuoneen asuntoja. Asuntohankkeen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m<sup>2</sup>."
- 3) Kaavamääräyksiä muutetaan siten, että LPA-1-, LPA-2- ja LPY-1-korttelien katutasoon saa sijoittaa myös liiketiloja. LPY-1: Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 6, 10–16, 18–22, 24 §) LPA-1: Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 4, 6, 10–16, 18–22, 24 §) LPA-2: Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös yleistä pysäköintiä palvelevia autopaikkoja. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2, 4, 6, 10–16, 18–22, 24 §).

Keskustelun aikana Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.5): "Poistetaan kaavamääräyksen 14 §:stä lause: "Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan." Perustelu: Helsingissä muutama ystävä asuu kerrostaloyhtiöissä, joissa pihat on aidattu. Pihat ovat turvallisia lapsille ja tavaroiden säilyttäminen lukitulla sisäpihalla on turvallisempaa, kun ulkopuoliset eivät pääse niin helposti tonkimaan varastoja. Pidän itsekin avoimista pihoista, mutta en haluaisi poistaa rakentajalta/asukkailta mahdollisuutta rakentaa toisenlaista pihaa."

Sammallahti teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräyksen 5 §:stä lause: "Rakennuksen korkeuden ja räystäslinjojen on vaihdettava, jos samalle rakennusosalalle on osoitettu useampia suurimpia sallittuja kerroslukuja."

Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.8): "Poistetaan kaavamääräyksen 1 §:stä lause: "Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %." Perustelu: Julkisesti tuettua asumista ei ole syytä suosia kaavamääräyksissä."

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.10): "Poistetaan kaavamääräysten 1§ seuraava kohta: "Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen

kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä." Perustelut: Ei ole mitään syytä ennakoita "tulevia toimenpiteitä" tässä yhteydessä, eikä kaava-alueella muutenkaan ole perusteltua tehdä vähennyksiä autopaikkojen määrään."

Kivekäs Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarniota.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Sammallahten muutosehdotus koskien kaavamääräysten §5 raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Sammallahti on tehnyt kaksi ja Järvinen yhden kannatetun muutosehdotuksen, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen äänestysjärjestyksestä, siten että ehdotuksista äänestetään erikseen ja äänestykset suoritetaan niin, että esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja muutosehdotusta kannattavat äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahten muutosehdotusta (3.5), äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, hylänneen Sammallahten muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Sammallahten muutosehdotusta (3.8), äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan, hyväksyneen Sammallahten kaavamääräysten 1§ koskevan muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta (3.10), äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen Järvisen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.



## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä ja muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihtin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihtin - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

päättää, että asiasta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, ja valitsi sen puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

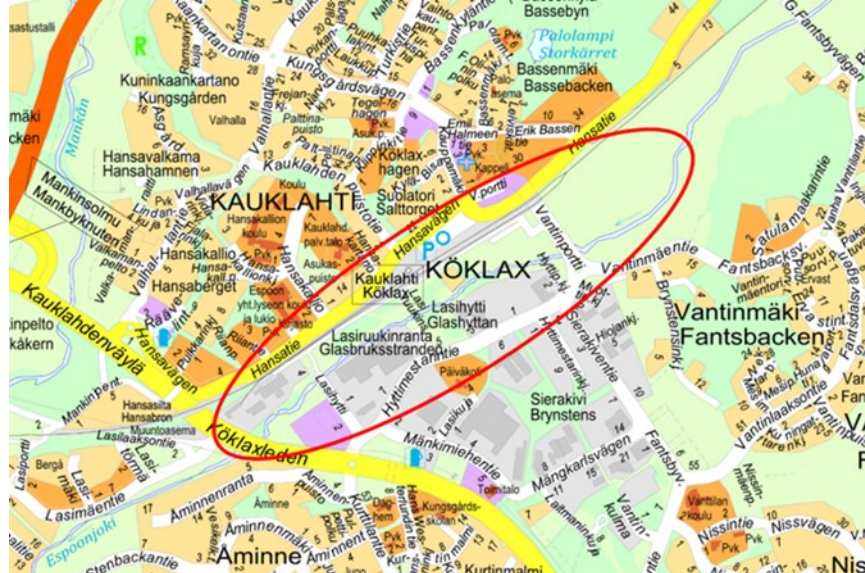
Nevanlinna, Finström ja Aarnio jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen ja eriävät mielipiteet perusteluineen on lisätty asian liitteisiin.

## Selostus

Asemakaavalla luodaan edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistetaan Kauklahten asemanseudon monipuolinen kehittyminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja luodaan edellytykset kaupunkiradan ulottamiselle Kauklahteen asti. Asemakaavalla varataan tilat riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen ekologisen yhteyden turvaaminen sekä Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklahten alueen asukkaille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48,2 ha ja kokonaiskerrosala on 206 565 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa aluetehokkuutena e=0.42. Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurauksena 131 779 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lasihytti - Glashyttan, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7362, liikenne-, katu-, virkistys-, vesi-, ja erityisalueet, muodostuu uudet korttelit 43122-43143 ja 44134-44135, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen suunnittelu lähti käyntiin vuonna 2017 maanomistajien aloitteesta kehittää alueelle yleiskaavan mukaista kaupunkimaista rakentamista. Alueen maanomistajilta saatiin asemakaavan muutoshakemukset 1.11.2017–12.9.2018 välisenä aikana. Kaavamutosta hakivat Kiinteistö Oy Lasikuja 2, Kiinteistö Oy Hyttipojantalo, VR-Yhtymä Oy, Oy Anglo-Invest Ab, Kesko Oyj, Jokirantakiinteistöt Oy ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö alueen maanomistajina. Suunnittelun aikana kaavamutoshakemukset saatiin vielä Senaatti-kiinteistöiltä ja Kiinteistö Oy Lasihytti 9:ltä.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.4.2019.

### Alueen nykytila

Alueella on Espoon kaupungin, Väyläviraston, Senaatti-kiinteistöjen, VR-Yhtymän ja useamman kiinteistöosakeyhtiön maanomistusta. Espoonjoen vesialueet ovat yhteisomistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Kauklahteen Rantaradan tuntumaan, sen molemmille puolille. Pääosa alueesta sijoittuu Kauklahten aseman eteläpuolelle rautatien ja Hyttimestarintien väliselle alueelle. Alue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pääasiassa teollisuusalueena. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi radan pohjoispuolella Kauklahten asema ympäristöineen sekä radan eteläpuolella Vantinportti-kadun itäpuolista peltoaluetta.

Radan eteläpuolella rakennuskanta koostuu 1950–2010-lukujen välillä rakennetuista teollisuus- ja varastohalleista. Teollisuusalueen merkittävimpiä rakennuksia ovat Lumenen vanhat tehdasrakennukset ja Kauklahten vanha lasitehdas, jossa toimii nykyisin Kuusakoski Oy:n kierrätyskeskus. Kauklahten lasitehdas, Lumenen kiinteistöllä sijaitseva Slev Oy:n kaarihalli sekä aseman läheisyydessä sijaitseva, nykyiselläänkin asuinkäytössä oleva pumppuasemanhoitajan asunto ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Radan pohjoispuolella Kauklahten asema ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueeseen. RKY-alueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvot on turvattava.

Aseman ja Vantinportin tuntumassa radan etelä- ja pohjoispuolelle on toteutettu liityntäpysäköintialueita.

Suunnittelualueen koillisosa Vantinportin itäpuolella on avointa, maisemallisesti merkittävää aluetta, joka on viljelykäytössä.

Espoonjoki kulkee suunnittelualueen läpi, ja Espoonjokilaakso kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisema-alueeseen. Maisemaltaan avointa koillisosaa lukuun ottamatta Espoonjoen rannat ja lähiympäristö ovat luonnontilaista pensaikkoa ja metsikköä, joten joki on melko huomaamaton suunnittelualueen kohdalla.

Suunnittelualue liittyy laajempaan Sierakiven teollisuusalueeseen, joka sijaitsee Hyttimestarintien eteläpuolella. Suunnittelualueen länsipuolelle, Kauklahtenväylän viereen, on rakentunut uusi Lasihtin liikekeskus, jossa sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Espoonjokilaakso on kulttuurimaisemallisesti merkittävä alue ja Espoonjoen varrella kulkee maakunnallinen viheryhteystarve. Alueen läpi kulkee päärata (Rantarata) ja Kauklahten aseman yhteyteen on osoitettu liityntäpysäköintipaikka.

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuussa 2021, kun kaikki alueen kunnat olisivat kuuluttaneet hallituksen päätöksestä. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin välipäätöksellään 21.1.2021 kielsi valtuuston päätöksen kaavoista tehtyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Maakuntavaltuuston hyväksymässä kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kaavamääräysten mukaan vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Espoonjokilaakso on kulttuurimaisemallisesti merkittävä alue ja Espoonjoen varrella kulkee maakunnallinen viheryhteystarve. Alueen läpi kulkee päärata (Rantarata).

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi. Kaavamääräysten perusteella alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Yleiskaavassa on osoitettu Kaukalahden aseman sijainti ja sen eteläpuolinen alue on merkitty uudeksi keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Kaukalahden asema, sekä Espoonjoen ja junaradan välinen alue on luokiteltu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi on osoitettu myös raideliikenteen yhteystarve etelästä, Kivenlahden suunnasta. Alueen läpi virtaava Espoonjoki on osoitettu virkistysalueeksi ja sen varteen on osoitettu virkistysyhteystarpeen merkintä. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Alue on yhdessä itäpuolelle avautuvan Espoonjokilaakson kanssa merkitty maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Alueella on voimassa asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia, jotka on laadittu vuosien 1975–2015 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Teollisuuskortteleiden lisäksi alueella on kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelia ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli. Espoonjoki ja sen rannat ovat virkistysalueita ja Vantinportin viereiset avoimet alueet suojaviheralueita. Suurin osa Rantaradasta on rautatiealuetta. Osa Kaukalahdenväylää on maantiealuetta. Kaukalahden

aseman ympärillä sekä alueen koillisosassa osa alueista on asemakaavoittamattomia.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 9.4.2019.

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

Alueen suunnittelusta järjestettiin asukastilaisuus 2.4.2019 Hansakallion koululla. Asukastilaisuudessa esiteltiin suunnittelun lähtökohtia ja kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavalle asettamia tavoitteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.4.-29.5.2019. Suunnitelmasta saatiin 15 mielipidettä ja kolme lausuntoa tai kannanottoa.

Mielipiteiden mukaan suunnittelualueelle on esitetty liikaa asumista. Mielipiteiden mukaan suunnittelussa tulisi ottaa voimakkaammin huomioon Kauklahten alueen kylämäisyys eikä täyttää aluetta liian korkealla ja tehokkaalla rakentamisella. Rakentamiskorkeuden osalta nähtiin, että suurimman sallitun kerrosluvun tulisi olla enintään kolmesta neljään kerrosta.

Espoonjoki nousi useassa mielipiteessä esille, ja niissä korostettiin joen riittävien vehreiden suojavyöhykkeiden säilyttämistä ja tärkeiden ulkoilureittien huomioimista. Mielipiteissä korostettiin myös kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista ja otettiin kantaa alueen julkisiin palveluihin ja liikenteellisiin vaikutuksiin. Mielipiteissä myös tuotiin esiin, että suunnittelualueella olisi tarpeen laajentaa Vanttilan teollisuusalueen puolelle.

Mielipiteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin kylämaisten piirteiden varmistamiseksi. Lisäksi on huomioitu Espoonjoen ekologinen yhteys ja virkistysarvot, alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä palveluverkon kattavuus.

### **Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus**

#### **Yleisperustelu**

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella toteutetaan voimassa olevaa yleiskaavaa ja vastataan yleiskaavan asettamiin asukastavoitteisiin.

Asemakaava lisää asuntonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021

Kaavaratkaisussa vastaan kaupunkisuunnittelulautakunnan asemakaavatyön pohjaksi linjaamiin tavoitteisiin.

Asemakaavan mahdollistamalla Kauklauden alueen kasvulla vahvistetaan myös kaupunkiradan toteuttamisedellytyksiä.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 48,2 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 206 565 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa nykyisestä 73 786 k-m<sup>2</sup>:stä 131 779 k-m<sup>2</sup>:llä.

Kokonaiskerrosalasta asumista on 201 405 k-m<sup>2</sup>, liiketiloja 2 760 k-m<sup>2</sup> ja 2 400 k-m<sup>2</sup> julkisia palveluita.

Liiketiloista suurin osa on kivijalkaliiketiloja, lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa 1 400 k-m<sup>2</sup> kokoisen päivittäistavarakaupan toteuttamisen alueelle. Kaava-alueen liiketilojen kerrosalan mitoitus ja sijainti vastaavat alueelle laaditun kaupallisen selvityksen (Ramboll, 2019) suosituksia.

Julkisten palveluiden rakennusoikeus mahdollistaa 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen alueelle. Julkisten palveluiden osalta kaava-alueen ja laajemmin Kauklauden suuralueen palveluverkon nykytilannetta ja tulevaisuuden tarpeita on tutkittu erillisessä palveluverkkoselvityksessä (Espoon kaupunki, 2021). Kaavaratkaisu perustuu palveluverkkoselvityksen tuloksiin.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta. Monipuolisen asuntojakauman varmistamiseksi kaikissa kaava-alueen asuntohankkeissa saa olla korkeintaan 30 % yhden huoneen asuntoja ja asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m<sup>2</sup>.

Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä  $ek=0,25-2,76$ . Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot, katu- ja liikennealueet mukaan lukien, on noin  $ea=0,42$ .

### **Korttelialueet**

Pääosa alueelle kaavoitetuista uusista korttelialueista on osoitettu asumiseen. Asemakaavassa uusia asuntoja varten on varattu yhteensä 16 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK-2). Lisäksi suunnittelualueen itäosaan on osoitettu neljä asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), joihin voi kerrostalojen lisäksi tulla myös matalampaa rivitalomaista rakentamista. Kauklauden asemarakennukseen on mahdollistettu asumisen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittuminen (AL-1/s).

Alueen pysäköinti on suunniteltu keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, jotka on osoitettu asemakaavassa LPA-1- ja LPA-2-korttelialueina. Juna-aseman läheisyyteen on suunniteltu myös uusia liityntäpysäköintipaikkoja, joita varten asemakaavassa on varattu yksi LPY-1-korttelialue ja yksi yleinen pysäköintialue (LP). Osa liityntäpysäköintipaikoista sijoittuu LPA-2-korttelialueelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle uusia palveluita. Julkisia palveluita varten suunnittelualan itäosaan on osoitettu julkisten palveluiden korttelialue (YL-1), jonne sijoittuu suunnitelmien mukaan 10-ryhmäinen päiväkotitoiminta. Kauklahden aseman tuntumaan, junaradan eteläpuolelle on varattu tilaa keskustatoimintojen korttelialueelle (C). Keskustatoimintojen korttelialueelle on tarkoitettu sijoitettavaksi päivittäistavarakauppa, muita liiketiloja sekä asumista. Keskustatoimintojen korttelialueeseen lisäksi kaavassa on veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa useille asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten korttelialueille.

Suunnittelualan länsiosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET), joka on varattu HSY:n jätevesipumppaamon tarpeita varten.

### **Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva**

Alueen läpi kulkeva Espoonjoki on alueen merkittävin maisemaelementti. Joen ympärille on muodostettu mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä yhtenäinen puistoalue, joka nivoo koko alueen yhteen. Rakentaminen madaltuu kohti Espoonjokea ja erityisesti kohti arvokasta maisema-alueita alueen koillisosassa Lillbassinrannan alueella, jossa joen puoleiset rakennukset ovat vain kaksikerroksisia. Junaradan ja vilkasliikenteisten katujen Kauklahdenväylän ja Hyttimestarintien puolella rakennukset ovat korkeampia (pääosin 5–8-kerroksisia) ja ne muodostavat alueelle myös visuaalisesti erottuvan urbaanin reunan.

Alueen rakenteen lähtökohtana on ollut urbaanin kylämäinen mittakaava ja asemakaavaratkaisussa on keskitytty erityisen paljon kaupunkikuvallisten ratkaisujen ohjaamiseen ja kylämäisyyden huomioimiseen. Kylämäisyyden piirteitä ovat muun muassa julkiset, puolijulkiset ja yksityiset paikat kohtaamisille, vaihtelevat näkymät katutilassa, ihmisen mittakaava maantasolla, virikkeellinen ja tilallisesti rikas kävely-ympäristö sekä vaihtelevat kattomuodot ja kerrosluvut.

Alueelle tulevat uudet korttelit on suunniteltu pienimittakaavaisemmiksi kuin monilla vastaavan kokoluokan keskusta-alueilla. Paikoin rakennukset muodostavat kiinnostuksen herättäviä, osin sulkeutuvia katunäkymiä ja paikoin taas rakennusten väliin jää avoimia maisemalinjoja erityisesti jokilaakson suuntaan. Kylämäistä mittakaavaa tuovat myös pienet katua

vasten sijoittuvat talousrakennukset, jotka rytmittävät katutiloja ja toisaalta rajaavat yksityisempiä pihoja julkisesta tilasta. Yhteiset korttelipihat tukevat yhteisöllisyyttä ja pienet toriaukiot ja puistot taas mahdollistavat paikallisia kohtaamisen paikkoja.

Alueen eri osa-alueita yhdistävät uudet kyläkujat, joilla kivijalat on pyritty tekemään aktiivisiksi ja niiden varrelle sijoitettu myös liiketiloja. Uudet reitit liittyvät olemassa oleviin reitteihin ja yhdistävät aiempaa paremmin radan pohjoispuolelle sijoittuvan Kauklahten vanhan keskustan ja eteläpuolelle sijoittuvan Vanttilan alueet.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen luonne ja Kauklahdelle ominainen kylämäisyys näkyvät alueen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa. Alueen rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivukäsittelyiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivut ovat materiaaliiltaan pääosin muurattua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Kylämäistä kaupunkikuvaa vahvistetaan myös edellyttämällä monimuotoisia ja vaihtelevia julkisivuja. Julkisivut tulee jäsenellä enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin ja sommittelun suhteen. Lisäksi rakennusten sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin ja julkisivujen pienimittakaavaisuutta tulee korostaa sisäänvetojen ja ulokkeiden avulla maantasokerroksissa. Alueelle sijoittuvien pysäköintitalojen julkisivujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja myös niiden maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä on huomioitava jalankulkutason mittakaava, materiaalituntu, viihtyisyys ja valaistus. Myös katot ilmentävät paikallista ilmettä. Koko alueella kattojen tulee olla monimuotoisia ja niiden tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Lisäksi rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina.

### **Espoonjoki ja virkistysalueet**

Kaava-alueen merkittävimmän virkistysalueen muodostaa Espoonjoki ranta-alueineen. Tilallisesti Espoonjoki ja sitä ympäröivät viheralueet jakautuvat kolmeen päävyöhykkeeseen perustuen alueen nykyiseen tilallisuuteen.

Nykyisin alueen länsiosassa jokea pitkin avautuu hienoja, kapeita näkymiä, joita halutaan korostaa tilaa rajaavalla puustolla. Reiteiltä avautuu myös näkymiä joelle siten, että joki on koko alueella visuaalisesti läsnä. Suunnittelualueen länsiosassa jokivarsi on osoitettu asemakaavassa puistoksi (VP-2), joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen



merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja.

Alueen keskiosassa puisto tulee olemaan muuta jokiluontoa rakennetumpi ja paremmin kulutusta kestävämpi, mutta se mukailee luonnonmukaista jokirantaa. Tälle alueelle sijoitetaan keskeisiä puiston toimintoja. Alueella luonnonmukainen jokiympäristö ja urbaani rakentamisalue kohtaavat toisensa. Myös tämä alue on osoitettu asemakaavassa puistoksi, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle rakennetaan sisällöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu- ja leikkipuistona (VP-1).

Suunnittelualan keski- ja länsiosassa Espoonjoki sijoittuu rakennettujen alueiden väliin ja jokivarren suojavyöhykkeen leveys on näillä alueilla vähintään 20–25 metriä joen uomasta. Suojavyöhykkeen sisälle ei ole osoitettu korttelialueita tai rakentamista ja myös puistotoiminnot virkistysreittejä lukuun ottamatta pyritään sijoittamaan sen ulkopuolelle. Suojavyöhykkeen leveys vastaa alueelle laaditun luontoselvityksen suosituksia ja siitä on käyty keskustelua myös ympäristökeskuksen kanssa kaavaprosessin aikana.

Alueen itäosassa olevaa avointa kulttuurimaisemaa säilytetään jatkossakin avoimena, ja reittien sekä joen varteen tuodaan joitakin yksittäispuita sekä puuryhmiä, jotka merkitsevät joen ja reittien paikan kauempaa katsottuna. Puusto pehmentää ilmettä uusien korttelien rajalla. Alue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, jota tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa ja pitkät avoimet näkymät säilyvät (VL-1). Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnonmukaista kasvillisuutta. Alueen läpi kulkeva, Espoonjokea myötäilevä ekologinen yhteys tulee turvata.

Vantinmäentien pohjoispuolelle, Espoonjoen varteen, on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU-1). Alueelle saa sijoittaa melontakeskuksen ja siihen liittyviä liike- ja saunatiloja.

Vantinmäentien ja Hyttimestarintien välinen risteysalue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

### **Liikenne ja pysäköinti**

Kaavamuutoksen myötä alueen liikenne muuttuu. Alueella painotetaan kestäviä kulkumuotoja, kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuus on varmistettu. Ajoneuvoliikenne on pyritty ohjaamaan kokoojakaduilta mahdollisimman sujuvasti suoraan

pysäköintilaitoksiin ja tonttikadut on pyritty rauhoittamaan turhalta ajoneuvoliikenteeltä.

Korttelien ulkomitat on pyritty pitämään pieninä ja alueelle on suunniteltu useita vaihtoehtoisia julkisia kävely- ja pyöräilyreittejä alueen läpi. Espoonjoen ympärille muodostuvalle puistoalueelle on osoitettu useita mahdollisia reittejä alueen eri osista, jotta jokiluonto olisi mahdollisimman hyvin saavutettavissa.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusi radan alittava yhteys, Kauppamäenportti, joka yhdistää Lasihtin alueen sen pohjoispuolella kulkevaan Kauppamäen kylänraittiin. Alikulun kautta juna-aseman ja Espoonjoen virkistysarvojen saavutettavuus paranee huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavassa on varattu tilaa uudelle joukkoliikenneterminalille Kaukalahden aseman eteläpuolelle sekä pikaraitiotien toteuttamiselle Hyttimestarintien ja Kantajankadun katualueille.

Alueen korttelien pysäköinti on pääosin keskitetty pysäköintilaitoksiin. Lisäksi kaava-alueen kaikille osa-alueille on osoitettu tilaa yleiselle kadunvarsipysäköinnille mitoituksella 1 ap/1 500 k-m2 asumisen kerrosalaa, mikä tarkoittaa yhteensä noin 140 autopaikkaa.

Asemakaavassa on varattu tilaa yhteensä 351 liityntäpysäköintipaikalle. Suurin osa paikoista (278) sijoittuu pysäköintilaitoksiin. Pyörien liityntäpysäköintiä on lisätty ja pyöräpysäköintiä on hajautettu eri puolille aseman seutua. Yhden pysäköintilaitoksen yhteyteen on suunniteltu palvelutasoltaan hieman laadukkaampi pyörien ja varusteiden säilytystila.

### **Liikennealueet**

Suunnittelualueen läpi kulkeva Rantarata on osoitettu rautatiealueena (LR). Kaavaehdotuksessa on huomioitu Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelma, Pisara+ -selvityksen mukainen 5. raide Kaukalahden kohdalla sekä mahdollinen uusi lisäraidepari välillä Kauklahti – Kirkkonummi.

Rantaradan ja Kaukalahden aseman eteläpuolelle uusi sijoittuva joukkoliikenneterminali on osoitettu kaavassa LA-merkinnällä.

Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Kaukalahdenväylän liikennealueesta muutetaan asemakaavassa katualueeksi.

## Rakennusperintö

Kaavassa Kauklauden aseman valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kuuluvat asemarakennus ja tavaramakasiinirakennus suojellaan ja niiden lähiympäristö tulee suunnitella kulttuurihistoriallinen miljöö huomioiden. Myös Kauklauden aseman valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön aiemmin kuulunut pumppumestarin asunto suojellaan ja liitetään osaksi uuden asuinkorttelin pihapiiriä.

Slev Oy:n kaarihalleilla on tunnistettu olevan rakennushistoriallisia arvoja, mutta kaarihallien rakenteiden kunto asettaa merkittäviä rajoituksia korjaustoimenpiteille, minkä vuoksi rakennus esitetään purettavaksi. Myös vanhan lasitehtaan on todettu olevan erittäin huonossa kunnossa eikä sen suojelulle ole nähty olevan edellytyksiä.

## Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttö Sopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

## Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaava-alue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, mutta sen toteuttaminen edellyttää myös useiden uusien katualueiden, puistojen ja kunnallistekniikan rakentamista. Osana kaava-alueen kunnallisteknistä yleissuunnittelua (WSP, 2021) on laadittu kustannusarvio kaavan toteuttamiseen liittyvistä kunnallisteknistä kustannuksista. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä sekä maankäyttö Sopimuksista. Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava.

## Korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävät korttelisuunnitelmat, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

## Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 30.4.–26.6.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Museovirasto, lausunto-pyyntö
- ELY Uudenmaan, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto-pyyntö
- HSL, lausunto-pyyntö
- HSY, lausunto-pyyntö
- Väylävirasto, lausunto-pyyntö
- Uudenmaan liitto, lausunto-pyyntö
- TUKES, lausunto-pyyntö
- Fingrid Oyj, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.02.2019 § 28

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000–5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

## 1.2

### Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

## 1.3

### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kauklahten ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

## 1.4

### Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu puisto- ja virkistystoimintoja.

## 1.5

### Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihtin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kaukalahden monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

2

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

## Käsittely

Lintunen Partasen kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Lisätään kohdan 1.1 (kaupunkirakenteelliset tavoitteet) loppuun seuraava teksti: "Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana."

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäyksesityksen: Esitän tavoitteisiin seuraavia muutoksia:

- Kohdan 1.2. loppuun lisätään: "Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kaukalahden kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta."

- Muutetaan kohdan 1.4. toinen lause seuraavaan muotoon: "Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke."

Perustelu: Joen kalakantojen turvaaminen tulisi mainita erikseen.

- Lisätään 1.4. kohdan viimeisen lauseen jälkeen: "Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat."

Perustelu: Sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä joen tulviminen on huomioitava jo tässä vaiheessa suunnitelmia.

- Muutetaan kohdan 1.4. viimeinen virke muotoon: "Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja."

Perustelu: Jokivarren tulee olla kaikille avoin.

- Kohdan 1.5. loppuun lisätään: "Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihtin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa."

Perustelu: Alueella toimii jo nyt useita taiteilijoita. Elävää Kauklahden kulttuuritoimintaa tulisi vahvistaa mahdollisuuksien mukaan myös kaupunkisuunnittelun keinoin.

Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavan lisäsesityksen: Lisäys kohtaan 1.4: "Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltojen linnusto."

Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan lisäsesityksen: 1.2 "Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen."

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana esitti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Ville Kopraa.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt ehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahden aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000 - 5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahden rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana.

## 1.2

### Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklahten kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta.

Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen.

## 1.3

### Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kauklahten ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

## 1.4

### Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.



Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja. Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat.

Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltojen linnusto.

### 1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kauklahten monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihytin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa.

### 2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Ville Kopran.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 145

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

### 1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

### 2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

### 3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	30.09.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 150	13.10.2021

**Käsittely** Keskustelun aikana Järvinen Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 13.10.2021 pidettävään kokoukseen.

#### Liitteet

- 1 Lasihytti, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Lasihytti, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §150
- 4 Eriävä mielipide, Aarnio (liite)
- 5 Eriävä mielipide, Finström (liite)
- 6 Eriävä mielipide, Nevanlinna (liite)

#### Oheismateriaali

Ei julkaista, Lasihytti, mielipiteen antajien yhteystiedot  
Lasihytti, kaavamääräykset  
Lasihytti, kaavakartta  
Lasihytti, ajantasa-asemakaava  
Lasihytti, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

5852/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 151

§ 151

## **Ruukinhuhta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Partanen Jussi

Lahti Kaisa

Peltola Katariina

Karhula Anja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Ruukinhuhtan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 29.9.2021 muutetun Ruukinhuhta - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123,

3

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

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 149 jälkeen.

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Nevanlinna poistui esteellisenä 1.8.2021 alkaneen esteellisyysperusteen (hallintolaki 28 § 1 momentti 5 kohta) johdosta ja kokoukseen paikalle saapui varajäsen Jensen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Kivekäs Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.10.2021 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Kiviruukin eteläosaan suunnitellaan monipuolinen opisto-, tutkimus- ja toimistokortteli sekä Kiviruukinaukion ja Kiviruukinkadun yhteydet Kivenlahden metrokeskukseen. Alueella on käynnissä Cleantech Garden -niminen hanke, jossa kehitetään bio- ja kiertotalouden osaamiskeskittymää.

Kiviruukipuiston suojaviheralue muutetaan Kiviruukinaukioksi, josta rakentuu uudistuvan Kiviruukin urbaani sydän ja kytkös Kivenlahden metrokeskukseen.

Korttelin 42004 uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m<sup>2</sup> ja uusi korttelitehokkuus on e=1.44. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 69  
 § 82  
 § 151

28.04.2021  
 12.05.2021  
 13.10.2021

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ruukinhuhta - Bruksveden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7345, käsittää korttelin 42004 sekä lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut yksityiseltä Espoon koulutuskuntayhtymä Omnian ohjaamalta Cleantech Garden -hankkeelta sekä Espoon kaupungin tonttiyksiköltä. Hankkeella on alueella suunnitteluvaraus. Korttelin 42004 pohjoisosan yksityinen maanomistaja on keväällä 2021 hakenut asemakaavan muutosta tavoitteenaan ajoneuvoliittymien ja pysäköintivaateen tarkistaminen kampuskorttelin yhteisessä suunnittelussa. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.6.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kiviruukin eteläosassa, Länsiväylän varrella ja Kivilahden metrokeskuksen pohjoispuolella. Alueella sijaitsee nykytilassa VTT:n Bioruukin tutkimustiloja, maanvarastoinnin väliaikaiskäytössä olevaa rakentamatonta ja osin puustoista tonttimaata sekä suojaviheraluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Alueelle rakennetaan parhaillaan kahta uudistuvaa pääreittiä Länsiväylän alitse Kivenlahden metrokeskuksesta Kiviruukkiin. Tschetschulininportin alikulku toimii pääasiallisena kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteytenä metrokeskukseen sekä tärkeänä virkistysyhteytenä Kivenlahdesta ja Rantaraitilta Keskuspuistoon. Muutosalueelle tulee uusi katu, Kiviruukinkatu, joka yhdistää Kiviruukin alueen ja Kivenlahden metrokeskuksen alittamalla Länsiväylän. Kivenlahden puolella kadun eteläpää sekä Länsiväylän alikulku ovat parhaillaan rakenteilla.

Alueen eteläpuolella kulkee Länsiväylä ja sen eteläpuolella sijaitsee Kivenlahden metrokeskus, johon suunnittelualue kytkeytyy kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti.

Alueen itäpuolella kulkee Tschetschulininportin kevyen liikenteen yhteys ja sen länsipuolella sijaitsee nykytilassa liikerakennus pysäköintialueineen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kiviruukin teollisuusaluetta. Alueen länsipuolella sijaitsee Ruukinmäen kallioinen metsäalue ja koira-aitaus.

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

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Alue on maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja Kivenlahden metroaseman yhteyteen on merkitty maakunnallisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Asemakaavan muutoshanke on Uusimaa-kaavan 2050 mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

### **Yleiskaava**

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on kehitettävää teollisuusaluetta (T). Sen itäpuolelle on osoitettu virkistysalue ja virkistysyhteys. Sen läpi on osoitettu uusi maanpäällinen raideyhteys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Alueella on vireillä Kiviruukin osayleiskaava.

Kaupunginhallituksen 14.1.2019 hyväksymissä Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteissa todetaan mm., että alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita myös ilmastotyötä edistävälle elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymälle.

Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueen eteläpuolta, metrokeskuksen läheistä aluetta esitetään työpaikka-alueeksi sekä palveluiden ja hallinnon alueeksi (TP/P), jolle voidaan sijoittaa koulu- ja opetustoimintaa sekä ympäristöhäiriötä tuottamatonta tutkimustoimintaa. Suunnittelualueen pohjoisosaa esitetään työpaikka-alueeksi (TP1), jolla sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja koetoimintaa ja jolla sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. Toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö.

Osayleiskaavaehdotuksessa kaavamuuotosalueen eteläosaan on esitetty puistomaisema- ja vehreänä kehitettävä aukio, joka toimii osana Keskuspuiston ja rantaraitin välistä keskeistä virkistysyhteyttä. Joukkoliikenteen runkoyhteys kulkisi alueen pohjois- ja itäsvuolte ja virkistysalue Ruukintien ja Länsiväylän välissä muutettaisiin aukioksi. Osalle suunnittelualueelta on merkitty onnettomuusriskien vaikutusalueen suojavyöhyke, jolle ei saa sijoittaa asuinkerrostaloja tai muita herkkiä toimintoja. Suojavyöhyke liittyy suunnittelualueen pohjoisosan VTT:n Bioruukkiin.

Osayleiskaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä määrätään seuraavaa: Jatkosuunnittelussa ja rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet. Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin. Ilmastonmuutokseen varautuminen ja ekosysteemipalvelut on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissakin.

Osayleiskaavan yleisiin määräyksiin on valmisteilla seuraavan henkisiä tarkennuksia: Asemakaavoituksessa alueella tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle. Tulvareitit on varmistettava maankäytön

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

suunnittelun tarkentuessa. Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuvohykkeet asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.

Asemakaavan muutos on osayleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, sillä muutoksen käyttötarkoitukset soveltuvat keskeisellä metron viereisellä sijainnilla teollisuusalueen (T) reunalle, tukevat nykymuotoisia teollisuuden ja tutkimuksen toimintoja eivätkä mahdollista yleiskaavan kanssa ristiriidassa olevaa kaupan mitoitusta tai sijainnissa haastavaa asumista. Kaavamuutos koskee vain pientä, joskin keskeistä osaa laajasta ja yleispiirteisestä voimassa olevan yleiskaavan T-aluevarauksesta ja kaavavarannosta.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kivenlahden teollisuusalue, muutos.

Korttelin 42004 pohjoispuoli on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT-1). Kaavan mukainen rakennusoikeus on 13 263 k-m<sup>2</sup> ja se on pääosin toteutunut tutkimus-, laboratorio- ja toimistotiloiksi. Korttelin eteläpuoli on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) korttelialueeksi. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 14 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Kortteli 42004 rajautuu Ruukinmestarintien ja Ruukintien katualueisiin, Ruukinmäen lähivirkistysalueeseen sekä Kiviruukinpuiston suojaviheralueeseen. Suojaviheralueelle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kivenlahden Metroasemalle johtavaan Tschetschulininportin alikulkuun. Lähivirkistysalueelle on merkitty koirien ulkoilutusalue, joka on toteutettu pääosin suojaviheralueen puolelle.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on käynnissä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan asuinkerrostalokortteleita. Länsiväylän eteläpuolelle on vastikään lainvoimaistunut Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava, joka mahdollistaa tehokasta ja keskustamaista täydennysrakentamista Länsiväylän varteen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5 - 29.6.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin 12 lausuntoa/kannanottoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnoissa oli runsaasti jatkosuunnittelua käsitteleviä tiedoksiantoja. Seuraaviin asiakokonaisuuksiin annettiin huomautuksia tai sen luonteisia lausuntoja:

- Kemikaalitoiminnan ja maankäytön yhteensovittaminen
- Käyttötarkoitus ja kaupan mitoitus
- Liikennemelu
- Kiviruukinaukion pyöräilyn ja jalankulkualueiden suunnittelu, korttelin sisäisen tulvapatken johtovaraus
- Luonnon ja ekologisten yhteyksien huomioiminen
- Voimassa olevan ja vireillä olevan yleiskaavan mukaisuus

### **Muutokset kaavaehdotukseen**

Lausuntojen, lausunnonantajien kanssa käytyjen työkokousten ja sähköpostikeskustelujen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat selvitykset ja teknisluonteiset muutokset:

- Kaupan rajoittamisen myötä käyttötarkoitusmerkintää (aiemmin C-1) muutettiin määräystä vastaavammaksi ja rajatummaksi KTY-1:ksi.
- Kemikaalitoiminnan onnettomuusriskien laskentaraportti päivitettiin. Asiasta käytiin työkokouksia valvovien viranomaisten kanssa (Ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, ELY-keskus) ja kaavamääräyksiä tarkennettiin. Selvitysten ja määräysten perusteella kaavaratkaisu on terveellinen ja turvallinen.
- Kaupan sallittua määrää ja laatua KTY-1-korttelialueella rajoitetaan kaavamääräyksiin. Uusi kaupan maksimimitoitus on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja yksittäisen liiketilan maksimikoko 1 000 k-m<sup>2</sup>. Erillisiä matalia liikerakennuksia ei saa toteuttaa, vaan liiketilat tulee sijoittaa osaksi muita rakennuksia, esimerkiksi kivijalkaan.
- Meluselvitys päivitettiin. Melumääräyksiä tarkennettiin ja käyttötarkoituksia/rakennusaloja liikennemelualueella muutettiin melualueelle soveltuvammiksi.
- Kaavaehdotuksessa huomioitiin mm. linnuston ja liito-oravien suojelun seikkoja määräystarkennuksina.
- Kiviruukinaukioon liittyvä Kiviruukinpiennar muutettiin merkinnältään katualueeksi (aiemmin VP-1), mm. alueen melutason takia
- Kaupan rajoittaminen ja onnettomuusriskien hallinta vahvistaa kaavaehdotuksen yleiskaavojen mukaisuutta.
- Lisäksi tehtiin pieniä muutoksia pohjaveden mahdollisen pilaantuneisuuden huomioimiseksi, Kiviruukinaukion näkemien huomioimiseksi rakennusalassa, pysäköinnin ja pysäköintilaitosten

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

ohjaamiseksi korttelin kaupunkikuvallisesti soveltuviin lounaisosiin ja tulvapatken huomioimiseksi johtovarauksena.

Aiemmin kaavaehdotuksen yhteydessä nähtävillä ollut ja kaavan havainneaineistona toimiva korttelisuunnitelmaluonnos 28.4.2021 on kaikkien mainittujen muutosten mukainen.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutos mahdollistaa modernin koulutuksen, tutkimuksen ja yritystoiminnan osaamiskeskittymän rakentamisen kortteliin 42004. Korttelista tavoitellaan kehittyvälle Kiviruukille merkittävää elinvoimatekijää, joka lisää alueen työpaikkaomavaraisuutta Kivenlahden metron välittömässä läheisyydessä. Korttelista on suunniteltu monipuolinen kokonaisuus. Katutasosta on suunniteltu aktiivinen ja toiminnallinen muun muassa osoittamalla Kiviruukinaukion laidalle avautuvia liike-, palvelu- ja aulatiloja. Rakennuksista on suunniteltu alueidentiteettiä rakentava maamerkki, keskustakampus. Korttelista on laadittu korttelisuunnitelma (luonnos, APRT Oy 28.4.2021).

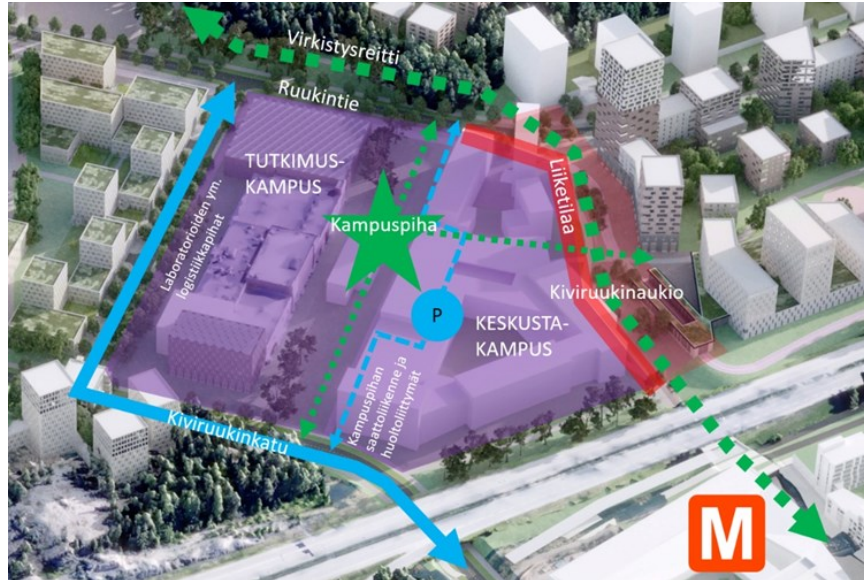
Alla olevassa kuvassa on esitetty asemakaavan muutoksen aluevarausten pääperiaatteet Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen havainnekuvan päällä:

- Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Aukiosta tulee vehreä ja keskeinen kulkureitti rantaraitilta Keskuspuistoon sekä portti metrokeskuksesta Kiviruukkiin.
- Kiviruukinkadun linjaus mahdollistaa kytkeytyneen korttelin osaamiskeskittymälle.
- Korttelin keskelle jää kampuspaha käveltäväksi kohtaamispaikaksi, joka on samalla tulevaisuuden mahdollista laajentumisvaraa osaamiskeskittymälle.
- Uutta kerrosalaa 52 000 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa 1 100 - 2 500 työpaikan ja 2 000 + opiskelupaikan sijoittumisen kortteliin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 69  
 § 82  
 § 151

28.04.2021  
 12.05.2021  
 13.10.2021



Asemakaavan muutoksella Kiviruukinaukiosta muodostuu alueen kaupunkimainen, toiminnallisesti monipuolinen sydän, portti Kiviruukkiin etelästä saavuttaessa. Aukion eteläosat toimivat maisemallisena porttina Kiviruukkiin Länsiväylältä ja Tschetschulininportin alikululta katsottaessa. Länsiväylän varrelle sijoittuisi suojaavaa kasvillisuutta. Aukion pohjoisosat, jotka sijaitsevat kauempana liikennemelusta, toimivat kaupunkilaisten olohuoneena sekä tulevan kampuksen oleskelualueena. Aukion kaupunkikuvalliset tavoitteet on esitetty lähiympäristösuunnitelmassa (Näkymä Oy 15.2.2021) sekä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (luonnos, AFRY Oy 28.4.2021).

Länsiväylän alittava Kiviruukinkatu muutosalueen eteläpuolella on rakenteilla. Kiviruukinkadun jatke on suunniteltu osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti siten, että se kiertää korttelin 42004 Ruukinmestarintielle, jolloin korttelista muodostuu yhtenäinen, laajan kampuksen mahdollistava joustava kokonaisuus.

### Elinkeinot ja palvelut

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan osaamiskeskittymän sijoittuminen Kiviruukkiin. Osaamiskeskittymän kehittyminen on Kiviruukin elinkeinon uudistumiselle ja työpaikkaomavaraisuudelle veturi, jolla on mittavaa vaikutusta myös Kiviruukin ja Kivenlahden metrokeskuksen alueen elinkeinokehitykselle. Kaavamuutos on laadittu siten, että se mahdollistaa joustavan ja hyvin kytkeytyneen toteuman osaamiskeskittymälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä laaditussa Metrokäytävän elinkeinoselvityksessä (Kaupunkisuunnittelukeskus 2020) on tunnistettu erityinen tarve kasvattaa metron länsipäätteen ja läntisen Espoon työpaikkaomavaraisuutta. Suunnittelualueelle sijoittuvalla osaamiskeskittymällä on merkittävä rooli tavoitteen saavuttamisessa.

Palveluiden ja elinkeinojen vaikutuksia on arvioitu mm. Metrokäytävän elinkeinoselvityksen, Cleantech Garden -konseptin palvelumuotoilun ja korttelisuunnitelman avulla.

Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen työpaikkarakentamisen, joka vaihtelee tiheydeltään: toimistotyöpaikan tilavaade poikkeaa esimerkiksi tutkimuslaboratorion työpaikan tilavaateesta, mutta molemmat olisivat osaamiskeskittymässä tavoitteellisia.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamien uusien suunnittelualueelle sijoittuvien työpaikkojen määräksi voidaan kokonaisuudessaan arvioida 1 100–2 500 työpaikkaa sekä 2 000 + opiskelupaikkaa.

Ensimmäisessä toteutusvaiheessa vuosina 2022–2025 Cleantech Garden -hankkeen tavoitteena on rakentaa KTY-1-korttelialueelle ammatillisten, aikuislukion ja työväenopiston opintojen keskus, noin 18 000 k-m<sup>2</sup>, 250 työntekijää ja 2 000 opiskelijaa sekä yksi toimistotalo, noin 6 000 k-m<sup>2</sup>, 400 työntekijää. Samanaikaisesti VTT:n Bioruukin tavoitteena on rakentaa TT-1-korttelialueen itäpuolelle uusi tutkimuslaitoksen siipi.

Toisessa toteutusvaiheessa, vuoteen 2030 mennessä Cleantech Garden -hankkeen tavoitteena on rakentaa loput toimitilaluonteisen rakennusoikeuden enimmäismäärästä kysynnän mukaisesti toimisto- tai tutkimustyöpaikkoina sekä kulttuurin, palveluiden ja kaupan työpaikkoina. Toimisto- tai tutkimusrakennuksia toteutuisi tavoitteellisesti yksi vuodessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakentamisen lisäksi kulttuuri-, palvelu- ja liiketilaa kampuksen yhteyteen yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>. Tästä 1 000 k-m<sup>2</sup> osa määrätään toteutettavaksi Kiviruukinaukion puoleiselle rakennusalan sivulle kivijalkaliiketilaksi. Kaupan maksimimitoitus on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Palvelu- ja liiketilojen määrääminen Kiviruukinaukion varrelle vahvistaa tulevan kaupunkitilan elävyyttä ja avaa kampusta kaupunkilaisille.

TT-1-korttelialueen kaavamuutoksen tavoitteiden ja nykymuotoisena kehittyvän toiminnan perusteella työpaikkamäärän arvioksi on toimijan kanssa arvioitu noin 80–100 työpaikkaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

### **Ilmastonmuutoksen hillintä, siihen varautuminen ja energiatalous**

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu mm. Kiviruukin osayleiskaavan energiaselvitystä ja arvioitu alueen tavoitteita suhteessa korttelisuunnitelmaan ja kaavaratkaisuun.

Bio- ja kiertotalouden Cleantech Garden-hankkeen tavoitteiden mukainen osaamiskeskittymä mahdollistaisi ilmastonmuutoksen hillinnän ja energiatalouden tutkimusta ja siten vaikuttaisi yhteiskunnallisella tasolla ilmastonmuutoksen hillinnän ja energiatalouden tavoitteisiin.

Energiatalouden lähtökohdat:

Energiataloutta on tarkasteltu kaavan valmistelun yhteydessä Kiviruukin energiaselvityksen lähtökohdista.

Alueen rakennukset voidaan liittää kaukolämpöön. Kaukolämmön on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä, joten kaukolämmön voidaan katsoa edistävän uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Kaukolämpöverkostoa voidaan käyttää myös mahdollisen alueella syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen siirtämällä hukkalämpöä verkostoon.

Toinen päälämmitysmuoto ainakin osalle alueen rakennuksista voisi olla maalämpö. Alueen savikerros tosin vaikeuttaa maalämpökaivojen toteutusta. Maalämpö on kasvihuonekaasupäästöjen kannalta hyvä ratkaisu, ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Maalämpöjärjestelmällä on mahdollista kattaa myös kesäaikaista jäähdytystarvetta maakylmän avulla. Maalämpö- ja maakylmä voidaan toteuttaa joko kiinteistökohtaisena tai alueellisena.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Alueen rakennusten laajat kattopinnat sopivat tähän hyvin. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä huomioidaan yhtenä kaavoituksessa yhteensovittettavana tekijänä. Massoittelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllilämmöltä suojautuminen kesällä. Passiivisia auringolta suojautumisen keinoja ovat esimerkiksi rakennuksen massoittelu ja sijoittelu, suojaavat rakennusosat, kasvillisuus sekä erikoislasit ikkunoissa.

Rakennusten lämmön ja viilennyksen tarve voidaan kattaa myös erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin voidaan yhdistää esimerkiksi kaukolämpöä, maalämpöä ja maakylmää, muita

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

lämpöpumppuja sekä aurinkolämpöä hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa tapauskohtaisen ja tilannekohtaisen optimoinnin.

**Asemakaavan muutoksen energiaratkaisut:**

Asemakaavaan liittyvässä korttelisuunnittelussa on tutkittu massoittelu, joka mahdollistaisi hyvin aurinkoenergian hyödyntämisen. Asemakaavan rakentamistapaa koskevissa määräyksissä on mahdollistettu aurinkoenergian luontevat tuotantomahdollisuudet sekä yllämmöltä suojautuminen rakentein. Asemakaavan yleismääräyksissä on ohjattu jatkosuunnittelua energiatalouden teemoissa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Massoittelussa on huomioitu passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Toiminnot sijoittuvat tiiviisti ja energiataloudellisesti siten, että korttelin 42004 lounaispuolelta on toteutettavissa yhtenäinen ja energiatehokas kytkeytyneen kampuksen kokonaisuus. Osaamiskeskittymän keskeisin osuus rakentuu valopihan ympärille siten, että muodostuu yhtenä rakennuksena toimiva massa. Tämä asemakaavan muutoksen mahdollistama ratkaisu on hyvä lähtökohta energiatehokkaalle suunnittelulle ja ylijäämäenergian hyödyntämiselle. Korttelin rakennusten laajat kattopinnat olisivat oivallisia aurinkosähkön ja -lämmön tuotantopintoja. Kortteliin 42004 ja sen ympäristöön on mahdollista suunnitella alueellisia tai korttelikohtaisia jäähdytys- ja viilennysratkaisuja. Korttelisuunnitelman yhteydessä on pohdittu mahdollisena ratkaisuna muun muassa aurinkopaneelin verhottua Länsiväylän puolelta julkisivua, mikä suojaisi eteläjulkisivua lämmöltä. Tämäntyyppisten ratkaisujen luontevaa rakentamista on edesautettu rakentamistapaa koskevissa määräyksissä.

**Ilmastonmuutokseen varautuminen:**

Kaavassa varaudutaan ilmastonmuutokseen turvaamalla suunnittelussa keskeiset tulvareitit. Hulevesitulvia ehkäistään viivyttämällä kaavamuuosalueella hulevesiä ja istuttamalla hulevesiä imevää kasvillisuutta. Luonnon monimuotoisuutta tuetaan toteuttamalla osa korttelialueen kattopinnasta viherkattorakenteena. Lisäksi rakentamistapaa ohjaavissa määräyksissä on mahdollistettu viherseinien toteuttaminen luontevalla tavalla.

### **Mitoitus**

Kaavamuuosalueen pinta-ala on noin 6,1 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on 65 263 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m<sup>2</sup>. Uusi aluetehokkuus on e=1.06.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Korttelin 42004 pinta-ala on 4,5 ha. Uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m<sup>2</sup> ja uusi korttelitehokkuus on e=1.44. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta 14 300 k-m<sup>2</sup> muutetaan toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi.

### **KTY-1**

Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa oppilaitos-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstaatioita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Korttelialueen rakennusoikeus on 52 000 k-m<sup>2</sup>.

Tästä rakennusoikeudesta saa toteuttaa opetustiloiksi tai opetustoimintaa tukeviksi toimisto-, palvelu- ja tutkimustiloiksi 30–65 % (enintään 33 800 k-m<sup>2</sup>), toimisto- ja tutkimustiloiksi 30–65 % (enintään 33 800 k-m<sup>2</sup>) sekä kulttuuri-, palvelu- ja liiketiloiksi enintään 30 % (15 400 k-m<sup>2</sup>). Kaupan maksimimäärä on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi sallitaan rakennusoikeuden lisäksi mm. pysäköintilaitosten toteuttaminen metron liityntäpysäköinnin, korttelin ja lähialueen käyttöön. Asumista ei sallita. Rakennusoikeudesta 1 000 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa kivijalkaliiketiloina tulevan Kiviruukinaukion laidalle.

Rakennusoikeuden jako eri käyttötarkoitusten välille on arvioitu siten, että kokonaisuus olisi tulevaisuuden tarpeisiin joustava, vastaisi osaamiskeskittymän tavoitteita ja täydentäisi hyvin Kivenlahden metrokeskuksen erimuotoista kauppaan painottuvaa käyttötarkoitusta.

Tarkoitus on, että joustavaa rakennusoikeutta voidaan myöhemmin jakaa tonteille, jotka voivat olla yksittäisinä käyttötarkoitukseltaan yksipuolisia, kunhan korttelin tasolla toteutuu määrätty prosenttijakauma. Tämä voi edellyttää vaiheittain rakentuvan korttelin rakennusluvituksessa erillisiä tarkasteluja ja tarvittaessa poikkeamista mahdollisille tonteille osoitetusta kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Asuminen on suljettu pois, sillä sen suhde ympäristöhäiriöihin ja vaiheittain kehittyvän klusterin toimintoihin on arvioitu haastavaksi.

Kaukotulevaisuudessa alueen muuttuessa asumista voidaan tarkastella kehittyneistä lähtökohdista, mutta lyhyellä aikajänteellä asuminen on liian haastava ja joustamaton maankäyttömuoto perusteltavaksi tässä kaavamuutoksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Korttelialueen tehokkuus (KTY-1) on  $e=2.51$ .

### **TT-1**

Tämä teollisuusrakennusten korttelialue on otettu mukaan asemakaavan muutosalueeseen Kiviruukinkadun katualuevarauksen sekä korttelin kampuspihan yhteensovittamisen vuoksi. Samalla on tarkistettu pysäköintiin ja liittymäjärjestelyihin liittyvät kaavamääräykset ja merkinnät. Kemikaalitoiminnan kehittämistä on ohjattu yleismääräysten 9 §:n kautta. Muutoin kaavamuutos on laadittu ajantasakaavan mukaisena.

Teollisuusrakennusten korttelialueen (TT-1) rakennusoikeus 13 263 k-m<sup>2</sup> säilyy ajantasakaavan mukaisena, mutta mahdollisuus kiinteistönhoidon henkilöstön asumiseen poistetaan. Korttelialuetta muutetaan hieman Kiviruukinkadun katualueeksi.

Korttelialueen tehokkuus (TT-1) on  $e=0.54$ .

### **Muut alueet**

Lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta muutetaan katualueeksi 1,6 ha. Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Alueen luonteesta tavoitellaan vihreää ja viihtyisää, sillä alue muodostaa osan Kivenlahden rantaraitin ja Keskuspuiston välistä virkistysyhteyttä. Aukion asemakaavamääräys on kävelyille ja pyöräilylle varattu katu, jolle saa toteuttaa ulko-oleskelualueita vain, kun melun ohjearvot täyttyvät. Aukiota voidaan kehittää oleskelutoiminnoille, kun meluntorjunta kehittyy viereisten tonttien rakentamisen ja meluntorjuntarakenteiden avulla.

### **Liikenne**

Alueen katuverkko muuttuu asemakaavamuutoksessa. Muutosalueen länsireunalle tulee uusi katu, Kiviruukinkatu, joka yhdistää Kiviruukin alueen ja Kivenlahden metrokeskuksen alittamalla Länsiväylän. Ajoyhteydet katuverkosta korttelialueille ovat sekä Kiviruukinkadulta että Ruukintieltä palvelten yhteisesti molempien tonttien liikennettä. Ruukinmestarintien nykyinen tonttiliittymä säilyy.

Asemakaava-alueelle tulee uusia erillisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kiviruukinaukion kautta kulkee tärkeä yhteys Kiviruukista Kivenlahden metroasemalle. Tämä on aukion jalankulun ja pyöräilyn reittien mitoituksessa otettu huomioon. Länsiväylän pohjoispuolelle tulee uusi yhteys, Kiviruukinpiennar, yhdistäen Kiviruukinkadun ja Kiviruukinaukion. Lisäksi korttelin läpi kulkevia yleisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä on merkitty asemakaavaan. Kiviruukinaukion itäreunalla on raitiotievaraus sekä varaus pysäkeille.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

- toimistotilat 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- kulttuuritoiminta 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
- opetustoiminta 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
- tutkimus- ja kehitystoiminta 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>

Asemakaava-alueella varaudutaan Kivenlahden metroasemaan liittyvien 200 liityntäpysäköintipaikan rakentamiselle. Yleistä pysäköintiä tulee Ruukinmestarintielle 12 autopaikkaa.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä.

Pyöräpaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

- toimistotilat 1 pp/80 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- kulttuuritoiminta 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- opetustoiminta 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>
- tutkimus ja kehitystoiminta 1 pp/150 k-m<sup>2</sup>

### **Ympäristöhäiriöt**

Liikenteen aiheuttama melu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Ilmanlaadun osalta HSY:n ilmalaatuvyöhykkeiden minimietäisyys ympäröiviin katuihin täyttyy. Asemakaavassa on annettu määräyksiä tuloilman otosta ja suodatukselta liittyen Länsiväylän huonoon ilmanlaatuun sekä kemikaalitoiminnan riskeihin korttelissa 42004.

VTT Bioruukin vaarallisten kemikaalien laajamittaisesta teollisesta käsittelystä ja varastoinnista aiheutuu osalle korttelia 42004 onnettomuusriski. Kohde on turvallisuus- ja kemikaaliviraston valvonnassa ja konsultointivyöhyke kattaa lähes koko kaavamuutosalueen. Maankäyttö on yhteensovitettu riskeihin yleismääräysten 9 §:n avulla sekä osoittamalla herkkiä toimintoja rajoittava suojavyöhykealue, jolle ei sijoitu viereisen käyttötarkoituksen rakennusala. Kaavaratkaisu on laadittujen selvitysten perusteella terveellinen ja turvallinen. Kemikaalitoiminta on huomioitu myös Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen tasolla.

Asemakaavan muutosalueella on pilaantuneiden maiden valvontakohteita, mikä on huomioitu yleismääräyksissä. Myös pohjavesi saattaa olla pilaantunutta, mikä on huomioitu yleismääräyksissä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

### **Korttelisuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma**

Kaavaan liittyen on laadittu korttelisuunnitelma, Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

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

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

Ote: Hakija

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 69

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Ruukinhuhan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Ruukinhuha - Bruksveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

### **Käsittely**

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	28.04.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 151	13.10.2021

Keskustelun aikana puheenjohtaja Hentusen 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  
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 82

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Ruukinhuhdan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Ruukinhuhta - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

7 Ruukinhuhta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Ruukinhuhta, kaavamääräykset

Ruukinhuhta, kaavakartta

Ruukinhuhta, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/65

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 152

13.10.2021

5965/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 152

§ 152

## **Linjaloistonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 421201, 42. kaupunginosa Saunalahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Pasi  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.10.2021 päivätyn Linjaloistonkatu -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7276, joka käsittää asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 42267, 42268 ja 42270, katualueita sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421201.

2  
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Lindholm poistui kokouksesta ja paikalle kokoukseen saapui varajäsen Arvo.

Keskustelun aikana Nevanlinna Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle.

## Selostus

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kauklahdenväylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella.

Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualueen koko on noin 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee noin 600–700 metrin päässä.

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### **Vireilletulo**

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019–16.4.2019.

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelemassa noin 20 henkilöä. Päivittäistavarakauppaa ja muitakin palveluja toivottiin alueelle, osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit tiedusteltiin myös kaava-alueen viereisen tontin rakentumisesta, jonne on aiemmin kaavailtu rivitaloja (=alue, joka tällä kaavalla suojellaan liito-oravien ydinalueeksi ja asukkaiden lähivirkistysalueeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide sekä yksi lausunto.

Lausunnon perusteella alueelle varattiin paikka kahdelle puistomuuntamolle.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaavahankkeesta teetettiin seuraavat selvitykset:

Espoon Kummelivuoren liito-oravaesiintymän seuranta vuonna 2020 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2.12.2020)

Meluselvitysraportti ja liitemelukartat (Sitowise, 24.5.2021)

KTYS (Finnmap Infra 28.4.2020) Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)

### **Yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kaukalahden-väylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella.

Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualueen koko on noin 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee noin 600–700 metrin päässä.

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

### **Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut rakentumattomat korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei oleellisesti muutu, mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY> AK/KL-1.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita.

Asemakaavamuutoksella muutetaan myös pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan noin 1,2 ha, varmistetaan liito-oravien ydinalueen (s-1) sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravien eri elinalueiden välillä, lisäksi suojellaan asuinkerrostalokorttelissa 42270 sijaitseva pesimispuu (s-1). Lähivirkistysalue myös suojaa lännenpuoleisten pientaloalueiden näkymät uuden asuinkorttelin suuntaan.

Koko suunnittelualueen asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) rakennettaisiin yhteensä non 19 000 k-m<sup>2</sup> (kortteli 42268 6 000 k-m<sup>2</sup> ja kortteli 42270 13 000 k-m<sup>2</sup>), noin 400–500 asukkaalle. Asuinkerrostalot ovat VI-IX -kerroksisia.

Asuinkorttelialueiden tehokkuusluvaksi (e) muodostuu noin 0,7.

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40 %.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

Päivittäistavarakaupan (KL-1) koko on noin 2 800 k-m<sup>2</sup>, e=n. 0.8.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,2 ha.

### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)**

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat.

Kortteleiden autokatoksissa edellytetään viherkattoja.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida mahdolliset sulfidisavet ja pilaantuneet maa-ainekset.

### **Lähivirkistys- ja puistoalueet**

Kaava-alueen pohjoisosaan muodostuu aiemmin suojaviheraluetta ollut Loistonmäenpuisto (VP), jonka halki kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka jatkuu tärkeänä alueellisena reittinä Kauklahtenväylän yli. Alueen eteläosaan muodostuu uusi aiemmin AP-1-aluetta ollut lähivirkistysalue Paapuurinkallio (VL), joka on kokonaisuudessaan myös

osa luonnonsuojelulailla suojeltua liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, joka on merkitty s-1-merkinnällä. Alueen luonne tulee säilymään puustoisena ja luonnonmukaisen kaltaisena, eikä sinne ole osoitettu toimintoja, ainoastaan välttämättömät sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit on osoitettu kaavassa.

### **Luontoarvot**

Alueen suunnittelussa on huomioitu liito-oravien suojelun erityiskysymykset. Alueella on luonnonsuojelulailla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kyseinen asemakaavamuutos liittyy Kummelivuoren alueelle myönnettyyn liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevaan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukaiseen poikkeuslupaun (UUDELY/1386/2015). Poikkeaminen on Espoon kaupungin tonttiyksikön hakema. Kaavaratkaisu on poikkeamisluvan ehtojen mukainen.

Lähivirkistys- ja puistoalueet turvaavat virkistysmahdollisuudet ja luontoarvot suunnittelualueella. Suunnittelualueen poikki kulkee myös merkittäviä ekologisia yhteyksiä ja erityisesti liito-oraville tärkeitä puustoisia latvusyhteyksiä. Merkittävin näistä kulkee alueen halki länsi-itäsuunnassa jatkuen Kauklahdenväylän yli itään.

### **Maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 - maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.”

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

### **Yleiskaava**

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on määritelty työpaikka-alueeksi, jolle voi myös sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen.

Länsipuolelle jäävälle alueelle on yleiskaavassa osoitettu uusi tai olennaisesti muuttuva kaupunkimainen asuntoalue. Kauklahdenväylän itäpuolelle jäävälle Kiviruukin alueelle on vireillä osayleiskaava.



Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien osayleiskaavan mukainen.

### **Asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava (lainvoimainen 1.2.2012). Korttelit 42267 ja 42268 sekä osittain kortteli 42270 on siinä osoitettu toimitilaraken-nusten korttelialueeksi (KTY).

### **Liikenne**

Asemakaavan muutoksessa pysäköintiä edellytetään rakennettavan asunnoille vähintään yksi ap/ 85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosenttia.

Liiketilaille autopaikkoja vaaditaan vähintään yksi ap/60 k-m<sup>2</sup>.

Linjaloistonkadun eteläpään yleissuunnitelmassa yleistä pysäköintiä on esitetty kadunvarrelle 18 autopaikkaa, jolloin yleisen pysäköinnin vaatimukset täyttyvät (1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutoksessa edellytetään polkupyöräpaikkoja rakennettavan asunnoille vähintään yksi pp/ 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketilaille 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>.

Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloista tulee varata tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

### **Sopimusneuvottelut**

AK-korttelit 42268 ja 42270 sekä KL-1 -kortteli 42267 ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa suunnittelualueen ympäristöstä katu- ja muita yleisiä alueita.

Rakennettavat korttelit kuuluvat Saunalahti-sopimuksen piiriin (maanomistajaosapuolten välinen yhteistoiminta- ja esisopimus Saunalahden alueen kaavoittamisesta, kiinteistöjärjestelyistä, kunnallistekniikan sekä rakentamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta).

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40 %.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

### **Kaavatalous**

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

### **Korttelisuunnitelma**

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelmat.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet

### **Päätöshistoria**

#### Liitteet

- 8 Linjaloistonkatu, lausunto, mielipiteet ja vastineet

#### Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021

6386/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 153

§ 153

## **Anna Sahlsténin katu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 116902, 51. kaupunginosa Leppävaara**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Anna Sahlsténin kadun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 116902,

2

hyväksyy 9.6.2021 päivätyn ja 13.10.2021 muutetun Anna Sahlsténin katu – Anna Sahlsténs gata asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7372, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902,

3

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

### **Käsittely**

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

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	52/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.10.2021 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

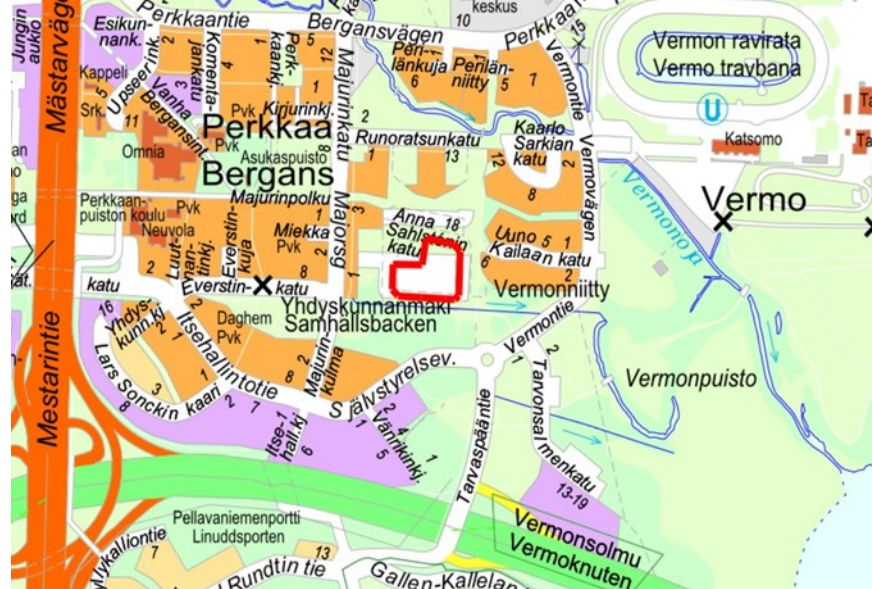
Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Perkkään Vermonniityssä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 51348 asuinkerrostalojen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa tonttien joustavamman ja toisistaan riippumattoman toteutuksen. Kahden erillisen rakennusalan kaavaratkaisu muutetaan viiden erillisen asuinrakennusalan korttelikokonaisuudeksi. Uusien kerrostalomassojen kerrosluvut ovat kuusi ja kahdeksan. Alueen rakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan. Asuinrakentamisen edellyttämät autopaikat on ensisijaisesti sijoitettu korttelin LPA alueelle rakennettavaan pysäköintitaloon ja loput maantasoon tonteille.

Alue on nykyisin rakentamaton ja suurilta osin hulevesien vallassa. Aluetta ympäröi lännessä ja pohjoisessa rakenteilla olevat asuinkorttelit, sekä idässä ja etelässä lähivirkistysalueet.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tulvien ja hulevesien hallinnan määräyspykälää on täydennetty seuraavasti: "Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella".

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7372, käsittää osan korttelia 51348, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen kiinteistöjen omistajilta: Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 5, c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen Oy, Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 7A c/o Sato-Rakennuttajat Oy, Asunto Oy Anna Sahlsténin katu 7B ja Asunto Oy Anna Sahlsténinkatu 11B c/o SRV Yhtiöt Oyj, sekä Kiinteistö Oy Anna Sahlsténin katu 11B c/o SATO Oyj.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 7.1.2021.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.12.2020.

### Alueen nykytila

#### Maankäyttö

Kaavamuutosalue ja saman korttelin keskitetyn aluepysäköinnin tontti ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan (116900 Vermontie, lainvoimainen 27.1.2016) mukaan ja on siis rakentumaton.

Kaava-alueen ympäristön maankäyttö perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Aluetta ympäröi lännessä ja pohjoisessa rakenteilla olevat asuinkorttelit, sekä idässä ja etelässä lähivirkistysalueet. Pohjoispuolella sijaitseva kortteli toimii toistaiseksi pysäköintikenttänä länsipuolisen, osittain rakennetun korttelin asukkaille. Itäpuoleiselle lähivirkistysalueelle, Meriniitylle on laadittu puistosuunnitelma ja alue on rakentumassa. Eteläpuolen lähivirkistysalueelle, Perkkaanniitylle on laadinnassa puistosuunnitelma, jonka mukaisesti alue valmistuu koululiikuntaan soveltuvine kenttineen uuden Perkkaan koulun aloitettaessa syksyllä 2022. Molemmille lähivirkistysalueille on tulossa viljelypalstoja.

### Liikenne

Kaava-alue ei sisällä katualueita. Kaava-alue liittyy liikenneverkkoon Anna Sahlsténin kadun kautta. Anna Sahlsténin katu on tonttikatu, joka yhdistyy alueen kaakkoispuolella olevan kiertoliittymän kautta alueellisiin kokoojakatuihin itään Vermontielle, etelään Tarvaspääntielle ja länteen Itsehallintotielle.

Alueella on hyvät kävely ja pyöräily-yhteydet. Lähimmille linja-autopysäkeille on matkaa noin 200 metriä. Leppävaaran juna-asema ja linja-autotermiinaali sekä Mäkkylän seisake sijaitsevat reilun kilometrin etäisyydellä.

Pysäköinti on osoitettu pääosin korttelin 51348 kolmannelle tontille 1 (jota kaavamuuotos ei koske) keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueelle (LPA). Pysäköintiä on osoitettu osin myös toteutettavaksi maanvaraisesti tonteilla 2 ja 4 (AK).

### Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on entistä peltoaluetta. Nykyisin tontti on rakentamaton, mutta osin rakennustyömaan muokkaamaa. Sen pohjoisosaan sijoittuu edelleen kapea lehtipuita sisältävä puustoinen saareke. Tontin ympärille on rakennettu katualueet, jotka ovat tontin maanpintaa korkeammalla. Katujen rakentamisen vuoksi tontille on patoutunut runsaasti vettä.

Lähiympäristön kasvillisuus on rakentamattomilla tonteilla ja puistoalueilla matalaa niittykasvillisuutta, pensaikkoa tai lehtipuumetsikköä. Valtaosa suunnittelualueen pohjoispuolisesta ympäristöstä on rakennettua ympäristöä istutettuine piha-alueineen. Osa lähialueesta on rakennustyömaata.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on alavaa ja tasaista. Alue ja sen ympäristö on tulvariskialtista. Maaston korkeudet vaihtelevat tulvakoron +3,0 m ylä- ja alapuolella. Puistoalueet toimivat alueen tulvareitteinä ja ne

sijoittuvat tulvakoron alapuolelle. Katualueet, pelastustiet ja rakennukset sekä pääosin rakennetut tontit sijoittuvat tulvakoron yläpuolelle.

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

### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

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.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

### **Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kaupunkimaiselle asuntoalueelle (A1, uusi alue). Alue sijaitsee kaupunkimaisen asuntoalueen keskellä, jota lännessä rajaa nykyinen asuntoalue ja pohjoisessa kehitettävä asuntoalue. Idässä aluetta rajaa Vermontie, jonka toisella puolella on virkistysaluetta, sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Etelässä alueen läpi kulkee virkistysyhteys ja alue rajautuu Itsehallintotiehen, jonka toisella puolella on uusi työpaikka-alue.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Vermontie 116900 (lainvoimainen 27.1.2016). Suunnittelualueella on käyttötarkoitusmerkintä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Kaavassa on merkitty kaksi erillistä rakennusala ja niille rakennusoikeus lukuina 8 780, 5 550 ja 2 500 eli yhteensä 16 830. Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat kuudesta (VI) kahdeksaan (VIII). Korttelialueelle on osoitettu myös pysäköintialueet sekä istutettavaa aluetta.

Autopaikkomääräys alueella on yksi autopaikka/85 k-m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa asuntoa kohden. Polkupyörämääräys on yksi polkupyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup>. Pyörät on sijoitettava lukittuun ja katettuun tilaan. Lisäksi pihalle, lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää paikkoja polkupyörille. Lisärakennusoikeutta 15 % kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta varastoille, yhteistiloille, talotekniikan tiloille sekä porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävälle osalle, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Materiaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6 metriä katutason yläpuolella. Polkupyörävarastojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. Korttelia, korttelin osaa tai aluetta ei saa aidata. Oleskelu- ja leikkipihat sekä istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Pysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää istutuksin.

Rakennusten ilmanottoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle ja eri puolelle kuin liikenneväylät. Kaavassa on määräys parvekkeiden rakentamatta jättämisestä ja lasituksesta liikennemeluvuoksi. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso on välillä 55–65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso ylittää 65 dB, parvekkeita ei saa rakentaa kyseiselle julkisivulle.

Mikäli tiloja rakennetaan nykyisen maanpinnan alapuolelle, tulee rakenteet tehdä vesitiiviinä tulvakorko huomioiden ja kohteista tulee laatia erilliset pohjaveden hallintasuunnitelmat.



Hulevesistä on määräyksiä. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min +3.0 (N2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille. Viherkaton osalta viivytystilavuusvaade pienenee kolmanneksen.

Korttelialueille tulee laatia tonttikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Tonttien jätehuoltotilat, väestönsuojat, maanalaiset pysäköintitilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle. Muuntamoiden sijoittamisesta alueelle on määräys: Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa pysäköintirakennuksiin tai talousrakennusten yhteyteen tai asuinrakennuksiin niin, että niihin on helppopääsyinen sisäänkäynti suoraan ulkoa.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä kaksi muistutusta, seitsemän lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutusten pääkohdat koskivat rakennusten kaupunkikuvaa, paikoitusta, massoitteita ja julkisivua, alueen melua, virkistyskäyttöä sekä viitesuunnitelman kuvia.

Muistutusten johdosta viitesuunnitelman rakeisuuskuvaa on päivitetty ja ehdotetut asiat suunnitelmiin on välitetty hankkeelle mahdollisuuksien mukaan huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

Caruna Espoo Oy esitti lausunnossaan tarvetta uudelle puistomuuntamolle kaavoituksen myötä kasvavan sähkönkäytön vuoksi.

Käydyssä keskustelussa todettiin jo nyt kaavassa osoitetun korttelin keskitetyn aluepysäköinnin tontilla sijaitseva ohjeellinen muuntamon rakennusala on riittävä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee kannanotossaan, että mahdollisuuksien rajoissa rakennusten varatiejärjestelyt toteutettaisiin kaavamuutosalueella samalla tavalla joko pelastuslaitoksen toimenpitein tai omatoimisena pelastautumisena.

Hanke on myös käynyt keskustelun pelastautumisen sopivuudesta pelastuslaitoksen kanssa ennen kaavaehdotuksen nähtäville menoa. Pelastustapaa ei määrätä kaavassa, lausunto annettu tiedoksi hankkeen edustajille jatkosuunnittelua varten.

Ympäristönsuojelun palvelualue, entinen ympäristökeskus esitti lausunnossaan asemakaavamuutoksen tonttien rakentamisessa tulee huomioida, että tontilla olevat hulevesialtaat on täytettävä lintujen pesimäajan ulkopuolella. Lintulajista riippuen pesintäaika on huhtikuusta heinäkuun loppuun.

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on annettu tiedoksi hankkeelle jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.

Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmä esitti lausunnossaan useita esteettömään liikkumiseen liittyviä seikkoja, joita suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon.

Kaavamuutosalueen toteutussuunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Hanke on kuitenkin selvittänyt suunnitelman esteettömyyseikkoja tässä kaavamuutosvaiheessa – suunnitelman mukaisesti toteutettuna alueella voi liikkua esteettömästi.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausunnossaan toi esiin tarpeen kaavamuutosalueen pysäköimispaikkojen (p) hulevesien johtamisesta öljynerotuskaivojen kautta hulevesijärjestelmään ja että jo rakennuslupavaiheessa tulee suunnitella rakentamisen aikainen hulevesien hallinta ja käsittely.

Kaavaan on lisätty ELY:n kanssa sovittu määräys.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Suunniteltu asemakaavan muutosehdotus perustuu maanomistajien yhdessä teettämään maankäytön suunnitelmaan. Alustavan suunnitelman mukaan kaavanmuutosalueelle on sijoitettu neljä enintään kahdeksan kerroksista asuinkerrostaloa ja yksi enintään kuusi kerroksinen asuinkerrostalo. Uusien kerrostalojen rakennusmassat mukailevat voimassa olevan asemakaavan kaarevaa massoittelevaa. Erilliset rakennusmassat on asemoitu tontin laidolle kaarevaan muotoon ja muodostavat korttelin keskelle yhden yhtenäisen sisäpihan. Pihavarastot ja jätehuoneet on sijoitettu katoksiin rakennusten väleihin korttelin etelälaitaan suojaamaan sisäpihaa etelästä kantautuvalta melulta. Alueen

korttelialueet korotetaan katujen mukaisesti tulvakorkeuden yläpuolelle ja kortteliin toteutetaan hulevesien viivytykseen ja puhdistukseen suunniteltu sadepuutarha.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11 370 m<sup>2</sup>, joka asemakaavassa osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan 16 830 k-m<sup>2</sup>.

### **Korttelialue (AK)**

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinrakennusten korttelialueena (AK). Alueen enimmäiskerrosluvut vaihtelevat kuudesta (VI) kahdeksaan (VIII). Rakennusaloja kortteliin on osoitettu viisi ja niiden rakennusoikeusluvut ovat 2 780, 2 780, 2 500, 4 380 ja 4 390. Asuinrakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä siis 16 830 k-m<sup>2</sup>. Julkisivujen tulee muodostaa materiaalein ja värein hallittu harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6 metriä katutasan yläpuolella.

Oleskelu- ja leikkialueet sijoitetaan aurinkoisiin ilmansuuntiin melulta suojattuihin paikkoihin. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Rakennusten pihat tulee olla ilmeeltään vehreät ja yhtenäiset tonttijaosta riippumatta. Pihat aukeavat samaan suuntaan muodostaen yhtenäisen alueen. Rakentamattomia tontinosia voidaan käyttää istutuksiin ja hulevesien viivyttämiseen.

Kaavassa on osoitettu korttelin keskelle merkinnät oleskelu- ja leikkipihalle sekä alue hulevesien käsittelylle ja viivyttämiselle.

Hulevesiä hallitaan ensisijaisesti korttelialueella. Tätä koskee velvoite viivyttää 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> tiivistä pintaa kohden. Tavoitteena on ohjata ja hyödyntää sadevesiä pihojen vehreytykseen tiiviissä korttelirakenteessa.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Mahdolliset aurinkopaneelit ja aurinkosuojat tulee integroida rakennusten julkisivu- ja kattoarkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Pysäköinti perustuu pääosin korttelin keskitetyn aluepysäköinnin rakennukseen (LPA). Loput pysäköinnistä on maantasoisina avopaikkoina tonteilla. Maanvaraiset pysäköintipaikat rajataan istutuksin.

Tulvavaaran vuoksi tällä asemakaava-alueella varmistetaan rakenteiden pysyminen kuivina ja alueelta pelastautuminen. Asemakaavassa on

annettu tämän vuoksi määräys, että uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita sekä kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään +3.0 (N 2000) korkeuteen tulvariskin vuoksi. Tulvariskikorko on +2.8 ja aaltoiluvara 0.2 metriä.

## **Liikenne**

### **Ajoneuvoliikenne**

Rakennusoikeuden ja alueen käyttötarkoituksen säilyessä ennallaan kaavamuutos ei vaikuta liikennemääriin tai liikenteen toimivuuteen. Alue on saavutettavissa hyvin kaikilla liikennemuodoilla.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Kaavamuutos ei vaikuta ympäristön jalankulku ja pyöräily-yhteyksiin. Yhteydet ovat hyvät kaikkiin suuntiin, Leppävaaran palveluihin ja Mäkkylän seisakkeelle.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Kaavamuutoksessa ei muodostu sisäistä liikennettä asuinkerrostalojen korttelialueelle lukuun ottamatta sen laidassa sijaitsevaa maanvaraista pysäköintiä ja harvoin tarvittaessa tapahtuvaa huolto- ja ensihoitoyksikön liikennöintiä piha-alueen puolelle.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>.

Jos kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä ja vuorottaispysäköintinä aluepysäköintiin varatulla korttelialueella LPA (ALUE) sijaitsevissa pysäköintilaitoksissa tai kortteleiden pysäköintilaitoksissa vähintään 600 autopaikan kokonaisuutena, autopaikkoja on rakennettava niiden kiinteistöjen osalta vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>.

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

### **Joukkoliikenne**

Kaavamuutos ei vaikuta joukkoliikenteeseen. Joukkoliikenteestä on selostettu aiemmassa kohdassa alueen nykytila.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 8.1.2021 ja 4.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat
- Uudenmaan ELY
- Uudenmaan liitto

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 113

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Anna Sahlsténin kadun osallistumis- ja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	62/65
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 153	13.10.2021

arviointisuunnitelmasta, alue 116902,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Anna Sahlsténin katu - Anna Sahlsténs gata asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7372, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116902,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 9 Anna Sahlsténin katu, muistutusten yhteenveto vastineet
- 10 Anna Sahlsténin katu, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, Anna Sahlsténin katu, muistutusten antajien yhteystiedot
- Anna Sahlsténin katu, kaavakartta
- Anna Sahlsténin katu, ajantasa-asemakaava
- Anna Sahlsténin katu, havainnekuva
- Anna Sahlsténin katu, kaavamääräykset

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 148, § 149, § 150, § 151, § 152**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 153

### Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

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

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

Valituksen saa tehdä

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

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

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

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

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valituksessa on ilmoitettava

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



Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

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

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI

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

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

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

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

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

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