

**Asianumero** 593/10.02.03/2020

**Aluenumero** 440714

## **Rusthollinrinne**

### **Asemakaavan muutos**

31. kaupunginosa , Kaitaa. Kortteli 31015 ja katualue  
Muodostuu uudet korttelit 31158-31162, poistuu kortteli 31015

### **Lausunnot ja vastineet**

Liittyy 27.10.2021 MRA 27 §:n mukaisesti  
kaupunkisuunnittelulautakunnan nähtäville hyväksymään  
asemakaavan muutosehdotukseen, piirustusnumero 7277.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.-14.12.2021.

Espoon kaupunki  
Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite:  
Tekniikantie 15.  
Postiosoite:  
PL 43  
02150 ESPOON KAUPUNKI  
Pasi Mäkinen  
Salla Mäkelä  
Anja Karhula  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## LAUSUNNOT:

### 1. Telia Oyj

Telia Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen

#### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

### 2. Caruna Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

#### Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 87 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa on 25 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan merkittävästi ja tämän myötä alueelle tarvitaan useita uusia puistomuuntamoita.

#### Johto- ja muuntamovaraukset

Kaava-alueelle tulisi tehdä varaukset puistomuuntamoille (5kpl) sekä kiinteistömuuntamolle (1kpl) liitteen 2 mukaisesti. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

#### Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

#### Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

#### Vastine:

Kaavakarttaan on merkitty varaukset puistomuuntamoille (5 kpl), mutta ei kaupunginosapuiston sisäänkäyntien keskeisille paikoille kuten liitteessä 2 on esitetty vaan niiden paikkojen läheisyyteen.

Kaavassa myös määrätään että puistomuuntamoiden tulee olla tiiliverhoiltuja, koko Finnoon alueen asukkaita palvelevan toiminnallisen puiston merkittävyyden vuoksi. Alueelle ei hyväksytä Carunan vakiovärisiä muuntamoita (mikä on jo aiemmin Carunan edustajien kanssa myös sovittu).

Rakennettaessa vaiheittain on korttelimuuntamo rakennettava korttelin ensimmäiseksi valmistuvaan rakennukseen.

Toimitalon muuntamo tulee integroida huoltotilojen yhteyteen.

### 3.

#### **Fortum Power and Heat Oy**

Lausunnon kohde sijaitsee Finn timer metroaseman lähellä Rusthollarinkadun eteläpuolella Luoteisrinteen ja Hyljeluodontien rajoittamalla alueella.

Fortumilla on kaukolämmön sekä kaukokylmän isoja runkolinjoja tarkasteltavan suunnittelualueen itäpuolella. Kaukolämpölinjoja on myös suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Rusthollarinkadulla sekä alueen länsipuolella. Alueella olevat kiinteistöt on liitetty kaukolämpöön. Nykyisiin kaukolämpölinjoihin voi kohdistua muutostarpeita.

Fortum haluaa olla mukana kehittämässä tälle alueelle erilaisia monipuolisia energia-ratkaisuja jo heti suunnitteluvaiheessa.

Rakennettaviin kiinteistöihin tarjoamme kaukolämpöä sekä mahdollisuuksien mukaankaukojäähdytystä täydennettynä valittavilla alueellisilla tai paikallisilla energiaratkaisuilla, jotka voivat mahdollistaa myös yksittäisten rakennusten tarpeen mukaisen jäähdytyksen.

#### **Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

### 4.

#### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**

Suunnittelualue sijaitsee Espoon Finn timer Rusthollarinkadun ja tulevan uuden Matroonankadun välissä, tulevan Finn timer metroaseman läheisyydessä.

Kaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakorttelisekä kaupunginosapuisto Finn timer tulevan metroaseman läheisyyteen.

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista. Suunnittelualueen koko on n. 5,5 ha.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena (5.6.2019) oli noin 1 800-2 000 uutta asukasta eli n. 90 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulisi n. 25 000 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella. Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia. Kaavan kokonaiskerrosala on 114 530 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen tehokkuusluvaksi (e) muodostuu n. 2.1 Asuinkerrosala (87 000 k-m<sup>2</sup>) on kokonaan lisäystä. Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1 700-1 900 uutta asukasta.”

#### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Rusthollinrinteen asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on otettu kantaa siihen, mitkä linjat tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista sekä osoitettu siirrettäville linjoille uudet sijainnit.

Suunnitelmassa on esitetty myös alueelle tarvittavien uusien vesihuoltolinjojen sijainnit. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 230 metriä, jätevesiviemäriä noin 190 metriä ja

hulevesiviemäriä noin 190 metriä.

Rusthollarinkadun ja Malleniuksenkadun kulmaukseen suunniteltu maanalainen pysäköintihalli edellyttää Dn600 päävesijohdon sekä jäte- ja hulevesiviemäreiden siirtoa Rusthollarinkadulla. Asemakaavan muutoksesta aiheutuu myös Luoteisrinne-kadulla sijaitsevan Dn400 vesijohdon siirtotarve. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä HSY:llä. HSY ei osallistu johtosiirroista aiheutuviin kustannuksiin.

Uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaan noin 430 000 euroa (alv 0 %), joista johtosiirtojen osuus on noin 245 000 €. Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Vesihuollon järjestämisen kustannuksia ei ole nyt esitetty kaavaselostuksessa. Selostuksessa on syytä esittää uuden yleisen vesihuollon alustava kustannusarvio.

Koska asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on sijoittumassa HSY:n omistaman Dn600 päävesijohdon välittömään läheisyyteen, tulee kaavaan lisätä määräys, jonka mukaan rakentaminen päävesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.

Rusthollarinkadun alla sijaitsee Blominmäen jätevedenpuhdistamon viemärikääntöjävarten louhittu jätevesitunneli. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Tunnelin rajoitepiirustukset Rusthollarinkadun alueelta ovat tämän lausunnon liitteenä.

Liite 1 Asemapiirustus  
Liite 2–3 Tunnelin rajoitepiirustukset

### **Vastine:**

Kaavamääräyksiin (10§) on lisätty teksti:  
"Louhinta ja rakentaminen HSY:n jätevesitunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille."

## **5. Pelastuslaitos**

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen (alue 440714).

Pelastustoiminnan turvaamiseksi pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä palokunnan hyökkäysreittien ja uloskäyntien välittömään läheisyyteen, "HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje" huomioiden

### **Vastine:**

Rusthollinrinteen asemakaava-aineiston rinnalla laaditussa aluesuunnitelmassa (JKMM Arkkitehdit, 27.10.2021) on esitetty pelastusreittien periaatteet, mutta lopullisesti ne ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa.

Asemakaavassa on määrätty, että mahdolliset nostopaikat on sijoitettava tontille, koska Espoon kaupungin uusien periaatteiden mukaan nostopaikkoja ei enää tulisi sijoittaa yleisille alueille. Korttelisuunnitelmassa pelastautuminen rakennuksista on esitetty omatoimisesti joko parvekkeen tai pelastusportaan kautta, jolloin nostopaikkoja ei ole välttämätöntä toteuttaa. Korttelien sisäpihoille

on esitetty kulkuyhteydet ambulansseille ja huoltoajolle. Paloautot saavuttavat asuinrakennukset tonttikatujen kautta.

## 6. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavaselistuksen mukaan asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinrakennustenkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto. Kaavalla tavoitellaan alueelle noin 1800-2000 uutta asukasta ja vähintään 1200 työpaikkaa. Kaava-alue sijoittuu noin 500metrin päähän Finnoon tulevasta metroasemasta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä ohjaavat kaavat

Kaavaselistuksessa on kuvattu aiemmin voimassa olleiden valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden Helsingin seutua koskevat yleis- ja erityistavoitteet. Nämä eivät ole enää voimassa ja ne tulee poistaa kaavaselistuksesta.

Asemakaavan laadintaa ohjaavassa Finnoon osayleiskaavassa alue on osoitettu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi (AC) ja lisäksi alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen viher- ja virkistysverkon kehittämisen kohdealue ja virkistysyhteystarve. Asemakaava noudattaa yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaavassa osoitettu maankäyttö toteuttaa yleiskaavaa.

Kaavaselistukseen on kuitenkin syytä vielä kuvata, miten AC- kaavamääräys on otettu huomioon Suomenojan voimalaitoksen onnettomuustilanteiden palosavukaasujen leviämisen osalta. Samoin on syytä kuvata, miten toteutuu yleismääräys voimalaitoksen aiheuttaman melun huomioon ottamisesta. Tarvittaessa tulee antaa riittävät kaavamääräykset.

Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan "jatkosuunnittelussa tulee mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja hukkaenergia hyödyntäminen. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminenpassiivisin keinoin." Asemakaavan määräyksen 6§ Aurinkoenergia tulee yleiskaavamääräyksen perusteella muuttaa muotoon "tulee ottaa huomioon" nyt käytetyn termin "tulee pyrkiä huomioimaan" sijaan. Lisäksi kaavaselistukseen tulee kuvata, miten yleiskaavan määräys kokonaisuudessaan on otettu huomioon ja tarvittaessa tulee antaa asemakaavaan yleiskaavaa tarkentavat määräykset.

### Melu

Kaava-alue sijoittuu voimakkaan tieliikennemelun alueelle. Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan liikenteestä johtuvat suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 67 dB ja yöllä 60 dB (kortteli 31159). Julkisivuille kohdistuvia melun enimmäistasoja ei ole selvityksessä esitetty, mutta julkisivuille kohdistuu todennäköisesti voimakkaita melutasoja myös risteysalueella tehtävistä kiihdytyksistä ja jarrutuksista.

Hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä asuinrakennuksia on voitu osoittaa yli 65 dB:n melualueille, jos asunnot avautuvat myös ohjeavot täyttävän julkisivun suuntaan. Korttelin 31159 torniosissa tämä ei ole mahdollista. Sen sijaan on annettu kaavamääräys, jonka mukaan "mikäli tälle (hiljaisemmalle) julkisivulle kohdistuu yli 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnontuuletusikkunan kohdalla 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity". ELY- keskus katsoo, että tämä ei ole ollut läpitalon huoneistoja koskevan määräyksen tarkoitus, eikä ratkaisu täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Kun otetaan huomioon korttelin osan sijainti suhteessa Länsiväylään, vilkasliikenteeseen

Rusthollarinkatuun, viereisiin suuriin liiketiloihin ja niiden liittyisiin ELY-keskus katsoo, että ne korttelin 31159 korkeat rakennuksen osat tulee poistaa, joihin kohdistuu yli65 dB:n keskiäänitasot, eikä asuntojen avautumista ohjeavot alittavan julkisivun suuntaan voida järjestää. Muuten esitetty umpikortteliratkaisu on meluntorjunnan näkökulmasta tarkoituksenmukainen.

Kaavassa päiväkotirakennus on sijoitettu kaava-alueen meluisimpaan osaan. Päiväkodin vieressä sijaitsee pysäköintilaitos ja vilkasliikenteinen Rusthollarinkatu. ELY-keskus suosittaa päiväkodin sijainnin muuttamistakaava-alueen hiljaisimpaan osaan.

Kaavassa on määrättävä tarvittavasta melusuojauksesta ohjeavojen mukaisten vähimmäisvaatimusten täyttämiseksi, mikäli rakentaminen toteutetaan vaiheittain.

Kaavassa tulee antaa melusta yleismääräys: "Melutaso liikehuoneissa eisaa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjeavoa (klo 07-22) 45 dB (A)."

#### Ilmanlaatu

Korvausilman ottoapaikan sijoittamisesta ja suodattamisesta on tarpeen antaa riittävät määräykset ainakin vilkasliikenteisten Rusthollarinkadun ja pysäköintilaitoksen läheisyydessä.

#### PIMA

Kaavassa on annettu pilaantuneita maita koskeva määräys. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksesta on syytä käydä ilmi merkinnän perusteet, esim. alueella harjoitettu mahdollisesti maaperää pilaava toiminta sekä tutkimukset, jos niitä on tehty. Sinänsä ELY-keskus pitää määräys tarpeellisenä, koska on oletettavaa, että alueella on pilaantuneita maita.

#### Sulfaattimaat

Kaavassa on annettu sulfaattimaista kaavamääräys. Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat-karttapalvelun perusteella lähin kartoituspiste sijoittuu kaava-alueesta noin 400 metriä itään, eikä pisteessä ole todettu sulfaattimaita. Karttapalvelun perusteella happamiensulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella on pieni tai hyvin pieni. Lisäksi kaavaselostuksen mukaan alueen maaperä on kalliota ja moreenia, ei savea.

Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille peruste sulfaattimaita koskevan määräyksen antamiselle. Jos sellaiselle ei todeta olevan tarvetta, tulee määräys poistaa.

#### Muuta

Kaavaselostuksen mukaan "asuinrakennusten pelastusreitit perustuvat omaehtoiseen pelastautumiseen joko poistumisportaan tai parvekeluukkujen kautta. Asemakaavassa on määrätty, että huolto- tai pelastusreitit ei saa osoittaa puistoalueelle."

Kaava-asiakirjoissa ei ole kuvattu pelastautumisen kokonaisuutta ja esimerkiksi paloautojen toimintamahdollisuuksia ei ole kuvattu. Kaavaselostusta tulee täydentää ja tarvittaessa antaa tarkentavia määräyksiä.

#### Lopuksi

Kaavasta tulee järjestää työneuvottelu ennen sen hyväksymiskäsittelyä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

### Vastine:

Uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on päivitetty kaavaselostukseen.

#### Voimalaitosnettomuuksien huomioiminen alueella

Kaava-alueelta n. 1 km:n päässä etelään sijaitsee Fortum Power and Heat Oy:n voimalaitos.

Finnon osayleiskaavan laatimista varten teetettiin selvitys: ”Finnon alueen suuronnettomuusriskien arviointi kaavoituksen näkökulmasta” (Gaia Consulting Oy).

Tässä selvityksessä on teoreettisesti arvioitu Fortum Heat and Power Oy voimalaitosalueella tapahtuvien suuronnettomuuksien vaikutuksia osayleiskaavatyön pohjaksi.

Menettelytapana on arviointia varten kehitetty menetelmä, jossa on tunnistettu keskeiset suuronnettomuusskenaariot sekä mallinnettu niiden vaikutukset. Työ perustuu toimijoiden turvallisuus selvityksiin sekä muihin riskiselvityksiin. Selvitys ei suoranaisesti ota kantaa riskienhallintatoimien riittävyteen eikä sillä ole vaikutusta alueen yritysten toimintaan.

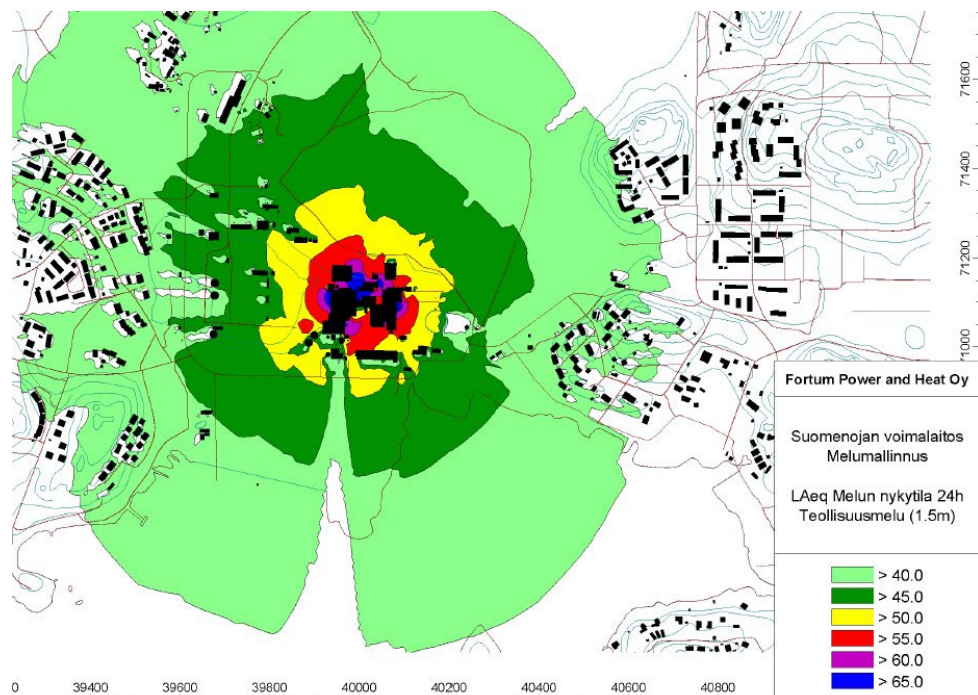
Keskeiset suuronnettomuusskenaariot selvityksen kohteena olevien toimijoiden osalta ovat kattilaräjhdys ja erilaiset palotilanteet joista voi aiheutua ympäristöön lentäviä heitteitä.

Pahimmassa skenaariossa palavan raskaan polttoöljyn heitteet lentäisivät jopa 250 metrin päähän voimalaitosalueesta.

Mallinnuksen perusteella ko. voimalaitoksella ei siis ole oleellisia vaikutuksia nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle.

#### Voimalaitoksen meluvaikutus alueella

Nyt kyseessä olevan kaava-alueen eteläreuna sijoittuisi n. 100 m alla olevan melumallinnuksen pohjoisreunan yläpuolelle (kuvan ulkopuolelle).



Asemakaavan 6§:ää on täsmennetty.

### Melun enimmäisäänitaso

Asemakaavan yhteydessä on laadittu meluselvitys (Promethor 2021), jossa on kuvattu kaava-alueen ulkotiloihin sekä rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitaso päivällä ja yöllä. Melun enimmäisäänitasoja ei ole kaavoituksen yhteydessä selvitetty, koska kaava-alueen asuinrakennukset sijaitsevat kaukana vilkasliikenteisistä kaduista ja liikennevaloliittymistä. Tonttikaduilla liikennemäärät ovat alle 5 000 ajon./vrk ja nopeusrajoitus lähtökohtaisesti 30 km/h. Näistä syistä selvitystä melun enimmäisäänitasosta ei ole katsottu asemakaavavaiheessa perustelluksi.

### Julkisivuihin kohdistuva melu

Meluselvityksen mukaan suurimmat asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat kaava-alueen pohjoisreunan 14- ja 13-kerroksiset pistetalot, joiden ylimpiin kerroksiin ulottuu Länsiväylän melu rakennusten pohjoispuolella sijaitsevan liikerakennuksen ylitse. Yli 65 dB:n melutaso kohdistuu yhteensä kahdeksaan kerrokseen ja noin 16 asuntoon. Korttelisuunnitelmassa rakennusten pohjoisjulkisivulle on sijoitettu myös asuinrakennuksen yhteistiloja, jolloin yksikään asunto ei avaudu ainoastaan meluisimman julkisivun suuntaan.

Asemakaavamääräyksellä on pyritty varmistamaan, että asuntoihin, joihin Länsiväylän melua kantautuu, pystytään järjestämään riittävän hiljainen tuuletusikkuna. Vastaavaa kaavamääräystä on Espoossa käytetty myös muissa asemakaavoissa. Kerrosten poistaminen kokonaan rikkoisi kaava-alueen kaupunkikuvallisen periaatteen vaihtelevista rakennuskorkeuksista sekä vähentäisi rakennusoikeutta noin 4 000 kerrosneliömetrillä, joten sitä ei katsota perustelluksi.

### Päiväkodin sijainti

Asuinkorttelin 31159 alimpaan kerrokseen suunniteltu päiväkotiei ei sijaitse erityisen meluisalla paikalla. Rusthollarinkadun liikennemäärä korttelin kohdalla on ennusteen mukaan noin 4 000 ajon./vrk ja alimpaan kerrokseen kohdistuu meluselvityksen mukaan alle 60 dB melutaso.

Päiväkodin leikki- ja oleskelupiha on tehokkaasti suojattu melulta. Päiväkodin sijainti on perusteltu, koska Malleniuksenkujan varteen suunniteltu pysäköintialue palvelee sen saattoliikennettä parhaiten.

Päiväkodin siirtäminen muihin kortteleihin edellyttäisi saattoliikenteen tuomista asuinkortteleiden sisäpihoille, mikä heikentäisi pihojen turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Lisäksi muissa kortteleissa käytettävissä oleva piha-alue olisi pienempi ja pienilmastoltaan vähemmän suotuista.

### Vaiheittain rakentaminen

Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan leikki- ja oleskelutilat tulee sijoittaa melukatveeseen. Tämä tulee rakennuslupavaiheessa osoittaa kunkin rakennushankkeen osalta. Meluselvityksen mukaan rakennusten välissä melutaso on kohtalainen myös lopputilanteessa, joten väliaikaisen tilanteen voidaan arvioida olevan varsin hyvä. Tonttikatujen liikenne muodostuu pääasiassa tämän kaavahankkeen maankäytön tuottamasta liikenteestä, joten ennen maankäytön toteutumista myös melutaso alueella on vähäinen.

### Liikehuoneiden melutaso

Meluselvityksen mukaan suurin KTY-1-kortteliin kohdistuva julkisivumelutaso on 68 dB. Ohjearvon saavuttaminen rakennuksen sisällä edellyttää siis vähintään 23 dB:n ääneneristävyyttä, joka saavutetaan tavanomaisin rakentein. Asemakaavassa ei ole tarpeen erikseen määrätä julkisivun ääneneristävyyydestä tai käytettävistä ohjearvoista.



## Ilmanlaatu

Ilmanlaadun osalta asemakaavoituksessa on tarkasteltu HSY:n minimi- ja suosituksetäisyyksiä asumiselle ja herkille kohteille. Vyöhykkeet on määritelty kaduille, joilla ennusteliikennemäärä ylittää 5000 ajon./vrk. Rusthollinrinteen kaava-alueella ainoastaan KTY-1-kortteli ja pysäköintilaitos sijaitsevat sellaisen katuosuuden varrella, jossa ylittyy 5000 ajon./vrk, mutta näille toiminnoille ilmanlaatu ei aseta HSY:n ohjeen mukaan rajoitteita. Länsiväylän ennusteliikennemäärän mukaan määritellyt asumisen ja herkkien kohteiden suosituksetäisyydet täyttyvät koko kaava-alueella. Myöskään pysäköintilaitoksen ei katsota tuottavan niin paljon liikennettä, että tuloilman sijoittamisesta tai suodatuksesta olisi tarpeen määrätä asemakaavassa.

Suunnittelualueelle on laadittu energiasuunnitelma: "Rusthollinrinne, Energiaratkaisu kaavoituksen tueksi" (Granlund Oy).

### Energiasuunnitelman mukaan:

- Pelkillä perinteisillä maalämpökaivoilla energianpeittoasteet jäävät kortteleissa alhaisiksi. Energian peittoa pystytään parantamaan, hyödyntämällä vinoporaus- ja lataamiskaivoja kesäaikaan hukkalämmöillä.
- Syville kaivoille olisi alueella tilaa, ja ne olisivat yksi varteenotettava vaihtoehto alueen lämmöntuotannolle
- Maalämmön lisäksi yksi mahdollisuus olisi ilma-vesilämpöpumput, jotka toimisivat kaukolämmön tai maalämmön rinnalla
- Kaavaan voidaan luoda edellytykset osalle tonteista mahdollisuus hyödyntää perinteistä maalämpöä, mutta jos kaikilla tonteilla tulee pystyä hyödyntämään maalämpöä tulisi hyödyntää keskisyviä kaivoja ja korttelikohtaisia ratkaisuja

Suunnittelualueella on tehty pilaantuneisuusselvitys ympäristötekniistä raporttia varten.

Alueelle todettujen alemman ohjeiston ylittävien pitoisuuksien vuoksi tulee kohteelle laatia ympäristösuojelulain YSL 78 § 2 momentin mukainen kirjallinen ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukseen.

Sulfidisavimääräys ("Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista") on poistettu.

## Pelastautuminen

Rusthollinrinteen asemakaava-aineiston rinnalla laaditussa aluesuunnitelmassa (JKMM Arkkitehdit, 27.10.2021) on esitetty pelastusreittien periaatteet, mutta lopullisesti ne ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa on määrätty, että mahdolliset nostopaikat on sijoitettava tontille, koska Espoon kaupungin uusien periaatteiden mukaan nostopaikkoja ei enää tulisi sijoittaa yleisille alueille. Korttelisuunnitelmassa pelastautuminen rakennuksista on esitetty omatoimisesti joko parvekkeen tai pelastusportaan kautta, jolloin nostopaikkoja ei ole välttämätöntä toteuttaa. Korttelien sisäpihoille on esitetty kulkuyhteydet ambulansseille ja huoltoajolle. Paloautot saavuttavat asuinrakennukset tonttikatujen kautta.

## Työneuvottelu

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu asemakaavasta 10.3.2022. Neuvottelun perusteella kaavaan tehtiin tarvittavia tarkennuksia.

## 7.

### Kaupunkitekniikan keskus

Osana Finnoon aluekehittämistä alueen pohjoisosiin suunnitellaan asuin- ja työpaikkarakentamista sekä asukkaille tarkoitettua puistoaluetta.

Pyöräliikenteen ja jalankulun järjestelyt vaikuttavat kaavassa heikoilta ja vanhanaikaisilta uudelle erittäin tiiviille alueelle eivätkä ole kaupungin pyöräilyn ja kävelyn edistämisen tavoitteiden mukaisia.

Alueen eteläosassa on teknisen lautakunnan 17.3.2021 hyväksymä katusuunnitelma (piir. 7484/ 002 A, 003, 004A, 005A, 006A Matroonanportti, -katu ym.), jossa pyöräily on osoitettu ajoradalle. Katusuunnitelmista on valmistuneet rakennussuunnitelmat ja katujen rakentaminen alkaa alkuvuodesta. Uuden asemakaavan järjestelyidentulisi pohjautua näihin, eikä näin nyt ole. Pyörällä liikkuvalla siirtyminen ajoradalle yhdistetyltä jalkakäytävältä ja pyörätieltä jää hyvin epäselväksi, mikä johtanee jalkakäytävällä pyöräilyyn. Selkein ratkaisu kohtaan vaikuttaisi olevan toteuttaa pyöräkaistat, jos liikennemäärät eivät mahdollista ajoradalla pyöräilyä. Ratkaisu tukisi myös väistämissäantöjen parempaa hahmottumista katuverkossa, jossa on jyrkkiä käännöksiä autoille etuajo-oikeutetulla suunnalla.

Rusthollarinkadulla kulkee jo nykyisin vilkas pyöräilyreitti, jossa olisi hyvä varautua tilan puolesta pyöräilyn osalta jalankulusta eroteltuun ratkaisuun (1- tai 2-suuntainen, tarkastellen verkon jatkuvuutta nyky- jätavoitellassa ympäröivällä verkolla) kuten myös Finnoonkartanonkadulla.

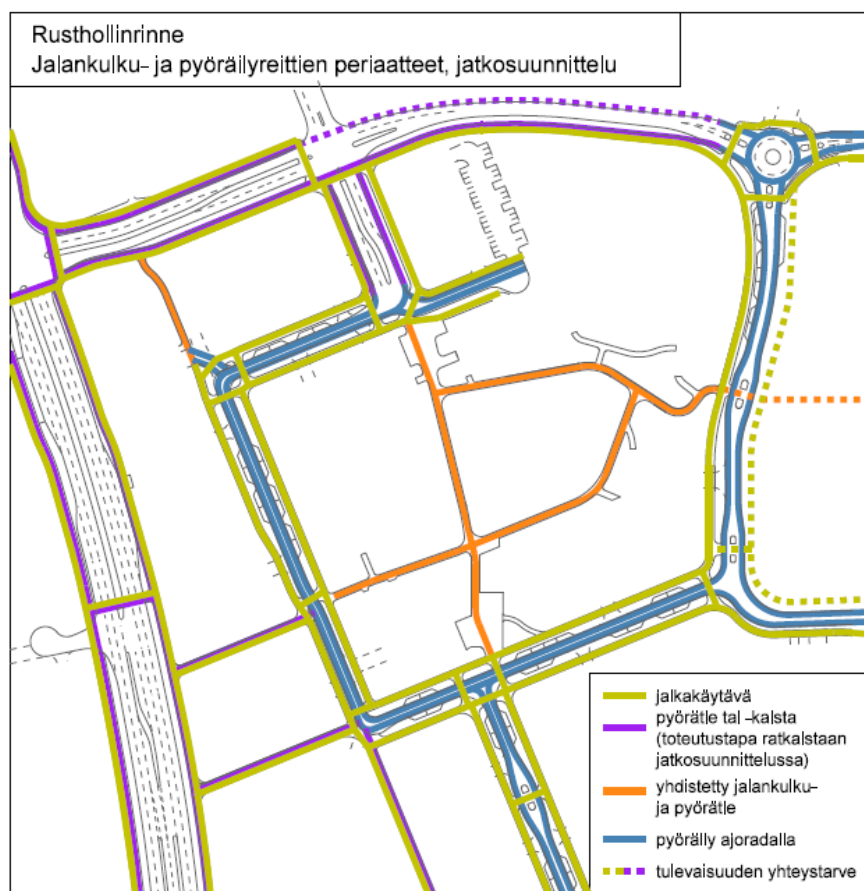
Lisäksi Finnoonkartanonkadun ja Rusthollarinkadun kiertoliittymän suunnittelussa olisi turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi noudatettava Espoon kiertoliittymän tyyppikuvaa (522/810), jossa pyörätie tulisi linjatakierotilan kaarta mukaillen.

#### **Vastine:**

Asemakaavaselostuksen liitteenä oleva katukartta pohjautuu kaava-alueelle laadittuun kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan (Ramboll 2021), joka on laadittu kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen yhteisessä ohjauksessa.

Katukartassa osoitetaan ohjeellisesti eri kulkumuotojen tilavaraukset katualueella. Se ei kuitenkaan ole sitova, vaan katualueen ratkaisut määritellään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Rusthollinrinteen asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on aloitettu alueen katusuunnitelman laatiminen ja jalankulku- ja pyöräliikenteen ratkaisuista on sen yhteydessä tehty vaihtoehtoisia luonnoksia kaupunkisuunnittelukeskuksen ja kaupunkitekniikan keskuksen yhteistyönä. Niiden perusteella Rusthollinrinteen asemakaavaehdotuksessa esitetyt katualueen rajat mahdollistavat erilaiset ratkaisut, kuten yksisuuntaiset pyörätiet, pyöräkaistat tai sekaliikenteen. Koska katusuunnittelu on alkanut, ei kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa ole katsottu tarpeelliseksi päivittää ja tästä syystä kaavaselostuksen liitteenä olevassa katukartassa esitetään edelleen alkuperäinen ratkaisu. Kaavaselostukseen on kuitenkin lisätty kuvaus muista mahdollisista vaihtoehdoista.



## 8. Kasvu ja oppiminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta on pyytänyt Kasvun ja oppimisenlausuntoa Rusthollinrinne, asemakaavan muutosehdotuksesta 14.12.2021 mennessä.

Kaavamuuotosalue on Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä. Kaavamuuotosalue on osa kehittyvää Finnoon aluetta. Sivistystoimi on lausunut laajemmän alueen palveluntarpeesta Finnoon osayleiskaavan käsittelyn yhteydessä 4.1.2016. Tämän lisäksi alueen päiväkotitarpeita on käytyläpi yhdessä Sivistystoimen ja Kaupunkisuunnittelukeskuksen 8/2020.

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto Finnoon tulevan metroaseman läheisyyteen. Nykyisin alue on teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen kokoon n. 5,5 ha. Asemakaava mahdollistaa 87 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista, joka on kokonaan lisäystä. Laskennallisestiasuinrakennusoikeus vastaa noin 1700–1900 uutta asukasta.

### Perusopetuksen palveluntarve

Kaava-alueen uusien asukkaiden myötä perusopetuksen palveluntarvelisääntyy n. 204–228 uudella perusopetusikäisellä (8–9 uutta perusopetusryhmää).

Perusopetuksen lisääntyvää palveluntarvetta laajemmalla alueella paikkaa jonkin aikaa Kaitaan lukiolta vapautuvat yläkoulun tilat lukionmuuttaessa Matinkylään. Alueen kehittyessä osayleiskaavaan merkittyjen PY-varauksien toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi.

Alueen lisääntyvään koulutarpeeseen on Finnoon osayleiskaavassa osoitettu kaksi PY- aluetta, Djupsundsbackenin nimellä kulkeva jo asemakaavoitettu varaussekä itäisempi osayleiskaavavaraus. Kaavoituksen ja rakentamisen edetessä alueella molemmat varaukset tullaan tarvitsemaan riittävän kokoisina. Peruskoulujen yksikkökototavoitteena on nelisarjaisuus, mikä tulee huomioida riittävän suurena tila- ja kerrosalavarauksena vielä asemakaavoittamattomalla PY-alueella. PY-varauksen asemakaavoittaminen tulee aloittaa riittävän ajoissa

lisääntyvään varhaiskasvatuksen, perusopetuksen sekä nuorisotoimen palveluntarpeeseen nähden, jotta tonttien toteuttamisjärjestys voidaan ratkaista alueen palveluntarpeenperusteella ja alueen palveluverkosta tulee tasapainoinen. Rusthollinrinteen asuinalueen suunnittelussa tulee huomioida hyvät kevyen liikenteen yhteydet molemmille PY-alueille, koska investointisuunnitelmassa ei ole vielä varattu hankkeelle varoja eikä oletietoa, kumpi varauksista toteutuu ensin.

### Varhaiskasvatuksen palvelutarve

Varhaiskasvatuksen palvelutarve lisääntyy laskennallisesti noin 136–152 varhaiskasvatuspaikalla. Kaava-alueelle on varattu tilaa päiväkodille (n.1000 k-m<sup>2</sup>) sekä päiväkodin leikki- ja oleskelualueelle. Varaus mahdollistaa noin neliryhmäisen päiväkodin, joka toteutetaan lähtökohtaisesti yksityisenä päiväkotina.

Neliryhmäisen yksityisen päiväkodin varhaiskasvatuspaikkojen määrä on noin 66–84. Kasvun ja oppimisen toimiala muistuttaa, että Espoon suunnitteluohjeiden mukainen leikkipiha tavoitekoko on 15 m<sup>2</sup> / lapsi ja aidatulle leikkipihalle tulee olla suora tai muuten turvallinenyhteys.

Varhaiskasvatuksen palveluverkko perustuu kattavaan kunnallisten päiväkotien verkostoon. Palveluverkkoa täydentävät yksityiset päiväkodit ja muut varhaiskasvatusmuodot. Kasvun ja oppimisen toimiala toteaa kannanottonaan, että suunnittelualueen yksityinen päiväkotit täydentää varhaiskasvatuksen palveluverkkoa kasvavalla alueella.

Kasvun ja oppimisen toimiala pyytää varmistamaan, että Finnoon alueen suunnittelussa otetaan huomioon varhaiskasvatuksen palveluverkon kokonaistarve ja tarvittavat tilavaraukset kunnallisille päiväkodeille toteutetaan asemakaavoissa. Uudet päiväkodit pyritään toteuttamaan mahdollisuuksien mukaan 8–10 lapsiryhmän päiväkotina(168–210 varhaiskasvatuspaikkaa), jotka ovat toiminnallisesti ja taloudellisesti

### Vastine:

Finnoon alueen suunnittelu on vielä osittain kesken (osayleiskaavan itäisimmät ja eteläisimmät alueet), mikä mahdollistaa julkisten palveluiden lisäämistä koko Finnoon alueelle.

Tässä kaavassa on osoitettu sijoitettavaksi vain yksi yksityinen päiväkotit.

Kaavahankkeen itäpuoliselle alueelle on kuitenkin osoitettu osayleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY), kooltaan 3-4 ha. Merkintään ei liity kaavamääräyksiä. Merkintää koskevan kehittämissuosituksen mukaan merkinnällä on osoitettu varaukset koulu- ja päiväkotipalveluille.

Osayleiskaava-alueen pohjoiseen aluevaraukseen sisältyy tarve isolle urheilukentälle. PY-alueilta tulee varmistaa hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet metrokeskustaan ja erityisesti metroasemalle.

Finnoon alueen eteläosan suunnittelua ollaan käynnistämässä, mikä mahdollistaa tilavarauksia eri tarkoituksiin vielä asemakaavoittamattomilla alueilla.

## 9. Helsingin seudun pyöräilijät ry

Helsingin seudun pyöräilijät ry haluaa nostaa esiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantamisen Rusthollinrinteen kaavassa.

Rusthollinrinteen asemakaava-alue on tiivis kerrostalovaltainen kaupunkimainen alue. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on esitetty osin yhdistettyinä jalankulku- ja pyöräväylinä ja osin pyöräily on osoitettu ajoradalle. Ratkaisu on sekava käyttäjille. Pyöräilijä joutuu ensin väistelemään jalankulkijoita ja sitten yhtäkkiä siirtymään ajoradalle, jolloin molemmissa kohdin voi tulla konfliktitilanteita.

Esimerkiksi siirtyminen pyörällä yhdistetyltä väylältä ajoradalle Malleniuksenkadun ja Luoteisrinteen risteyksessä vaatisi kaksi 90 asteen käännöstä: ensin yhdistetyn väylän poikki kohti suojatietä ja toinen suojatieltä ajoradalle. Molemmissa kohdin tulee konfliktipisteitä mahdollisten jalankulkijoiden tai muiden ajoneuvojen kanssa. Toisekseen, yhdistetyn väylän loppuminen yhtäkkiä risteuksen kohdalla ei ole loogista, jolloin todennäköisesti iso osa pyöräilijöistä jatkaisi ajoa eteenpäin jalkakäytävällä. Sama ongelma on Malleniuksenkujailla.



Rusthollinrinne, kaavaselostuksen liite 2: katukartta.

Ehdotus poikkeaa [Pyöräliikenteen suunnittelu -ohjeista \(Väyläviraston ohjeita 18/2020\)](#), joita Espoossa on alettu käyttämään. Rusthollinrinteen asemakaava-alueen voi katsoa olevan joko tiiviisti rakennettua liikenneympäristöä tai rauhallista liikenneympäristöä.

*Tiiviisti rakennetussa liikenneympäristössä risteysten tiheys on yleensä suuri. Käytettävissä*

*oleva katutila on yleensä rajallinen, jolloin sekaliikenne, pyöräkaista tai yksisuuntainen pyörätie on tyypillinen pyöräliikenteen ratkaisu. Kaksisuuntainen pyörätie ei yleensä sovellu ahtaaseen katutilaan.*

s. 39

*Rauhallinen liikenneympäristö sisältää kaikki muut asemakaavoitetut kadut ja tiet rakennetun alueen sisällä. Tällaisia ovat tonttikadut ja muut vähäliikenteiset tiet, joilla autoliikenteen ja pyöräliikenteen nopeudet ovat lähellä toisiaan. Rauhallisen liikenneympäristön liikennejärjestelyt viestittävät tien paikallisuudesta. Ajourata on kapea eikä siinä yleensä ole tiemerkinä. Jalankulkijat voidaan erotella jalkakäytävälle. Rakennetulla alueella rauhallisen liikenneympäristön tiet muodostavat laajemman yhtenäisen alueen, jolla pyöräliikenne kulkee sekaliikenteenä.*

s. 40

Tiiviiksi rakennetuilla alueilla ei käytetä yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää vaan suositellaan esimerkiksi sekaliikennettä tai pyöräkaistoja. Nämä viimeksi mainitut voisivat toimia tällä Rusthollinrinteen alueella parhaiten.

Taulukko 3 Pyöräliikenteen väylätyyppien soveltuvuus liikenneympäristöittäin.

Väylätyyppi	Rakennettu alue			Rakentamaton alue
	Tiivis	Väljä	Rauhallinen	
Sekaliikenne	4	2	4	4
Kaksisuuntainen pyöräliikenne yksisuuntaisella tiellä	4	2	4	2
Piennar	1	1	1	4
Pyöräkaista	4	4	2	3
Kylätie	3	2	3	4
2-1-tie	3	4	3	2
Pyöräkatu	4	3	4	2
Yksisuuntainen pyörätie	4	4	2	3
Kaksisuuntainen pyörätie	3	4	2	4
Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä	1	3	2	4
Käytetään	5			
Käytetään yleensä	4			
Voidaan käyttää	3			
Ei yleensä käytetä	2			
Ei käytetä	1			

*Pyöräliikenteen väylätyyppien soveltuvuus liikenneympäristöön.*

[\(Pyöräliikenteen suunnittelu. Väyläviraston ohjeita 18/2020, s. 41\)](#)

**Pyöräily alueen sisällä olevilla kaduilla olisi loogisinta toteuttaa ajoradalle sekaliikenteenä tai pyöräkaistoilla ja esitämme, että**

- 1) kaavassa tulee varata riittävä katutila tälle toteutukselle, ja**
- 2) katukartta tulee päivittää katusuunnittelua varten siten, että pyöräily toteutetaan ajoradalla pyöräkaistoilla tai sekaliikenteenä.**

Pyöräilyn siirtämisestä kokonaan ajoradalle olisi merkittäviä hyötyjä:

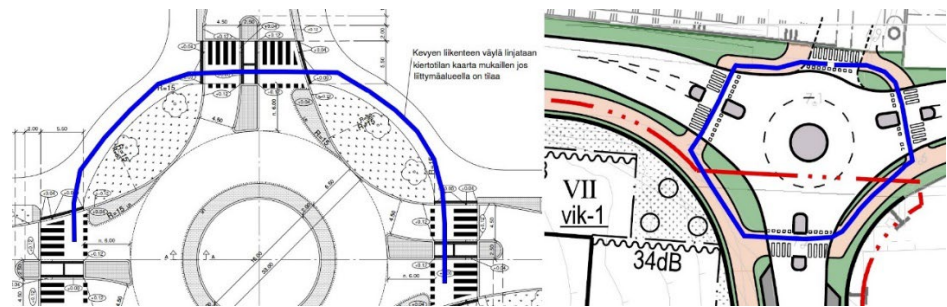
1. Koko alueella on yhdenmukainen toteutus, jolloin sitä on helpompi noudattaa.
2. Se rauhoittaisi muuta ajoneuvoliikennettä.
3. Yhdistetyille väylille tyypilliset konfliktitilanteet jalankulkijoiden kanssa poistuisivat.
4. Tuloksena olisi parantunut liikenneturvallisuus ja parempi kävelyn ja pyöräilyn sujavuus.

Toteutus voidaan tehdä esimerkiksi pyöräkaistoilla Malleniuksenkadulla ja sekaliikenteen muilla kaduilla.

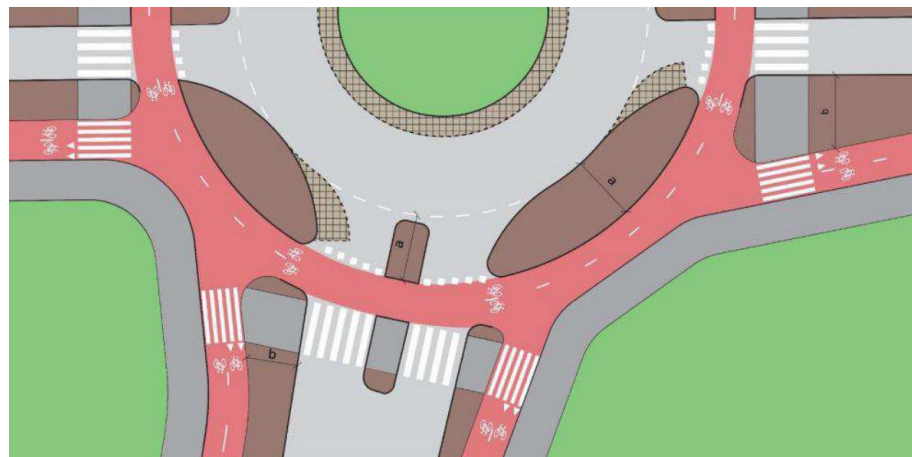
Lisäksi esitämme, että Rusthollarinkadun ja Finnoonkartanonkadun nykyinen liikenneympyrä päivitetään Espoon uusien tyyppiirustusten ja Väylän suositusten mukaisesti (kuvat alla). Nykyisessä muodossaan ylitystä lähestyvä pyöräilijä kaartaa ensin pois päin liikenneympyrästä ja joutuu kääntymään tiukasti 90 astetta juuri ennen ajoradan ylitystä. Tämä vaikeuttaa sekä pyöräilijän havainnointia että autolla ajavan mahdollisuutta ennakoita pyöräilijän liikkeitä. Siksi tällaista liikenneympyrää ei tule liikenneturvallisuuden vuoksi käyttää, vaan **kaavaan on varattava tila nykyaikaisten suunnitteluohjeiden mukaiselle liikenneympyrälle.**

Samassa yhteydessä autoliikenteen kaarresäteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Nykytilanteessa kaarteet ovat aivan liian loivia, kaarresäteet jopa useita kymmeniä metrejä, mikä ei ohjaa hidastamaan vauhtia riittävästi kääntyessä autolla esimerkiksi lännestä etelään. Tämä seikka yhdistettynä pyöräiliikenteen vaikeasti ennakoitaviin ajolinjoihin tekee liikenneympyrästä erittäin vaarallisen.



*Pyöräiliikenteen ajolinjat Espoon oman tyyppiirustuksen 5222/809 mukaan (vasemmalla) ja kaavan katukartassa esitetyn nykytilanteen mukaan (oikealla). Liikenneympyrä tulee päivittää turvallisiksi kaavan toteutumisen yhteydessä.*



*Kaksisuuntainen pyörätie liikenneympyrässä. ([Pyöräiliikenteen suunnittelu. Väyläviraston ohjeita 18/2020](#))*

## Vastine:

Asemakaavaselostuksen liitteenä oleva katukartta pohjautuu kaava-alueelle laadittuun kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan (Ramboll 2021). Katukartassa osoitetaan ohjeellisesti eri kulkumuotojen tilavaraukset katualueella. Se ei kuitenkaan ole sitova, vaan katualueen ratkaisut määritellään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Rusthollinrinteen asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on aloitettu alueen katusuunnitelman laatiminen ja jalankulku- ja pyöräliikenteen ratkaisusta on sen yhteydessä tehty vaihtoehtoisia luonnoksia. Niiden perusteella Rusthollinrinteen asemakaavaehdotuksessa esitetyt katualueen rajat mahdollistavat erilaiset ratkaisut, kuten yksisuuntaiset pyörätiet, pyöräkaistat tai sekaliikenteen. Koska katusuunnittelu on alkanut, ei kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa ole katsottu tarpeelliseksi päivittää ja tästä syystä kaavaselostuksen liitteenä olevassa katukartassa esitetään edelleen alkuperäinen ratkaisu. Kaavaselostukseen on kuitenkin lisätty kuvaus muista mahdollisista vaihtoehdoista.





## 10. AVS-Yhtiöt Oy

AVS-Yhtiöt Oy huomauttaa, että nyt esiteltävä kaava tarkoittaa keskeisiltä osin maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta poikkeamista. Kaavaluonnos osoittaa myös kunnan yksinomaiseen toimialaan kuuluvan kaavoitusoikeuden siirtämistä yksityisille maanomistajille.

### Johdanto

Finnon alueen maankehitys on palasteltu osayleiskaavoissa tavalla joka on vaikeuttanut kokonaisuuden arviointia. Yleiskaavassa lähtökohtana on nimenomaisesti tarkentavan asemakaavasuunnittelun linjaus tavalla joka tekee aluekehityksestä kestäväää ja tarkoituksenmukaista.

Osayleiskaavoilla, kuten Hannuksenpelto II ja on edistetty tilaa vievän kaupan tilojen rakentamista, esimerkiksi autokauppojen rakentamista, alueelle, jonka osayleiskaavassa selostusosiossa 840200 eri kohdissa viitataan että Finnoon ja Kaitaan alueesta tehdään ilmastomuutoksen torjunnan esimerkkialue.

Yhden, maantieteellisesti rajoitetun alueen osalta todetaan siis ilmastotavoite ja siirretään ilmastotavoitteen vastainen toiminta sadan metrin päähän viereiselle osayleiskaava-alueella, niin voitane todeta että järjestelyn tavoitteet ovat ristiriitaisia.

Suurin mielenkiinto alueella kohdistuu kuitenkin tapaan jolla maanomistajat on asetettu eri asemiin. Hannuksenpelto II alueella SRV:n omistajataho sai tilaa vievän kaupan tontit suoraluovutuksina, eikä kaupunki missään kohdin edes pyrkinyt viittaamaan siihen, että KuntaL 130 § 1 mom mukainen maanluovutus oli jotenkin mahdoton kyseisessä tapauksessa.

Nyt käsillä olevassa kaavaluonnoksessa on kyse yhden yksittäisen maanomistajan omistaman kohteen myynnistä.

Kiinteistön 49-31-15-3 osalta löytyvät seuraavat maakaaren mukaiset esisopimukset:

12.6.2018 L2018-129853, Eläkesäätiö neliapila - Bonava Suomi Oy 29.3.2021 L2021-118997, Eläkesäätiö neliapila -A. Ahlström kiinteistöt Oy, Aktia livförsäkring Ab, Kirkon eläkerahasto

Ei liene sattumaa että nimenomaan Bonava on tehnyt aiemmin yhteistyötä laajasti JKMM arkkitehtitoimiston kanssa, siis saman toimiston, jonka luonnokset ovat nyt asemakaavaesityksessä merkitsevinä illustratioina.

Voidaankin todeta, että kaavoitusvaltaa on siirretty yksityisille tahoille jotta voitaisiin optimoida kaavan kautta syntyvä rakennusoikeuden määrä.

Sama tavoite voisi toki olla julkisellakin kaavoittajalla tilanteessa jossa maankäyttösopimuksia ei olisi tehty. Kuitenkin on todettava, että tyyppitilanteessa espoolaisilla maanomistajilla ei ole suoraa oikeutta saada kiinteistöilleen asemakaavaa, vaan kunta mahdollistaa tietyille maanomistajille tai näihin kytkeytyville toimijoille, kuten tässä Bonavalle esisopimuksen johdosta, etuoikeuden itsenäisesti laatia ja vaikuttaa asemakaavan sisältöön.

Soveltuvasti nostamme esille kaavan 442400, jossa Sato Oyj:lle osoitettiin pienen maatilkun omistuksen kautta oikeus kaavoittaa naapuritontit oman tonttinsa parkkialueeksi ja samalla perusteltiin maanluovutus 50 000 kem2 asuinrakennusoikeudelle. Toimenpiteelle ei luonnollisesti ollut olemassa mitään

juridisia perusteita, esimerkiksi KuntaL 130 § 1 mom poikkamiseen, vaan kyse oli puhtaasti siitä että kun tiedettiin, kenelle kaavoitetaan, niin tiedettiin samalla, mitä kaavoitetaan.

Ratkaisussa KHO 2013:110 on todettu:

*"Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita."*

Peruste on edelleen vahvistettu myös ratkaisussa KHO 2014:76. Ratkaisussa KHO 2005:5 yhdenvertaisuudesta poikkeaminen on hyväksytty, mikäli poikkeaminen voidaan perustella hyväksyttävällä tavalla.

Kun tarkastellaan JKMM kiinnittämistä nyt muistutuksen kohteena olevaan kaavaan niin voidaan todeta, että osayleiskaavoilla on tavoiteltu pirstaloitua kaavoituskokonaisuutta, jossa yleiskaavan ohjaavan vaikutuksen vaadetta voidaan pienentää. Lopputuloksena on luotu pieniä kaavoitusyksiköitä, joiden sisällä vältetään tai ainakin pyritään välttämään oikeudellista painetta joka syntyy maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaateesta - jos yhden kiinteistön omistaa yksi omistaja, niin yhdenvertaisuus saman kohteen sisällä menettää yksikkötasolla merkityksensä.

Sanottu ei kuitenkaan tarkoita että palastelemalla yleiskaava-alueet voitaisiin saada oikeutus poiketa yhdenvertaisuusperiaatteesta. Pikemminkin pilkkomiseen yhdistyvä tarkoitushakuisuus yhdistettynä kunnallisen kaavoitusmonopolin toimivallan siirrolla yksityiselle taholle, tulevan maanomistajan omalle arkkitehdille, osoittaa, maankäytön suunnittelussa nimenomaisesti halutaan poiketa kiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuudesta.

Ratkaisussa KHO 20.1.2005/84 on tarkisteltu myös korkeimman hallinto- oikeuden jo aiemmin omaksuman "emätilaperiaatteen" merkitystä.

Emätilaperiaate on lausuttu KHO ratkaisuikätyössä seuraavasti: "Maanomistajien yhdenvertaisuutta ei voida tarkastella koko ajan muuttuvien omistusolosuhteiden mukaan, vaan vertailu täytyy tehdä sellaisen hyväksyttävän perusteen mukaan, joka ottaa huomioon jo aikaisemmin samasta emätilasta muodostetut rakennuspaikat tai emätilan rannalle rakennetut loma- tai muut rakennukset."

Analogisesti on selvää, että muistutuksen kohteena oleva kaava-alue ja sen ympäristössä olevat yleis- ja asemakaava-alueet ovat rinnastettavissa KHO:n linjaaman "emätilaperiaatteen" mukaiseksi alueeksi. Espoon kaupunki on yhtäältä myynyt Hannuksenpellosta omistamaansa maata "tilaavievän kaupan palveluiden" tontteja auto-, kone- ja venekauppiaille ja samalla kaavoittanut jo olemassa olevien kaupan palvelujen tontteja valituksenalaisessa kaavassa julkisten palvelujen tonteiksi, samalla kaavoittaen kaupungin itsensä omistamille tonteille asuinrakennusoikeutta.

Tautologian uhallakin tässä yhteydessä on syytä uudelleen huomauttaa 442400 kaavasta, jossa siis oli operaattorina SATO. Kaavoitusvallan jakaminen yksityisille tahoille tarkoittaa että yksityiset, itselliset edut sulkevat pois yhdenvertaisuusperiaatteen. Toiminta on siis laitonta.

AVS täydentää tätä perustetta myöhemmin Espoon kaupungin vastattua muistutukseen.

### **Vastine:**

Espoon kaupunki luovuttaa tontteja eri menettelyillä valtuuston 9.11.2015 päättämien voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti. Menettelyitä ovat mm. tarjouskilpailut, neuvottelumenettelyt ja suunnitteluvarausmenettelyt. Finnoon keskuksen tapauksessa menettelyksi on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä valittu suunnitteluvarausmenettely.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.6.2011, että Finnoon suunnitteluun ja toteutukseen haetaan kumppaneita kilpailumenettelyn avulla ja menettelytavan periaatteet tuodaan jaoston hyväksyttäväksi. Periaatteet hyväksyttiin jaostossa 27.8.2012, jolloin päätettiin hakea ideakilpailun avulla useita kehittäjä-toteuttajaryhmiä mukaan kumppanuuskaavoitukseen. Kilpailun lähtömateriaalina oli laadittu asemakaavaluonnos, selvitykset sekä kilpailuohjelmassa määritellyt tavoitteet. Kilpailu järjestettiin loppuvuodesta 2012. Alueelta saatiin kahdeksan ehdotusta useammalle osa-alueelle eri ryhmittymiltä. Ehdotukset arvioitiin elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti. Jaosto päätti 4.2.2013 valita alueen ensimmäisen asemakaava-alueen (Finnoo I) suunnittelun ja toteuttamisen kumppaneiksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja Skanska Talonrakennus Oy:n. Sittemmin Rakennusosakeyhtiö Hartelan varaus on rauennut. Skanska Talonrakennus Oy:n varausalueelta on luovutettu tontteja varauksensaajalle. Tontit on hinnoiteltu kuntalain 130 § 2 mom. mukaisella menettelyllä. Kustakin luovutuksesta on tehty erillinen päätös, johon on voinut hakea oikaisua. Vireillä olevan Finnoon keskus, 441501, asemakaavamuutoksen alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevia varauksia.

Viitaten mielipiteen antajan näkemykseen varausmenettelyiden kautta tapahtuviin suoriin tontinluovutuksiin, Espoon kaupunki toimii tällöin kuntalain 130 § 2 mom. mukaisesti.

Espoon kaupungin asiakirjahallinnosta vastaa kaupunginarkisto, josta voi pyytää tontinluovutuksiin liittyviä asiakirjoja (päätökset ja luovutuskirjat).

Mielipiteen jättäjä on pyytänyt tonttien luovutusten perusteena olevien arviokirjojen toimittamista salaamattomina. Arviokirjoja ei ole oikeutta saada salaamattomina (KHO:n päätöksen 23.1.2020 (3880/1/18 ja 3938/1/18)). Näin ollen asiakirjapyyntöön ei vastata.

AVS-Yhtiöt Oy:n omistama kiinteistö (49-410-1-82) ei sijaitse asemakaavan muutosalueella 440714 Rusthollinrinne eikä siihen näin ollen voi tällä asemakaavalla vaikuttaa.

Finnoon osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla jäsennetään koko alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi. Osayleiskaavakartan aluevarausmerkinnöillä osoitetaan kunkin alueen pääkäyttötarkoitus eli osayleiskaava-alueet voivat sisältää pääkäyttötarkoituksen lisäksi asemakaavoissa tarkemmin osoitettavia käyttötarkoituksia. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.

Nyt kyseessä oleva suunnittelualue (440714 Rusthollinrinne) sijoittuu osayleiskaavan **A/C** -alueelle (asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunut alue).

AVS-Yhtiöt Oy:n omistamaa kiinteistöä (49-410-1-82) koskee osayleiskaavassa merkintä julkisten palveluiden ja hallinnon alue (**PY**). Merkintään ei liity kaavamääräyksiä. Merkintää koskevan kehittämissuosituksen mukaan merkinnällä on osoitettu varaukset koulupalveluille. Osayleiskaava-alueen pohjoiseen aluevaraukseen sisältyy tarve isolle urheilukentälle. **PY**-alueilta tulee varmistaa hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet metrokeskustaan ja erityisesti metroasemalle.

Finnoon osayleiskaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden asukasmäärältään merkittävän asuinalueen muodostaminen Finnooseen. Yleiskaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentissa asetettujen sisältövaatimusten perusteella osayleiskaavassa on tarpeen osoittaa uudelle asuinalueelle aluevarauksia myös kouluja ja päiväkoteja varten.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen hyväksyttäviä maankäyttölisiäperusteita.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on tärkeä lähtökohta kaavoituksessa. Perustuslain 6 §:n ja hallintolain 6 §:n säännöksistä ilmenevän yhdenvertaisuusperiaatteen keskeinen sisältö on, että vastaavassa tilanteessa olevia on kohdeltava vastaavalla tavalla. Korkeimman hallinto-oikeuden vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan yhdenvertaisuutta kaavoituksessa tarkastellaan kaavan tarkoitukseen liittyvien kaavan tavoitteiden sekä kaavoitettavien alueiden ajallisten ja paikallisten maankäyttöllisten tarpeiden ja olosuhteiden lähtökohdista.

Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt yhdenvertaisuutta lukuisissa ratkaisuisaan, muun ohella KHO:2005:5, KHO:2014:76 sekä KHO:2017:202. KHO on vakiintuneesti katsonut, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäyttöllisiä perusteita.

Asemakaavan valmistelusta vastaa kaavoittaja ja kaava käsitellään kaupungin toimielimissä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavoittaja voi teettää esimerkiksi selvityksiä konsultilla eikä yhteistyö eri tahojen kanssa merkitse kaavoitustoimivallan luovuttamista, koska kaupunki vastaa siitä, että kaava laaditaan noudattaen, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kaavoituksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä ja kaavan sisältövaatimuksista.