



Kaupunkisuunnittelulautakunta

13.04.2022

## Kokoustiedot

Aika 13.04.2022 klo 17:30 - 19:12

Paikka Teams

|       |                         |                                       |                    |
|-------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Läsnä | Särkijärvi Jouni J.     | puheenjohtaja                         |                    |
|       | Aarnio Antti            | jäsen                                 |                    |
|       | Finström Verna          | jäsen                                 |                    |
|       | Havu Isto               | jäsen                                 |                    |
|       | Järvinen Hannu          | jäsen                                 |                    |
|       | Kemppi-Virtanen Pirjo   | jäsen                                 |                    |
|       | Kivekäs Liisa           | jäsen                                 |                    |
|       | Lindholm Julia          | jäsen                                 |                    |
|       | Nevanlinna Risto        | jäsen                                 |                    |
|       | Donner Robert           | varajäsen                             |                    |
|       | Sammallahti Tere        | jäsen                                 |                    |
|       | Vehmanen Emma-<br>Stina | jäsen                                 |                    |
|       | Ülle Auli               | jäsen                                 |                    |
|       | Hokkanen Torsti         | kaupunkisuunnittelujohtaja            |                    |
|       | Eronen Tiina            | sihteeri                              |                    |
|       | Ikonen Liisa            | suunnittelupäällikkö                  |                    |
|       | Leino Essi              | yleiskaavapäällikkö                   |                    |
|       | Kaitanen Susanna        | liikennesuunnittelupäällikkö          |                    |
|       | Kare Aleks              | lakimies                              |                    |
|       | Komulainen Aaron        | nuorisovaltuuston edustaja            |                    |
|       | Elo Tiina               | kaupunginhallituksen edustaja         |                    |
|       | Vuornos Henrik          | kaupunginhallituksen<br>puheenjohtaja |                    |
|       | Sikiö Sampo             | aluearkkitehti                        | (klo 17:30-18:25)  |
|       | Koivula Olli            | suunnitteluinsinööri                  | (klo 17:30-18:25)  |
|       | Mäkinen Pasi            | arkkitehti                            | (klo 17:30-18:48)  |
|       | Mäkelä Salla            | liikenneinsinööri                     | (klo 17:30- 18:48) |

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Verna Finström  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.04.2022

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä</b> | <b>Liite</b> | <b>Otsikko</b>  | <b>Sivu</b> |
|---------------|--------------|---|-------------|
| § 53          |              | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen   | 5           |
| § 54          |              | Pöytäkirjan tarkastajan valinta   | 6           |
| § 55          | 1 - 3        | Mäkkylänkuja, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 116201, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia) | 7           |
| § 56          | 4            | Rusthollinrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 440714, 31. kaupunginosa Kaitaa, (Kh-Kv-asia) | 16          |
| § 57          | 5, 6         | Seiliniitty, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 240123, 26. kaupunginosa Mankkaa         | 28          |
| § 58          | 7            | Rakennuskiellon määrääminen Kalajärvelle  | 34          |

§ 53

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 6.4.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/39

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 54

13.04.2022

§ 54

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Verna Finström.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/39

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 175

10.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 55

13.04.2022

5134/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 55

§ 55

## **Mäkkylänkuja, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 116201, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Anttila Jukka

Westerlund Ina

Vuorinen Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, alue 116201.

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.11.2021 päivätyn ja 13.4.2022 muutetun Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen Kemppe-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Poistetaan kaavamääräysten 1 § autopaikkojen vähimmäismäärää koskevat vähennykset, jotka liittyvät yhteiskäyttöautojärjestelmiin. Perustelut: Pysäköintipaikkojen vähentäminen on pitkävaikutteinen tai käytännössä pysyvä ratkaisu. Sitä ei kannata perustaa kokeiluvaiheessa oleviin yhteiskäyttöautojärjestelmiin, joiden jatkuvuudesta ylipäätään ei ole mitään takeita.”

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

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen ja hyväksyä asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## Selostus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue (YOS) sekä osa lähivirkistysaluetta (VL) asuinkerrostaloalueeksi, jolle on mahdollista toteuttaa myös päivittäistavarakauppa.

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kolme niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään kerrokseen ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 950 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa erilaisia aputiloja 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH) on lisäksi merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa sauna- ja kerhotilarakennuksen, joka on kooltaan enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

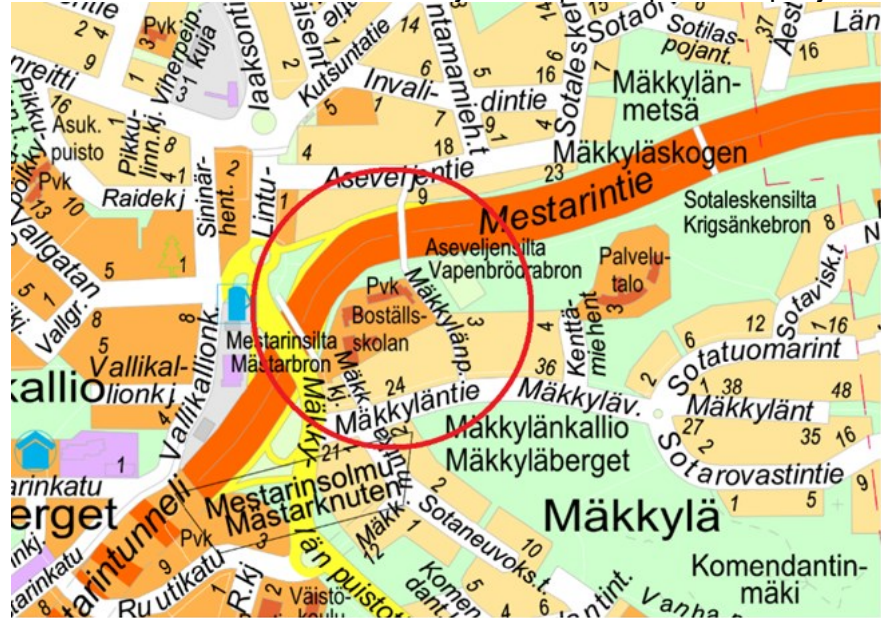
Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Asumisen pysäköinti on järjestetty Kehä I:n viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Liikerakennuksen pysäköinti on sijoitettu rakennuksen kellariin. Alueelle rakennetaan myös uusi katu.

Alueen nykyinen rakennusoikeus on 6 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavanmuutoksen myötä yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi tulee noin 17 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 10 600 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 12.8.2019 Skanska Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 51271. Asemakaavamuuostyön pohjana on keväällä 2019 järjestetyn suunnitteluvaraushakumenettelyn voittanut ehdotus.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Mäkkylänkuja, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7382, käsittää osan korttelia 51271 sekä katu- ja virkistysaluetta, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 116201.

### Aloite ja vireilletulo

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 4.3.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.2.2020

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran suuralueella Mäkkylässä Kehä I:n (Mestarin tie) eteläpuolella. Alue rajoittuu idässä Mäkkylän puistotiehen ja etelässä Mäkkyläntiehen sekä olemassa oleviin pientalotontteihin. Kaavamuutosalue on kooltaan noin kolme hehtaaria ja sisältää nykyisessä asemakaavassa olevan YOS-korttelialueen ja sen itäpuolella sijaitsevan pallokentän, sekä näiden välisen osuuden Mäkkylänpolusta.

Alueella toimineet ruotsinkielinen koulu Boställskolan ja päiväkoti Boställs daghem siirtyivät uuteen koulukeskus Monikkoon syksyllä 2021. Suomenkielinen Mäkkylän päiväkoti lopettaa toimintansa alueella vuonna 2022. Alueella toimii entisessä koulurakennuksessa myös taideyhdistys



Espoo Art ry. Alueen lounaisnurkassa on asuinkäyttöön vuokrattu vanha omakotitalo. Rakennuskanta on peräisin 50- ja 60-luvulta.

Pallokenttä on tilapäisesti Postipuun koulun käytössä.

Kaupungin tilapalveluilla ja sivistystoimella ei ole käyttöä nykyisille, huonokuntoisille rakennuksille. Koulu- tai päiväkotitoiminnan jatkaminen Kehä I:n varrella ei ole mahdollista nykyisten melu- ja pienhiukkasmääräysten mukaan.

Kaava-alueelle merkitty I maailmansodan linnoitteisiin liittyvä muinaismuistoalue, jonka linnoituslaitteet ovat vuonna 1999 tehdyn selvityksen mukaan jääneet rakennusten ja pihamaiden alle ja hävinneet.

Maaperä alueella on suurimmilta osin siltin ja saven peittämää moreenia, osin savea ja osin moreenia ja hyvin pieneltä osin kalliota.

Alueella on sekä istutettuja pihajänteitä että kulttuurivaikutteisia metsäisiä alueita.

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

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

Voimassa olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 (24.9.2021) kaava-alue on merkitty osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alue rajautuu pohjoisessa maakunnallisesti merkittävään tiehen (Kehä I).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on kehitettäväksi merkittyä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alueen pohjoisreunalle on merkitty itä-länsisuuntainen virkistysyhteys, joka jatkuu alueella Kehä I:n ylitse.

Alueella on voimassa asemakaavat Mäkkylä II (hyväksytty 3.9.2001) ja Mäkkylä III (hyväksytty 8.3.2004).

Kaavamuutosalueen läpi kulkee Mäkkylänpolun jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katualue, jossa on tontille ajo sallittu.

Mäkkylänpolun länsipuoli on merkitty opetustoimintaa, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS/k). Korttelin rakennusoikeus on 6 200 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku III. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Korttelin rakennusten ulkoseinärakenteen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Mäkkylänpolun itäpuoli on merkitty lähivirkistysalue (VL), jolla on ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, muuntamon

rakennusala sekä yksikerroksisen huoltorakennuksen (200 k-m<sup>2</sup>) rakennusala.

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 400 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti. 29.11.2012 - 30.12.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin 20 muistutusta ja saatiin 13 lausuntoa.

Viidessä muistutuksessa annettiin positiivista palautetta. Kaavan valmistelua ja asukastilaisuutta kiitettiin. Suunnitelmaa pidetään pääsääntöisesti hyvänä. Kiitettiin rakentamisen määrän pienentämistä ja pientaloympäristöön sopeuttamista, kylätalon poistamista pientalotonttien vierestä, kallioalueen säilyttämistä, puurakentamista, viherkattoja, kauppaa.

Neljässä muistutuksessa kaavaan suhtauduttiin erityisen kriittisesti. Yhdessä muistutuksessa todettiin, että kaavaluonnos ei vastaa Espoon kaupungin tavoitteita, toisessa muistutuksessa kaavaa pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena ja vaadittiin sen palauttamista valmisteltavaksi puutteellisten selvitysten ja mielipiteiden huomiotta jättämisen vuoksi.

Eniten oltiin huolissaan poistuvista liikunta- ja leikkikentistä (16) ja liikennejärjestelyistä (14), myös melu- ja pienhiukkashaitat huolestuttivat (3). Rakentamisen määrää ja mittakaava kritisoitiin yhdeksässä muistutuksessa. Luonnonympäristöä ja virkistysalueita käsiteltiin seitsemässä muistutuksessa

Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 16.12.2021. Tilaisuuden palaute oli vastaavaa kuin muistutuksissa.

Lausunnoissa saadun palautteen perusteella kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on tehty tarkistuksia ja täydennyksiä. Merkittävin muutos on tontinjakosyistä korttelissa 51271 tehty kahden läntisen AK-alueen yhdistäminen samaksi korttelialueeksi niin, että myös AH-alue jakaantuu kahteen osaan.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Alueelle on sijoitettu uusi katu, Mäkkylänkuja, jonka yhteyteen tulee 15 yleistä pysäköintipaikkaa. Jalankululle ja polkupyöräilylle on varattu katualueet idässä Mäkkylänpolku-kadulta Aseveljensillalle ja lännessä Mäkkylänkujalta Mäkkylän puistotielle.

Alueelle muodostuu viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kolme niitä palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Pientaloalueeseen rajautuvilla AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II. Mäkkylänkujaan liittyvillä AK-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään kerrokseen. AK-kortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12 950 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa erilaisia aputiloja 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Keskimmäisen asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) länsiosassa sijaitseva puusto ja kallioalue on merkitty mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi. Itäiselle AH-alueelle on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa sauna- ja kerhotilarakennuksen, joka on kooltaan enintään 150 k-m<sup>2</sup>. AH-alueille on merkitty myös ohjeelliset alueet hulevesien viivyttämiseksi, sekä leikille ja oleskelulle

Alueen lounaisnurkkaan on sijoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku I. Korttelialueen itäosaan on määrätty rakennettavaksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen puistikko, sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle on merkitty myös ohjeelliset alueet hulevesien viivyttämiseksi.

Asuinkerrostalojen pysäköinti on esitetty Kehä I:n viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Liikerakennuksen pysäköinti on esitetty rakennuksen kellariin.

Alueen pohjoisreunalle Kehä I:n viereen on merkitty kaksi suojaviheraluetta (EV).

Pohjoisten kerrostalojen Kehä I:n puoleisille päädyille on merkitty melunsuojausmääräys. Alueen eteläosassa Mäkkylänkujan katualueelle on, pientalojen puoleiselle laidalle on merkitty meluste ja istutettava puurivi sen itäpuolelle.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta. Muodostettavat tontit luovutetaan suunnitteluvaraushakumenettelyn mukaisesti. Luovutusehtoja koskevat neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

- Bokylä Mäkkylän liikenteellinen toimivuustarkastelu, Wsp Finland Oy
- Bokylä Mäkkylä liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy  
18.10.2021

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 12/39      |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 175      | 10.11.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 55       | 13.04.2022 |

- Mäkkylänkuja 116201 Ilmanlaatuarvio, Wsp Finland Oy 22.6.2021
- Mäkkylän koulukeskuksen ja kiinteistön Mäkkyläntie 22
- rakennushistoriallinen selvitys, Wsp Finland Oy 31.8. 2020
- Luontolausunto ja liito-oravaselvitys Mäkkylänkujan (116201) asemakaavamuutosta varten, Ympäristösuunnittelu Enviro, 23.6.2020
- Mäkkylänkuja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll 2021

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Tontinmyyntitulojen myötä kaavanmuutos on kaupungille kaavataloudellisesti kannattava.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavan muutoksesta on laadittu korttelisuunnitelma (Mäkkylänkuja 116201 Korttelisuunnitelma / arkkitehtitoimisto Konkret).

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksen hakijana on Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 175

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, lausunnot ja kannanotot on annettu Mäkkylänkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 116201.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn

Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: "Lautakunta päättäneen, että kaavaehdotuksesta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja valitsee sille puheenjohtajan. Perustelu: ehdotusta on muutettu edellisen tilaisuuden jälkeen, joka pidettiin lisäksi koronasulun alkaessa."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Auli Elolahden.

### Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksella tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, joka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja kannanotot on annettu Mäkkylänkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 116201.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Mäkkylänkujan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7382, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 116201, 3 pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Auli Elolahden.

### Liitteet

- 1 116201 Mäkkylänkuja muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 116201 Mäkkylänkuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §55

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 14/39      |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 175      | 10.11.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 55       | 13.04.2022 |

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 116201 Mäkkylänkuja muistuttajien yhteystiedot
- 116201b Mäkkylänkuja asemakaava
- 116201 Mäkkylänkuja havainnekuva
- 116201 Mäkkylänkuja katukartta
- 116201 Mäkkylänkuja kaavaselostus

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 15/39      |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96       | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107      | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158      | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56       | 13.04.2022 |

5963/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 56

§ 56

## **Rusthollinrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 440714, 31. kaupunginosa Kaitaa, (Kh-Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Rusthollinrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 440714,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.5.2021 päivätyn ja 27.10. muutetun Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7277, 31. kaupunginosassa Kaitaa.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Alueen nykytila**

Kaavamuutosalue on Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Rusthollarinkatu sekä Länsiväylän varren liike- ja työpaikkarakentaminen. Idässä kaava-alue rajautuu Hyljeluodontiehen (tuleva Finnoonkartanonkatu) ja lännessä Luoteisirinne -

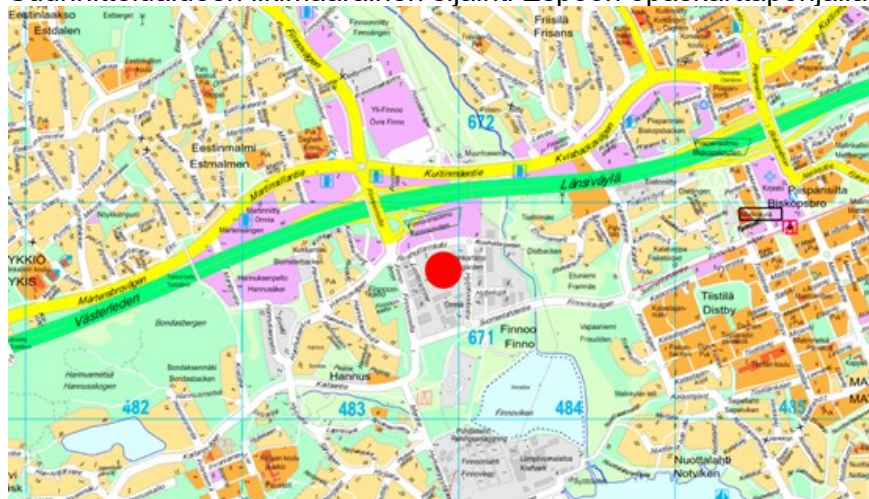
|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

katuun. Etelässä suunnittelualuetta rajaa asemakaavan mukainen Matroonankatu, jota ei ole toteutettu.

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista. Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja joitakin metsäisiä avokallioita lukuun ottamatta.

Suunnittelualan koko on noin 5,5 ha.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Finnoo I:n tavoitteet ja periaatteet 31.10.2012 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi Finnoo I valmisteluaineiston nähtävillä 5.11.2012. Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana pidettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 4.12.2012.

Metrokeskusalueen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi haettiin kumppaneita syksyllä 2012.

Finnoo I -valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen asemakaava-alue on jaettu seuraaviin asemakaavoihin: 441500 Finnoon keskus, 442400 Finnoonkallio, 442500 Matroonankatu, 442700 Finnoonkallio II (erotettu hyväksymisvaiheesta alueesta 442400 Finnoonkallio), 440713 Luoteisrinne ja 440714 Rusthollinrinne.

Rusthollinrinteen alueen asemakaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9.-8.10.2019.



|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

Kaavahankkeesta järjestettiin myös asukastilaisuus 17.9.2019. Osallistujat nostivat esille mm. että:

- työpaikkoja tulisi olla enemmän kuin nyt suunniteltu ja myös monipuolisesti eri alojen työpaikkoja
- vaihtoehdoissa olleista puistoalueesta tiedusteltiin, kuinka laajaa aluetta se on tarkoitettu palvelemaan
- toivottiin myös, että puistoon tulee toiminnallisuutta
- pysäköintilaitosten määrästä kyseltiin, samoin kuin pysäköintirakennusten maanpäällisestä korkeudesta ja niiden tulevista toiminnoista pysäköinnin lisäksi.
- tiedusteltiin myös kaava-alueen saattoreiteistä ja lyhytaikaisesta pysäköinnistä katujen varteen
- pohdittiin myös millaisia energiaratkaisuja kaava-alueelle on suunnitteilla Aurinkoenergia ja maalämpö nähtiin hyvinä selvitettävänä energiavaihtoehtoina
- lisäksi keskusteltiin rakennusten sijoittumisesta, varjostuksista ja niiden avautumissuunnista eli kuinka valoisia asunnoista on tulossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen vaihtoehdoista (3 kpl) jätettiin kolme mielipidettä. Näiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden perusteella aluesuunnittelua on kehitetty eteenpäin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavamuutosehdotusta kokouksessaan 9.6.2021 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelevuutta kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin.

Näiden ohjeiden perusteella kaavaehdotusta muutettiin mm. siten että:

- Kaupunginosapuiston saavutettavuutta parannettiin avartamalla eteläistä sisääntuloaukiota mm. poistamalla sieltä VI-kerroksinen asuintalo, jolloin aukio leveni noin 20 m:llä > 40 metriin. Kulkureittejä jäseneltiin uudelleen (myös pohjois-, itä- ja länsipuolilla). Puistosisäänkäynnin yhteyteen sijoitettiin puistopaviljonki (krl 150 k-m<sup>2</sup> -kahvila-, ravintola- tai liiketilaa), jotta puiston pääsisäänkäynti metroaseman suunnasta olisi mahdollisimman kaupunkimainen, houkutteleva ja vihreä.
- Itäisellä sisääntuloaukiolla (leveys 22 m) kaikki maanalainen tekniikka siirrettiin korttelin puolelle, jotta sisäänkäynnistä saadaan vihreä ja puustoinen sekä esteetön.
- Vapaarahoitteisen tuotannon osuutta pienennettiin 3 400 k-m<sup>2</sup>:llä, tuettua asuinrakentamista noin 200 k-m<sup>2</sup>:llä.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

- ARA:n (mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen määrä asuinrakennusoikeudesta jäi lähes ennalleen ja sen osuus on noin 24,5 % (21 100 k-m<sup>2</sup>), yhteensä muutos on 90 000 > 87 000.
- Alueen pohjoisreunan korkeata tornitaloa madallettiin kolmella kerroksella ja vastaavasti lähinnä metroasemaa olevaa tornitaloa korotettiin neljällä kerroksella metrokeskuksen korkean rakentamisen tuntumassa. Finnoon uuteen kaupunginosaan on suunnitteilla runsaasti uutta rakentamista. Erityisesti tulevan metroaseman päälle rakentuva Finnoon keskus erottuu maisemassa korkean rakentamisensa takia. Rusthollinrinteen ja Matroonankadun kaava-alueiden korkeat rakennukset sijoittuvat osaksi tätä kokonaisuutta.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.11.–14.12.2021, siitä jätettiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtiin mm. seuraavia toimenpiteitä:

- järjestettiin työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 10.3.2022.
- tarkennettiin joitakin määräyspykälä (putket ja johdot sekä aurinkoenergia, sulfidisavimääräys poistettiin)
- päivitettiin uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet kaavaselostukseen
- selvitettiin tarkemmin katusuunnittelu- ja pelastusratkaisuja vastineissa ja selostuksessa

### Asemakaavan muutosehdotus

Kaavahankkeesta teetettiin seuraavat selvitykset:

- Energiaselvitys (Granlund Oy, 16.4.2021)
- Rusthollinrinne-, Matroonankatu ja Luoteisrinne -asemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Pysäköintiselvitys (Kaisa Laiho / JKMM arkkitehdit Oy, Markus Mikkola / Haahtela-yhtiöt, Arvi Mäkitalo / JKMM arkkitehdit Oy, Pekka Vehniäinen / Bonava Suomi Oy, 24.9.2021)
- Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)
- Korkean rakentamisen maisemavaikutusten arviointi (23.2.2021, AFRY Oy)
- Liikennemeluselvitys (Promethor, 9.9.2021)
- Tuuliselvitys (Ilmatieteen laitos, 9.3.2021)
- Selvitys linnustovaikutuksista (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä, 5.10.2021)
- Ympäristötekniinen perusselvitys (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 3.7.2019)

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

### **Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto Finnnoon tulevan metroaseman läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena (5.6.2019) oli noin 1 800–2 000 uutta asukasta eli noin 90 000–100 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulisi noin 25 000 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella. Lisäksi kivijalkaliiketilaa ja -palveluja, päiväkotia sekä julkinen toiminnallinen puisto- ja aukiokokonaisuus.

Alueen sydämen muodostaa julkinen, toiminnallinen puisto- ja aukiokokonaisuus, joka liittyy muutosalueen ympärillä oleviin virkistysalueisiin sekä Finnnoon metrokeskuksen yhteyksiin. Puistoalue palvelee eri ikäisiä asukkaita koko Finnnoon alueella.

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti tavoitteena on kaupunkimainen omaleimainen ympäristö. Rakennuskannassa tavoitellaan monipuolisuutta ja innovatiivisuutta.

Läheinen metroaseman ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus.

### **Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 ha. Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavassa on esitetty säilytettäväksi kaksi maisemallisesti merkittävää metsäistä avokallioaluetta.

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

Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia. Asuinkortteleiden (AK/AH) tehokkuusluvuksi e muodostuu n. 4.4.

Koko suunnittelualueen (julkista puistoa, noin 1,4 ha lukuun ottamatta) tehokkuusluku e on noin 2.8, toimitilarakennusten (KTY-1) korttelialue mukaan luettuna.

Asuinkerrosala, 87 000 k-m<sup>2</sup>, on kokonaan lisäystä. Tuetun asumisen (ARA, mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen osuus tästä on noin 24,5 % (21 100 k-m<sup>2</sup>), loppu noin 75 % on vapaarahoitteista tuotantoa.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja noin 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle varataan myös tilaa päiväkodille noin 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1700–1900 uutta asukasta.

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat. Asukkailla on myös mahdollisuus oleskeluun ulkotiloissa asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen yleisten kattopihojen avulla. Lisäksi kortteleihin on osoitettu laajalti erityyppisiä viherkattoja.

Kaavamääräyksillä on ohjattu puiston ja pihatilojen muodostamaan, maisemallisesti yhtenäiseen kokonaisuuteen, huomioiden kuitenkin piha-alueiden tarpeen muodostaa yksityisempää miljöötä. Kortteleiden polveileva julkisivuvyöhyke mahdollistaa pienten aukoiden luomisen kortteleiden katujen puoleisille osille. Pienet aukiot tuovat tilallista vaihtelua katutilaan ja mahdollistavat pienten puuryhmien istuttamisen.

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään ja käsittelemään hulevesiä sekä viherkatoilla että piha-alueilla. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu kortteleiden hulevesien tulvareitit. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja sieltä poistuvien hulevesien määrän ennakoidaan vähenevän hulevesimääräyksen edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteisvaikutuksesta.

### **Puistoalue (VP-1)**

Korttelialueiden keskelle muodostuu uusi Matroonanpuisto. Matroonanpuisto turvaa virkistysmahdollisuudet suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Puistoalue tulee määräysten mukaisesti toteuttaa sisällöllisesti monipuolisena, niin että se palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikkipuistona. Julkiseen puistoon on suunniteltu aktiivisempaa aluetta leikki- ja liikuntatoimintoihin, kun taas puiston reunavyöhyke muodostuu rehevämmästä kasvillisuudesta.

Matroonanpuistoon on osoitettu sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet kaikista pääilmansuunnista ja puiston läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia ja yhteydeltään sitovia ulkoilureittejä. Puiston luoteisosaan on osoitettu maisemallisesti arvokas säilytettävä avokallio puustoihin. Puiston sisäänkäynnit muodostuvat avariksi, ja eteläinen ja pohjoinen sisäänkäynti

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

on määräyksin osoitettu luonteeltaan kaupunkimaisiksi, vehreiksi aukiotiloiksi. Pohjoisessa Malleniuksenaukio ja etelässä Matroonanaukio toimivat kutsuvina julkisina ulkotiloina katutilan ja puiston välillä. Aukioiden reunoille on osoitettu liiketilaa, jonka tavoitteena on osaltaan aktivoida ja elävöittää aukioita. Puiston suunnittelussa on huomioitu myös osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysyhteystarve. Puiston pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 1,4 hehtaaria.

Osana kaavaprosessia Rusthollinrinteen puistoalueesta on laadittu Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Näkymä 2021).

### **Maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 - maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020.

Asemakaavan muutos tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

### **Yleiskaava**

Voimassa olevat:

Finnoo osayleiskaava  
Suunnittelualueella on voimassa Finnnon osayleiskaava (8.8.2018)  
Osayleiskaavassa alue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi (AC).

### **Asemakaavatilanne**

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, kaava-alue 940100. Maanalainen asemakaava metroa varten (hyv. 10.6.2013).

Ali-Suomenojan teollisuusalue -asemakaava (lainvoimainen 4.1.1982), jonka mukaan suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueiksi (TLV).

### **Liikenne**

Asemakaavamutoksella täydennetään suunnittelualueen katuverkkoa. Nykyinen Luoteisrinteen ja Rusthollarinkadun liittymä poistuu ja suunnittelualuetta palvelemaan osoitetaan uusi tonttikatu Malleniuksenkatu, joka liittyy Luoteisrinteeseen.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

Muutos mahdollistaa Rusthollarinkadun toimivuuden parantamisen kaistajärjestelyjä muuttamalla. Malleniuksenkatuun liittyy päättyvä tonttikatu Malleniuksenkuja, joka palvelee keskitetyn pysäköintilaitoksen liikennettä. Luoteisrinteen, Matroonankadun ja Finnoonkartanonkadun (nykyinen Hyljeluodontie) katualueen mitoitusta tarkistetaan vastaamaan asuinalueen tonttikadun suunnitteluperiaatteita. Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat katujen varsilla sekä Matroonanpuistoon suunniteltuja ulkoilureittejä pitkin.

Kortteleiden pysäköinti sijoitetaan LPA-1 -korttelin keskitettyyn pysäköintilaitokseen, KTY-1 -korttelin kellariin sijoitettavaan pysäköintilaitokseen sekä korttelin 31160 pihakannen alle sijoitettavaan pysäköintihalliin.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- toimistot: 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>
- laboratoriotilat: 1 ap/225 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodit: 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen vähimmäismäärään annetaan lievennyksiä, jos kaava-alueelle toteutetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa tai opiskelija-asuntoja. Lisäksi autopaikkojen vähimmäismäärästä on mahdollista saada rakennuslupavaiheessa lievennyksiä, jos osoitetaan pysäköintipaikkojen tehostaminen nimeämättömyyden, eri toimintojen välisen vuoroittaiskäytön tai muiden toimenpiteiden avulla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa määrätään pyöräpaikkojen toteuttamisesta.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu alueen tonttikaduille pysäköintitaskuihin yhteensä noin 53 autopaikkaa. Lisäksi LPA-alueen piha-alueelle on määrätty toteutettavaksi vähintään 30 autopaikkaa yleiseen käyttöön. Kokonaisuutena alueella ei täyty yleisen pysäköinnin laskentaohje 1 ap / 1 500 k-m<sup>2</sup>. Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa kuitenkin lyhytaikaisen vieras- ja asiointipysäköinnin tarvittaessa myös pysäköintilaitoksissa.

Suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Viikkaimmin liikennöidyn Rusthollarinkadun länsiosan varteen on sijoitettu toimintoja, jotka eivät ole herkkiä melulle ja ilmanlaadulle. Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat Matroonanpuistoa sekä kortteleiden piha-alueita tehokkaasti melulta. Pohjoisimpien asuinrakennusten julkisivuille sekä parvekkeille ja kattopihoille on annettu melumääräyksiä. Asuminen ja

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

päiväkoti sijaitsevat riittävän etäällä vilkasliikenteisistä väylistä, jotta ilmanlaadun suositukset täyttyvät.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskelle aiheuttaa verrattain vähäisiä kunnallistekniikan kustannuksia.

Vastaavasti asuinrakennusoikeuden lisääntyminen 87 000 km<sup>2</sup>:llä ja muu kaavan rakennusoikeus, yhteensä 114 530 k-m<sup>2</sup>, tuo sopimustuloja Espoon kaupungille.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatiminen. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutosta on 9.10.2018 hakenut korttelin 31015 maanomistaja. Hakija on maksanut asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Asemakaavaan liittyvät suunnitelmat**

Suunnittelualueelle on laadittu alue- ja korttelisuunnitelmat (sisältävät pelastussuunnitelman), lähiympäristösuunnitelma ja energiasuunnitelma sekä Design-käsikirja.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 158

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 107

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Donner poistui esteellisenä ja paikalle saapui varajäsen Slotte asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lintunen Saramäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:  
"Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelua kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin. Perustelut: Kaava-alue sijaitsee osayleiskaavan A/C-merkityn alueen pohjoisosassa, ja kaavaehdotuksen mitoituksessa tulee paremmin huomioida tämä sijaintilähtökohta suhteessa muihin lähempänä keskustatoimintojen ja metrokeskuksen aluetta sijaitseviin alueisiin kaava-alueen mitoitusta ja



|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

kerroskorkeuksia maltillisesti keventäen. Kaava-alueen jatkovalmistelussa tulee myös paremmin huomioida osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysverkkoon liittyvä alueellinen yhteystarve sekä suhde viereiseen julkisten palveluiden ja hallinnon alueeseen esim. avaamalla kaava-alueen kaupunginosapuistoa enemmän etelä- ja itäsuuntaisesti massoittelua tarkistamalla kaupunginosapuiston laajemman käytön varmistamiseksi.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3, EI ääniä 9 ja tyhjää äänesti 1. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi Lintusen palautusehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelua kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 96

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.5.2021 päivätyn Rusthollinrinne -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7277, joka käsittää asuin- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 440714,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Donner poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 96  | 26.05.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 107 | 09.06.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 158 | 27.10.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 56  | 13.04.2022 |

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan 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 9.6.2021 pidettävään kokoukseen.

### **Liitteet**

- 1 440714 Rusthollinrinne muistutusten ja lausuntojen vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 440714 Rusthollinrinne muistuttajien yhteystiedot
- 440714c Rusthollinrinne määräykset
- 440714c Rusthollinrinne asemakaava
- 440714c Rusthollinrinne ajantasa
- 440714c Rusthollinrinne havainnekuva
- 440714c Rusthollinrinne kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/39

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 57

13.04.2022

5412/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 57

§ 57

## **Seiliniitty, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 240123, 26. kaupunginosa Mankkaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Malmström Mikko  
Westerlund Ina  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Seiliniityn osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 240123,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.04.2022 päivätyn Seiliniitty - Söiliängän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7406, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240123,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rivitalotontin rakentamisen tehostaminen. Kaavanmuutos lisää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa Espoon Seilimäessä.

Nykyiset huonokuntoiset rivitalot puretaan ja niiden tilalle rakennetaan kuusi uutta kaksikerroksista rivitaloa. Tonttialue laajenee maltillisesti etelään ja tällä mahdollistetaan rakennusten sijoittuminen niin, että myös

pihatoiminnoille jää tarpeeksi tilaa. Lisäksi tällä tavalla pystytään huomioimaan osallisten esittämät mielipiteet. Kavasuunnittelun ohella huolehditaan tulvasuojelusta korottamalla tontin maanpintaa tulvakorkeuden yläpuolelle.

Maanvarainen pysäköinti sijoittuu tontin pohjoislaudalle viereisen tontin läheisyyteen. Pysäköintialueella on yhteensä 42 autopaikkaa. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää 20 %. Piha-alueet sijoittuvat pääasiassa tontin keskiosaan.

Kaava-alueen koko on yhteensä 8 843 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala on 7 920 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on tontille osoitettu yhteensä 2 950 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden suhde pinta-alaan eli tonttitehokkuusluku kasvaa aiemmasta (e=0,25) ollen 0,37.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Seiliniitty - Söiliängän, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7406, käsittää korttelin 26119 tontin 1 sekä katu- ja virkistysalueet, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 240123

**Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 23.11.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue käsittää korttelin 26119 tontin 1 sekä pienet osat viereisestä katu- sekä viheralueesta. Tontin omistaa Espoon Asunnot Oy ja viereiset yleiset alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta tontilla on 1532 k-m<sup>2</sup>. Tontitehokkuus on 0,25. Tontilla sijaitsee kolme keskenään samankokoista, kaksikerroksista rivitaloa, joissa on 18 asuntoa. Talot on rakennettu vuonna 1984. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty 1 572 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintialue sijoittuu tontin länsikulmaan. Alueen eteläpuolelle sijaitsee Seiliniityn viheralue, jonka läpi kulkee Mankkaanpuro. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja sijaitsevat osin tulvariskialueella. Suunnittelualue on sekä hulevesi- että meritulvariskialueella. Alue sijaitsee osittain saven peittämällä moreenimaalla ja osittain savimaalla.

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

#### **Maakuntakaava**

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

#### **Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen eteläpuoli on virkistysaluetta (V), jonka lävitse kulkevat maakaasu- (k) ja päävoimansiirtolinja (z).

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Seilimäki-Lukupuro -niminen asemakaava (hyväksytty vuonna 1980). Siinä korttelin 26119 eteläisin tontti 1 on osoitettu rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (Ar33). Rakennukset määritellään kaavassa enintään 45 metrin pituisiksi ja niitä tulee porrastaa sivusuunnassa vähintään kaksi metriä ainakin kerran. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei pääasiallisesti saa rakentaa kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin.

Alueen pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1 532 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku e=0,25 ja rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa kohden.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.11.2020. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 11.1.2021 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä jätettiin mielipiteitä ja lausuntoja molempia kolme kappaletta. Caruna antoi lausunnon sähköverkosta, HSY vesijohdoista ja viemäreistä ja Espoon kaupungin museo kulttuurihistoriallisista arvoista. Asukkaiden mielipiteet koskettivat rakentamisen määrää, maaperää sekä perustuksia, hulevesiä, liito-oravia ja autopaikkoja. Lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon kaavaa suunniteltaessa. Lausunnoissa ei noussut esiin ratkaisevasti suunnitteluun vaikuttavia seikkoja.

Mielipiteiden pohjalta viitesuunnitelma versio 2 valikoituu suunnitelmaksi, jota lähdettiin kehittämään. Mielipiteet vaikuttivat rakennusten sijoitteluun, tulvasuojeluun ja hulevesienhallintaan. Lisäksi teetettiin liito-oravaselvitys ja lausunto Seiliniitty 4 luontoarvoista, koska nämä nostettiin mielipiteissä esille.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Suunnittelualueen korttelin 26119 tontti 1 muutetaan rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueesta (AR33) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tonttia laajennetaan kaakon suuntaan. Lisäksi tontin koillista puiston vastaista rajaa siirretään vähäisesti tontin suuntaan sekä Seiliniitty-kadun katualuetta levennetään hieman tontin puolelle.

Nykyinen tontin pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup> ja suunniteltu tontin pinta-ala on 7 920 m<sup>2</sup>, joten kaavamuutoksessa tontti laajenee noin 1 791 m<sup>2</sup>. Tontin enimmäiskerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 1 532 k-m<sup>2</sup> ja kaavaehdotuksessa 2 950 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 28 asukkaalla.

### **Korttelialueet**

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille rakennettavaksi enintään 2-kerroksisia rivitaloja sekä kytkettyjä pientaloja. Kerrosluku vastaa voimassa olevaa asemakaavaa ja nykyistä rakentamista Seilimäessä. Tontille on sijoitettu kuusi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä kaksi yksikerroksista rakennusta, joihin sijoittuu viitesuunnitelmassa varasto- ja yhteistiloja. Lisäksi Seiliniitty-kadun varteen on varattu tila talousrakennukselle, johon sijoittuu jätekatos. Tontin keskiosaan saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen tarkoitettuja painanteita. Leikkipaikka sijoittuu alueen keskiosaan ja pysäköintialue sijoittuu tontin pohjoislaidalle.

Kaavamääräyksiin varmistetaan vihreä ja alueen luonteeseen sopiva pihaympäristö. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava ja pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi tontin pohjoislaita tulee rajata pensasistutuksin. Istutettavalla alueenosalla on mahdollista yhteensovittaa kortteleiden välisiä tasoeroja ja rajata toivomatonta läpikulkua. Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Asuntokohtaiset pihat tulee toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuin. Terassi- tai parvekemaiset ratkaisut helpottavat asuntokohtaisten pihojen toteuttamista asuntojen korkotasoon sekä estävät pihojen levittäytymistä puistoon tontin rajojen ulkopuolelle.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ja hulevedet tulee ohjata esim. istutuksille ja hulevesipainanteisiin. Alueen maaperästä johtuen mahdollisuus imeyttää hulevesiä on heikko, mutta alueen tulvaongelman takia hulevesien viivytys on alueella tärkeää. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuus on 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Viivytetyt hulevedet ohjautuvat viereiseen Mankkaanpuroon. Tästä johtuen liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

### **Liikenne**

Viereistä Seiliniitty- katualuetta laajennetaan 5 metriä tontin suuntaan ja näin pystytään paremmin torjumaan alueella esiintyviä tulvia. Yleistä pysäköintiä on Seiliniityn kadun varressa katusuunnitelman luonnoksen mukaisesti 5 kpl. Lisää yleisiä autopaikkoja vieraille on Seilimäen kadulla, joihin tulee etäisyyttä yli 200 metriä suunnittelualueelta.

### **Virkistysalueet**

Kaava-alueen itälaidalla pieni kaistale tontista muutetaan lähivirkistysalueeksi osaksi Seiliniitty-puistoa.

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavasta on laadittava erillinen tonttijako.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto-pyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Liitteet

- 1 240123 Seiliniitty mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 240123 Seiliniitty lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

- Ei julkaista, 240123 Seiliniitty mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 240123a Seiliniitty asemakaava
- 240123 Seiliniitty kaavaselostus
- 240123 Seiliniitty kaavaselostuksen liitteet



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/39

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 58

13.04.2022

1761/10.02.05/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 58

§ 58

## **Rakennuskiellon määrääminen Kalajärvelle**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

määrää oheisen liitekartan mukaisesti rakennuskiellon osalle Kalitoninkorven ja Hirbölebergenin aluetta sekä Skrattberginmetsän puistoaluetta (tunnus 85 PT) 13.4.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin nojalla.

Samalla lautakunta määrää MRL 202 §:n perusteella päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kalajärvellä sijaitsevaa Skrattberginmetsän, Kalitoninkorven ja Hirbölebergenin aluetta lähiympäristöineen esitetään asetettavaksi rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista ja laatimista varten. Rakennuskiellolla ja asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella varmistetaan kaupungin tavoitteiden mukainen maankäytön kehitys rakennuskieltoalueella sekä turvataan alueen suojeluarvot.

Rakennuskieltoon esitettävän alueen likimääräinen sijainti opaskarttapohjalla esitettynä



Rakennuskieltoon esitettävä alue sijaitsee Kalajärvellä Kalajärventien itäpuolella käsittäen metsäiset Skrattberginmetsän, Kalitoninkorven ja Hirbölebergenin alueet ja osan Kalajärven kallioiden luonnonsuojelualueesta. Alue on pääosin Espoon kaupungin maanomistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä 49-445-11-3.

Alueella on TeliaSonera Finland Oyj:n masto vuokra-alueella. Vuokra-aika on alkanut jo vuoden 1993 lopussa. Rakennuskielto ei vaikuta maston käyttöön tai huoltoon.

Alueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava Kalajärvi I A, joka on tullut voimaan vuonna 1985. Kaavassa rakennuskieltoon esitettävä alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi. Alueella saa rakentaa urheilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä. Rakennuskieltoon esitettävän alueen eteläosa on asemakaavoittamaton. Voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa 1, alue merkitty virkistysalueeksi ja luonnonsuojelualueeksi. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa alue on virkistysaluetta ja luonnonsuojelualuetta.

Kaupunki on Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelmassa (LuonTo) määritellyt osan aluetta luonnonsuojelualueeksi esitettäväksi kohteeksi. Luonnonsuojelualueeksi esitetyllä alueella esiintyy vanhoja kalliomänniköitä, joilla kasvaa paikoin yli 250 vuoden ikäisiä mäntyjä. Vanhimmat kallioiset, kuivahkot kankaat ovat luontotyyppinä äärimmäisen uhanalaisia (CR) Kallioiden välissä on luonnontilaisen kaltaista, lahoppuustoista kuusivaltaista tuoreen kankaan sekametsää sekä korpea. Alue on maakunnallisesti tärkeäksi arvioitu LAKU-kohde (Luonnonympäristöjen arvottamisen kriteeristö Uudellemaalle), jonka kautta kulkee maakunnallinen ekologinen yhteys.

Suojeltavaksi esitettyä aluetta koskevassa luontoselvityksessä 2020 todettiin, että myös suojeluesitystä ympäröivillä alueilla on vastaavia luontoarvoja, ja rajauseesitystä laajemman suojelualueen perustaminen on luonnonolojen puolesta mahdollista. Esitetyn rakennuskieltoalueen pohjoisosassa on lisäksi laaja ruohokorpi, joka on erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alueen suojelu- ja luonnonarvokohteiden turvaaminen yhtenäisenä ekologisena kokonaisuutena parantaisi luontoarvojen säilymistä merkittävästi.

Caruna Espoo Oy on hakenut pääasiassa Skrattberginmetsän urheilu- ja virkistyspalvelualueelle tunnus 85 P7 sijoittuvalle alueelle maisematyölupaa maakaapelointilinjaa varten. Kaapelin on tarkoitus korvata nykyinen jyrkässä kalliomaastossa oleva ilmajohtolinja.

### **Kalittoman ympäristön metsät -kohde Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelmassa**

Valtuusto hyväksyi [25.10.2021](#) Luonnonsuojelun toimenpiteet -hankkeen toimenpideohjelman jatkovalmistelun pohjaksi. Toimenpideohjelmassa ja sen selvitysosassa hahmoteltiin ekologisen verkoston tärkeimmät täydennyskohteet Espoossa sekä keinot turvata niiden keskeiset arvot ja toiminnot. Hyväksyessään toimenpideohjelman kaupunki sitoutui turvaamaan luonnonsuojeluverkostoon esitetyt täydennyskohteet.

Rakennuskieltoon esitettävä alue sijoittuu pääosin suojelualueeksi esitettävän, Kalittoman ympäristön metsät -nimisen, kohteen alueelle. Kalittoman ympäristön metsät -kohde on luokiteltu luokkaan 1. Määritelmän mukaan luokan 1 kohteet täyttävät luonnonsuojelualueen perustamisedellytykset ja soveltuvat arvojensa ja sijaintinsa perusteella osaksi Espoon luonnonsuojeluverkostoa. Suojelukohteille on tarkoitus hakea luonnonsuojelulain 24§:n mukaista luonnonsuojelualueen perustamista ohjelmassa esitetyn aikataulun mukaisesti. Perustamispäätöksen tekee Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus.

Suojelualueiden lopulliset rajaukset tarkentuvat vielä toteutusvaiheessa suojelupäätösesityksiä valmisteltaessa, jolloin rajausesitykset käyvät lausuntokierroksella. Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman (LuonTo-ohjelma) mukaan uusi Kalittoman ympäristön metsät -luonnonsuojelualue perustetaan vuosina 2026–2027.

Rakennuskiellon aikana kartoitetaan LuonTo-ohjelman kohteen ympäristön arvoja ja määritellään tarkemmin kaava-alueen rajaus. Oheismateriaalissa olevassa kartassa on esitetty alueen tiedossa olevat luontoarvot ja LUMO-kartoituksessa (LuonTo-ohjelman kohdekartoitus) esiin tulleet alueet, joiden luontoarvot tulisi selvittää.

### **Rakennuskielto**

Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen keino, jota kunnat voivat käyttää tilanteessa, jossa voimassa oleva kaavatilanne saattaa mahdollistaa sellaisen rakentamisen tai maankäytön kehittymisen, joka on kunnan tavoitteiden vastaista. Rakennuskiellolla halutaan varmistaa kaupungin tavoitteiden mukainen maankäyttö alueella sekä turvata alueen suojeluarvot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 22 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

### **Liitteet**

- 1 Rakennuskieltoon esitettävä alue

### **Oheismateriaali**

- Tiedossa olevat luontoarvot ja kartoitettavat alueet

### **Tiedoksi**

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus ELY
- Maanmittauslaitos
- Metsäkeskus
- Saija Juntunen, kaupunkitekniikan keskuksen kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Kaupunkitekniikan keskuksen luonnonhoito
- Tonttiyksikkö
- Espoon ympäristönsuojelu
- Maanomistaja

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 53, § 54, § 55, § 56, § 57**

## **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 58****Valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

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

**Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

**Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihde: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

### **Oikeudenkäyntimaksu**

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