

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 162

§ 162

## **Meripoiju, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, alue 412502, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leppäsyvä Hugo  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
Hokkanen Mervi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Meripoijun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 412502,

2

hyväksyy 08.06.2022 päivätyn ja 08.12.2022 muutetun Meripoiju - Havsbojen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7432, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia.

Asemakaavan muutoksessa muutetaan pysäköintilaitoksen kannen alapuolisen tason ajoyhteyden ratkaisua verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutoksessa myös säilytetään osa niistä maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen autopaikoista, jotka olisivat voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen myötä poistuneet.

Asuinkerrostalon korttelialueen rajat pysyvät samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Suunnitellun asuinkerrostalon kerroslukua nostetaan kuudesta seitsemään ja sen piha-alueesta tulee kansiratkaisu.

Suunnittelualueen laajuus on 3 065 m<sup>2</sup>. Tästä AK-korttelialuetta on 796 m<sup>2</sup> ja LPA-korttelialuetta 2 268 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on AK-korttelialueella yhteensä 2 470 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta e= 3,10. Asemakaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 170 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Meripoiju - Havsbojen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7432, käsittää korttelin 34016 sekä katualuetta, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.03.2022.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 07.03.2022.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on osa Kivenlahden luonteeltaan rakennettua keskusta ja sijoittuu aivan metroaseman viereen. Alue sijoittuu 18.11.2020 voimaantulleeseen Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelle. Nykytilassa tontilla on pysäköintialue ja pysäköintilaitos, joissa sijaitsee lähialueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Asemakaavassa kortteliin on osoitettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jota ei kuitenkaan ole toteutettu.

Suunnittelualue sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole lainkaan luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta eikä täten merkittäviä luontoarvoja.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

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

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu metron linjaus sekä liityntäpysäköintialue.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuunalueeksi (A). Alueella kulkee maanalainen raide. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee

keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alue (C) sekä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Alueella on voimassa Kivenlahden metrokeskus -asemakaava (lainvoimainen 18.11.2020). Korttelin 34016 itäinen osa on siinä merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 300 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu yksi kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka piha suuntautuu Meriusvanaukion puolelle. Korttelin lounaisosa on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen, jossa on enintään yksi päällekkäinen taso. Maanalaiseen laitoksen osaan on osoitettu maanalainen ajoyhteys (maajo) viereisen AK-korttelialueen kautta.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 08.06.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 27.06.–09.08.2022.

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutuksessa käsiteltiin suunnitellun asuinrakennuksen suhdetta viereiseen rakennukseen, mahdollisia varjostusvaikutuksia ja ajoyhteyden turvallisuutta. Muistutukseen vastattiin selvittämällä, että suunnitellulla asuinkerrostalolla ei ole merkittäviä varjostusvaikutuksia. Vastauksessa kerrottiin, miten liikenneturvallisuus on otettu huomioon mm. näkemäaluemerkinnällä. Lisäksi todettiin, että asuinkerrostalon muutos on hyvin vähäinen verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Lausunnoissa muistutettiin hälytysajoneuvojen reittien huomioimisesta sekä maanalaisten johtojen ja kaapeleiden mahdollisesta siirtotarpeesta. Tästä johtuen selvitettiin, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia hälytysajoneuvojen reitteihin ja todettiin kaavassa olevan määräys maanalaisista johdoista ja kaapeleista.

Kaava-alueen rajausta on muutettu nähtävilläolon jälkeen hieman LPA-alueen pohjoiskulman osalta. Tämä tehtiin, jotta kaupunkitekniikan keskuksen suunnittelema tukimuurin antura jäisi Seitsenmerenreitintorialueen puolelle.

Kaavaan on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lisätty melumääräykset 18–19 §. Vuonna 2018 tehdyn meluselvityksen mukaan Kivenlahden metrokeskuksen kaava-alueen rakennukset (korttelit 34015 ja 34028) suojaavat Meripoijun asemakaava-aluetta Länsiväylän ja Höyrylaivantien liikenteen melulta. Vuonna 2022 tehdyn meluselvityksen täydennyksen mukaan asuinkerrostalon korttelialueen piha-alueelle tarvitaan neljän metrin korkeinen meluste ja rakennuksen parvekkeet on suojattava melulta, mikäli korttelialue toteutetaan ennen kortteleita 34015 ja 34028. Määräyksissä 18–19 § otetaan tämä huomioon.

## Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Alueella sijaitsee nykyisin pysäköintilaitos ja maantasopysäköintiä. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on pysäköintilaitos, siihen rajautuva katuaukioksi tai toriksi osoitettu alue sekä asuinkerrostalon korttelialue. Katuaukioksi tai toriksi osoitettua aluetta ja asuinkerrostalokorttelia ei ole toteutettu.

Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia. Asemakaavan muutoksessa muutetaan pysäköintilaitoksen kannen alapuolisen tason ajoyhteyden ratkaisua verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Voimassa olevassa asemakaavassa sisäänkäynti on suunniteltu asuinkerrostalon korttelin läpi kulkevana uutena ramppina, jota ei ole toteutettu. Asemakaavan muutoksessa sisäänkäynti suunnitellaan kulkevan pysäköintilaitoksen koillisivulla sijaitsevasta, jo olevasta sisäänkäynnistä.

Asemakaavan muutoksessa säilytetään osa niistä maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen autopaikoista, jotka olisivat voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen myötä poistuneet. Tämä tehdään, jotta Kivenlahden asukaspysäköintiin liittyvät rasiteautopaikat saadaan ratkaistua.

Asemakaavan muutos säilyttää olemassa olevan pysäköintilaitoksen merkinnällä rakennusosalasta, jolle saa rakentaa yksikerroksisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen (a l /ma). Autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan hieman luoteeseen pysäköintilaitoksen kohdalla. Pysäköintilaitoksen koillispuolella on nykyisin laaja pysäköintikenttä, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkittyä katuaukioksi tai toriksi osoitetuksi alueeksi. Autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan koillisen suuntaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavassa säilyy merkintä ohjeellisesta rakennusosalasta muuntamolle (vm-1), joka sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle.

Asuinkerrostalon korttelialueen ratkaisuun tehdään pieniä muutoksia LPA-alueen muutoksista johtuen. Asuinkerrostalon asukaspiha on asemakaavan muutoksessa kansiratkaisu, jonka ali ajoyhteys (ajo-1) autopaikkojen korttelialueelle kulkee. Asukaspihalle osoitetaan laatukriteerejä. Ajoyhteyden risteyskohtaan Meriusva-kadun kanssa osoitetaan näkemäalue (nä-1) liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 170 k-m<sup>2</sup> kokonaislukemaan 2 470 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden nosto tapahtuu muuttamalla asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusalan kerroslukua kuudesta seitsemään. Kerroslukua muutetaan, koska pysäköintilaitoksen ajoyhteyteen tehtävät muutokset pienentävät maantasokerroksessa käytettävissä olevaa rakennusala. Rakennusoikeuden määrän lisääminen tehdään, jotta mahdollistetaan täysien asuinkerroksien rakentaminen rakennusosalalle.

Asemakaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostuu  $e = 0,81$  ja AK-korttelin tehokkuudeksi  $e = 3,10$ .

## Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

## Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Espoon kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta maanomistajan valtuuttamana. Asemakaavan muutos johtuu tässä tapauksessa kaupungin tarpeista.

## Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

## Jatkokäsittely

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

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 90

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Meripoijun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 412502,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Meripoiju - Havsbojen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7432, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 1 412502 Meripoiju muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 412502 Meripoiju lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista 412502 Meripoiju muistutuksen antajien yhteystiedot
- 412502b Meripoiju määräykset
- 412502b Meripoiju asemakaava
- 412502b Meripoiju ajantasakaava
- 412502b Meripoiju havainnekuva
- 412502 Meripoiju kaavaselostus
- 412502 Meripoiju kaavaselostuksen liitteet