



Kaupunkisuunnittelulautakunta

08.11.2023

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 08.11.2023 klo 17:30 - 18:30

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
	Jensen Patrick	varajäsen
	Portin Anders	jäsen
	Sammallahti Tere	jäsen
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen
	Ülle Auli	jäsen
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Eronen Tiina	sihteeri
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö
	Kare Aleks	lakimies
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja
	Kiema Hanna	arkkitehti

klo 17:30-17:50

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Julia Lindholm  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.11.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 116		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 117		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 118	1, 2	Pohjantori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213104, 16. kaupunginosa pohjois-Tapiola, pöydälle 25.10.2023	6
§ 119	3, 4	Keilaranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220836, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)	13
§ 120	5, 6	Ruukinrannanmäki, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 250300, 17. kaupunginosa Laajalahti, 51. kaupunginosa Leppävaara	26
§ 121	7, 8	Riilahdentien pumppaamo, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440402, 31. kaupunginosa Kaitaa	34
§ 122		Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Paciuksentie, asemakaavan hyväksyminen, alue 633400, koskevasta valituksesta	40

§ 116

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.11.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 117

08.11.2023

§ 117

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Julia Lindholm.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

25.10.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 118

08.11.2023

Asianumero 5044/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 118

§ 118

**Pohjantori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213104, 16. kaupunginosa pohjois-Tapiola, pöydälle 25.10.2023**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kiema Hanna

Granberg Hannu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä täydensi asiaa julkisivua koskevalla kaavamääräyksellä.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

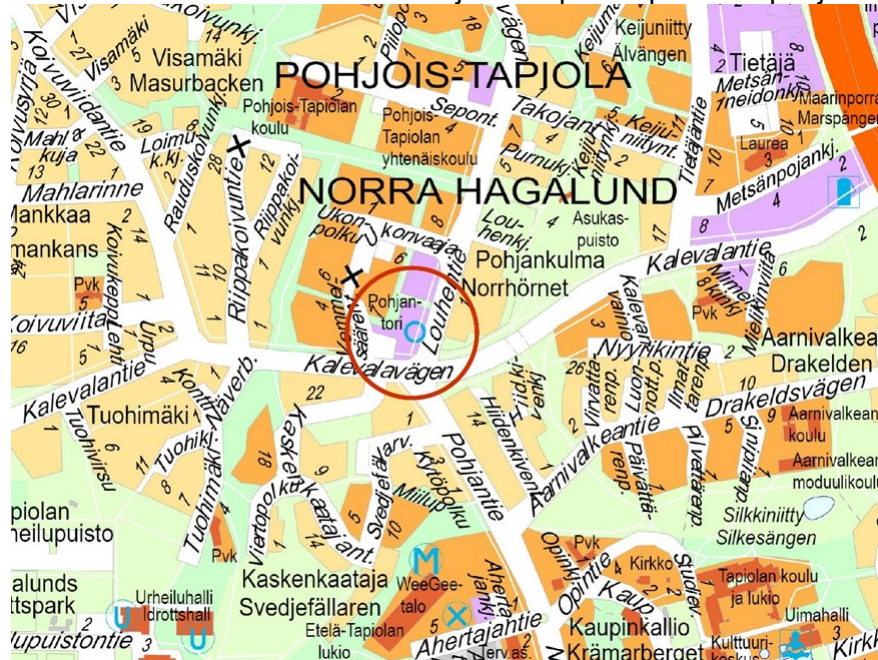
**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa Pohjantorin ostoskeskus mahdollistamalla ostoskeskukseen suuremman päivittäistavarakaupan rakentaminen. Muutoksessa huomioidaan Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Uudisrakentaminen suunnitellaan kaupunkikuvaa sekä alueen arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,93 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 150 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 0.52. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 250 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukykyjaosto hyväksyi 28.3.2022 Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämisen periaatteet. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pohjantori - Nordtorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7480, käsittää korttelin 16081, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

**Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma 21.9.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.3.2023.

### **Alueen nykytila**

Tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1962 valmistunutta Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelemaa yksikerroksista liikerakennusta, jotka muodostavat Pohjantorin ostoskeskuksen. Ukonpuiston puoleinen osa muodostuu yhdestä rakennusmassasta ja Louhentien puoleinen osa koostuu kolmesta saman katon alle sijoittuvasta moduulista. Louhentien puoleista rakennusta kiertää leveä arkadikäytävä ja moduulien väliin syntyy galleriakäytäviä.

Pohjantorin ostoskeskuksella on merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa. Pohjantori on edustava 1960-luvun ostoskeskus. Rakennuksen vähäeleinen arkkitehtuuri ja sen huolellisesti suunnitellut detaljit sekä suuret ikkunapinnat ovat kaikki tunnusomaisia piirteitä aikansa ostoskeskusarkkitehtuurille.

Pohjantorin sijainti Pohjantien päätteenä ja Pohjois-Tapiolan pääsaapumisväylien risteyksessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rakennuksen asema Pohjois-Tapiolan lähiön osana on keskeinen. Korttelikokonaisuus on rakennettu pääosin 1960-luvun alkupuolella, ja se muodostaa yhtenäisen, monipuolisesti rakentamisaikaansa ja Tapiolan asumisideologiaa edustavan kokonaisuuden

Nykyään Pohjantorin ostoskeskuksen pienemmässä osassa on päivittäistavarakauppa ja isommassa osassa mm. ravintoloita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä eläinlääkäri. Ostoskeskuksen läpi kulkee laatoitettu julkisen kulkureitti, joka yhdistyy pohjoispäästä Ukontulenpolkuun.

Liikerakennusten länsipuolella rinteessä sijaitsee koivuvaltainen Ukonpuisto. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kalevalantie ja itäpuolella Louhentie. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat eteläiselle sekä pohjoiselle pysäköintialueelle yhdessä viereisten kiinteistöjen autopaikkojen kanssa.

Korttelin 16081 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma. Puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**



Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueelle (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisäksi alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava, aluenumero 213100. Kortteli 16081 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa rakentaa kaksi yksikerroksista rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1900 kerrosneliometriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.3.2023. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.5.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin 21 kappaletta. Lisäksi saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa.

Lähtökohtaisesti Pohjantorin ostoskeskuksen kehittäminen nähtiin positiivisena muutoksena, mutta liiketilojen määrää pidettiin liian vähäisenä. Nykyisen ostoskeskuksen palvelutarjonta on varsin monipuolinen. Uusi IV-konehuone talon katolla oli osallisten mielestä liian suuri ja sen mitoitus, värimaailmaa ja materiaaleja toivottiin vielä mietittävän. Arkkitehtuurin osalta arkadikäytävän säilyttämistä rakennuksen itäpuolella pidettiin tärkeänä ja onnistuneena ratkaisuna. Ukonpuiston puoleinen julkisivu, huoltopiha sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet herättivät paljon mielipiteitä.

HSY lausui, että kiinteistölle 1:1609 on merkitty ajantasa-asemakaavaan johtokuja, joka tulee ottaa huomioon kaavatyössä.

Caruna lausui, että kaava-alueen etelälaidassa kulkee kaksi 110 kV maakaapelia, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

Kaupunginmuseo ilmaisi kannanotossaan, että esillä ollut suunnitelma on kulttuuriympäristön suojelun kannalta varsin hyvä, vaikka arkkitehtuuriltaan merkittävään rakennuskokonaisuuteen kohdistuukin huomattavia muutoksia. Alueen keskeinen ostoskeskus pysyy alkuperäisessä käytössään, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen tärkeimmät osat säilyvät. Lisäksi kaupunginmuseo huomautti, että kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolailta suojeltuja muinaisjäännöksiä, jotka tulee huomioida kaavoituksessa.

Nähtävilläolon jälkeen aukion yhteyteen liikerakennuksen eteläpuolelle on lisätty rakennusala pienemmälle 150 kerrosneliömetrin laajuiselle liikerakennukselle. IV-konehuonetta ja siihen liittyvää huoltoaluetta on pienennetty. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen liikerakennuksen pohjoispuolella on kiinnitetty enemmän huomiota.

Lausunnot ja kannanotto on huomioitu kaavaehdotuksessa. Pohjantorin asemakaavan muutoksesta oli mahdollista keskustella koko Suur-Tapiolan aluetta koskevassa asukastilaisuudessa 5.9.2023.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjantorin ostoskeskuksen laajeneminen. Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialueen (KL), pienen osan katualuetta, Ukonpuiston puistoaluetta (VP) sekä Kalevalantien varressa olevan Pohjantorinkulman puistoalueen (VP). Olemassa olevan ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo huomioidaan kaavassa suojelemalla moduulirakennukselle tunnusomainen arkadikäytävä Louhentien ja Kalevalantien puolella osana uutta liikerakennusta. Rakennuksen mittakaava säilyy matalana, mutta rakennusta on tarpeen korottaa nykytekniikan mahdollistamiseksi. Liikerakennuksen katolle saa sijoittaa IV-konehuoneen, mutta sen tulee sijaita takaseinustalla, puiston puolella mahdollisimman kaukana Kalevalantiestä ja Louhentiestä matalan ja horisontaalisen ilmeen säilyttämiseksi. Kaavamuutoksen myötä tontilla oleva puusto kaadetaan ja rakennus jatkuu nykyisen tontin rajalle asti. Puiston ja tontin rajoja muutetaan kaavamuutoksella. Ukontulenpolku linjataan uudelleen. Puita joudutaan kaatamaan myös puiston puolelta, mutta uusia istutetaan tilalle.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,93 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 150 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on 0,34 ja tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 250 k-m<sup>2</sup>.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 18.4.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 114

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/46
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Käsittely

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

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

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.11.2023 pidettävään kokoukseen.

#### Liitteet

- 1 213104 Pohjantori mielenpitoiden yhteenveto ja vastineet
- 2 213104 Pohjantori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- 213104 Pohjantori asemakaava
- 213104 Pohjantori havainnekuva
- 213104 Pohjantori kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/46
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	26.04.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	08.11.2023

Asianumero 2849/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 119

§ 119

## **Keilaranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220836, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kallio Matias  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilarannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220836,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.4.2023 päivätyn ja 8.11.2023 muutetun Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7453, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 40 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/46
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	26.04.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	08.11.2023

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 22.11.2023 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 88 400 k- m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi 14.10.2019 suunnitteluvarauksen AB Invest AS:lle Keilaniemestä pääosin meritäyttöalueelle hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusi hankkeen suunnitteluvarauksen 2.10.2023.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävä kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Kestävä kehitys on otettu huomioon. Täydennysrakentaminen sijoittuu erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa uutta toimitilaa, palveluja, asumista ja virkistysympäristöä sekä monipuolistaa alueen käyttöä esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin.

Hyväkuntoiset ja toimivat 2000-luvun toimitilarakennukset säilytetään suurelta osin ja uudisosat parantavat toimistokokonaisuutta. Täydennysrakennuskohteissa purkumateriaaleja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan. Meritäytöissä on tavoitteena hyödyntää kalliopysäköintilaitoksesta syntyvää kalliolouhetta. Meritäytölle sijoituvassa matalammassa uudisrakennuksessa hyödynnetään lähtökohtaisesti puurakentamista. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jossa samoilla pysäköintipaikoilla voidaan tehokkaasti palvella asukkaita ja toimistokäyttäjiä eri aikaan tapahtuvan pysäköinnin vuoksi. Kaava-alueesta on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise Oy 2023). Kestävän kehityksen teemoja ajavat myös ympäristösertifikaatit, joita tavoitellaan useissa täydennysrakentamishankkeissa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaranta - Kägelstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7453, käsittää osan korttelista 10032, katu-, virkistys- ja vesialueet 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836. Muodostuu uusi kortteli 10051.

#### Aloite ja vireilletulo

AB Invest AS on 22.4.2022 hakenut asemakaavan muutosta perustuen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen.

Tontin 49-10-32-2 omistaja Kiinteistö Oy Keilaranta 3 on 2.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Tonttien 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaja Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7 on 6.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.8.2022.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.8.2022.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on osa Keilaniemen työpaikka-aluetta. Keilaniemen metroasema sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Metroaseman viereen on tulossa myös Raide-Jokerin päätepysäkki.

Suunnittelualue käsittää tontit 49-10-32-2, 49-10-32-3, 49-10-32-4 ja näiden eteläpuolista puisto- ja vesialuetta. Tontin 49-10-32-2 omistaa Kiinteistö Oy Keilaranta 3. Tontit 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7. Espoon kaupunki omistaa vesi-, katu- ja puistoalueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin viisi hehtaaria. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialuetta, katu-, puisto- ja vesialuetta.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme vuonna 2001 valmistunutta toimistorakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 17 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat kaksi-kuusikerroksisia. Keilaranta 5:n toimistorakennuksessa toimii myös 3-ryhmäinen päiväkotit. Keilarannan tonteille on ajoyhteys Keilaranta-kadulta. Rantaan on ajoyhteys Valovirta-kadulta.

Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaraitti kulkee tämän pohjoispuolella.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Voimassa olevassa maakuntakaavassa Keilaniemi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läpi kulkee seudullisesti merkittävä tie (Kehä I) ja metro.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Työpaikka-alue (TP) ulottuu myös meritäytölle. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu uutta satama-alue (LS) ja vesialuetta (W). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Alueelle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukseen.

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

### **Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko**

Keilaniemen tulevaa maankäyttöä on tutkittu myös selvityksessä "Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko". Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohtuullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuaikoina.

Kaavarungossa suunnittelualueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen halki on osoitettu kapea, nykyiseen rantaraittiin perustuva virkistysalue ja -yhteys. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu mahdollisuus meritäytölle. Rantavyöhyke on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettäväksi.

### **Asemakaava**

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa Keilaniemen asemakaava (lainvoimainen 10.7.1972). Osalla katu- ja vesialueesta on voimassa Keilaniemen (lainvoimainen 4.6.2008) ja Keilaniemenrannan (lainvoimainen 17.3.2021) asemakaavan muutokset. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja konttorirakennusten korttelialueeksi, puisto-, katu- ja vesialueeksi. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 20 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelin halki on osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua korttelinosaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen maanalainen asemakaava (lainvoimainen 17.2.2021). Maanalainen asemakaava mahdollistaa yleisen kalliopysäköintilaitoksen ja väestönsuojan rakentamisen sekä sieltä maanpintaan johtavat ajo-, kulku- ja kuiluyhteydet.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja viisi kannanottoa.

Innofactor Oyj, Keilaranta 9A katsoi, että asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen sekä vastusti erityisesti suunniteltua asuinrakentamista, korkeaa hotellitornia sekä rakentamisen ja meritäytön laajuutta. Lisäksi Innofactor Oyj katsoi, että kaavamuuotos vaarantaa yritysturvallisuutta ja häiritsee Innofactor Oyj:n käytössä olevan rantasaunan yksityisyyttä.

Tapiolan Kilta ry muistutti mm. yleiskaavoituksen ja kokonaissuunnittelun tarpeesta, rantaraitin tärkeydestä, viihtyisyydestä, rakentamisaikaisista järjestelyistä ja Suur-Tapiolan virkistys- ja luontoalueiden säilymisestä. Lisäksi Tapiolan Kilta ry katsoi, että suunniteltu lisärakentaminen on yli rajoitettu ja edellytti korkeatasoista rakentamista.

Otaniemi-Seura ry toivotti esitetyn täydennysrakentamisen tervetulleeksi. Otaniemi-Seura ry oli kuitenkin huolissaan mm. kokonaissuunnittelun tarpeesta, meritäytön vaikutuksista, hotellitornin varjostuksesta ja virkistysalueiden riittävydestä.

Telia Finland Oyj ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, kaapelien suoja-alueista, kaapelointi- ja muuntamotarpeista sekä mahdollisista johto- ja muuntamosiirroista.

Helsingin seudun liikenne (HSL) ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui vesihuoltoverkosta, pumppaamosta, johtoalueista, kunnallisteknisestä suunnittelusta, mahdollisista johtosiirroista ja korkean rakentamisen kiinteistökohtaisesta paineenkorotustarpeesta.

Uudenmaan ELY-keskus lausui yhdyskuntarakenteesta, asumisesta, linnustotörmäysriskistä, melusta, runkomelusta, tärinästä, kulttuuriympäristöstä ja ilmastovaikutuksista.

Länsimetro Oy lausui rakentamisen toimenpiteiden mahdollisista vaikutuksista metron tiloihin ja laitteistoihin sekä edellytti, että louhinta- ja perustamissuunnitelmat esitetään Länsimetrolle hyväksyttäväksi. Helsingin kaupunkiympäristön toimiala ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Espoon kasvun ja oppimisen toimiala pyysi varmistamaan riittävien päiväkotivarausten toteutumisen lähialueen asemakaavoja laadittaessa. Lisäksi kasvun ja oppimisen toimiala pitää päiväkodin säilyttämistä suunnittelualueella palveluverkon kannalta erittäin hyvänä asiana.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue kiinnitti huomiota mm. viherkattoihin, hulevesiin, viherkertoimeen, ilmastonmuutoksen hillintään, sopeutumiseen, aerauslumiin, kasvillisuuteen, luonnon monimuotoisuuteen, lintujen törmäysriskeihin, meluun, ilmanlaatuun ja leikkialueeseen.

Kaupunginmuseo katsoi, että on luontevaa keskittää korkea rakentaminen jatkossakin Keilaniemen alueelle, mutta katsoi, että rakentaminen sijaitsee liian lähellä Keilaniemen suojeltua kasinorakennusta.

Espoon elinvoiman tulosalue kiinnitti huomiota mm. venepaikkojen ja ulkokuntoiluvälineiden tarpeeseen sekä piti tärkeänä, että alueelle mahdollistetaan galleria-, ravintola- ja liiketiloja.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota mm. pelastusreitteihin, sammutuslaitteistoihin, palomieshisseihin, viranomaisverkon kuuluvuuteen, viherkattojen palonsuojauksiin sekä ulkoalueiden ja sisätilojen valaistukseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin lausuntojen, kannanottojen ja muistutusten pohjalta mm. seuraavia muutoksia:

- Tarkistettiin kaupunkikuvan kaavamääräystä 4 § siten, että kaava huomioi paremmin lintujen törmäysriskin ja kaavamääräykset edellyttävät tavanomaista korkeampilaatuisempaa arkkitehtuuria. Lisäksi 4 § lisättiin määräys, joka sallii hotellitornin huipulle yleisölle avoimia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Tarkistettiin muuntamoiden kaavamääräystä 10 § siten, että tiloihin tulee olla suora pääsy ulkoa
- Lisättiin pumppaamon rakennusala (pu)
- Merkittiin K-1-korttelialueen hotelli- ja kokouskeskuksen rakennusoikeuden määrä omalla luvulla
- Vähennettiin rakennusoikeutta 1800 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vehreä julkinen rantavyöhyke. Katutasoon tulee myös ravintola- ja liiketiloja. Asemakaavamääräyksissä edellytetään jokaiseen kortteliin vähimmäismäärä liike- ja palvelutiloja, jotka tulee sijoittaa kadun tasoon. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

### **Yleisperustelut**

Toteutuessaan kaavanmuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena ja samalla lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Toteutuessaan kaavanmuutos turvaa myös lähivirkistystä ja edistää alueen ilmastonkestävyyttä.

Kaavamuutos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehoituksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 108 400 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea=2.3$ . Ilman vesialuetta aluetehokkuus on  $ea=2.9$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 88 400 k-m<sup>2</sup>.

### **Korttelialueet**

Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritäyttöalueelle sijoittuvaan uuteen liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä 42 300 k-m<sup>2</sup>. Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentän neljä ja kerrosala on noin 27 300 k-m<sup>2</sup>. Hotelliin on suunniteltu noin 500 huonetta. Hotellitorniin sijoitetaan myös yleinen näköalatasanne. Hotellin länsipuolelle suunnitellun puurakenteisen toimistorakennuksen kerrosluku

on kahdeksan ja kerrosala on noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Toimistorakennuksen katto on kasvipeitteinen viherkatto.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-2 osoitteeseen Keilaranta 3 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen viereen. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 26 600 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 600 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen kerrosluku on kaksikymmentä ja kerrosala on noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen kummaltakin puolelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-3 osoitteeseen Keilaranta 7 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevien toimistorakennusten väliin. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 21 000 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevien säilytettävien toimistorakennusten kerrosalat ovat noin 4 500 k-m<sup>2</sup> ja noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevassa toimistorakennuksessa toimii myös päiväkotia, jonka piha siirtyy rakennusten väliin. Uudisrakennuksen kerrosluku on neljätoista ja kerrosala on noin 10 500 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle 10032 AK-1 osoitteeseen Keilaranta 5 mahdollistetaan kaksi korkeaa asuinrakennusta, joiden kerrosluvut ovat seitsemäntoista ja kaksikymmentäneljä. Rakennusten pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Asuinrakennusten juurelle sijoittuu pieni, osittain maanvarainen piha-alue. Asuntojen kerrosala on yhteensä 18 500 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 370 asukasta.

### **Keilarannanpuisto**

Keilarannanpuisto mahdollistaa Keilaniemeen uutta ja vihreää rantaa, joka luo ihmisen mittakaavassa miellyttävää ympäristöä korkeiden rakennusmassojen juurelle. Kaava edellyttää puiston suunnittelua monipuolisena ja vihreänä viheralueena. Kaavalla on haluttu tukea kaupunkiluontoa ja biodiversiteetin vahvistamista ja kaava edellyttääkin, että rantarakentaminen toteutetaan luonnon monimuotoisuutta vahvistaen puiston itäosissa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi rannan porrastamista sekä maanpäällä että vedenpinnan alapuolella, jolloin syntyy vaihtelevia elinympäristöjä rantakasvillisuudelle, eliöille ja vaikkapa sorapohjaisilla alueilla kaloille kutupaikkoja. Keilarannanpuiston läntinen osa on kapeampi vyöhyke, jossa liittyminen vedenrajaan on jyrkkäpiirteistä ja mahdollistaa myös suurempien veneiden kiinnittymisen lyhytaikaisesti.

### **Keilarannanaukio**

Keilarannanaukion keskeisimmän elementin muodostaa taiteen ja maisema-arkkitehtuurin keinoin muodostettu kokonaisteos, jonka tilavaraus

on erikseen merkitty kaavakartalle. Aukion laadultaan korkeatasoista kaupunkitilaa tulee jäsentää istutusten, rakenteiden, pintamateriaalien, valaistuksen ja taiteen keinoin. Aukion eteläosa mahdollistaa oleskelun vedenpinnan läheisyydessä porrastetun rantaviivan keinoin.

Merellisen pienilmaston ja tiiviin kaupunkirakenteen vuoksi kaikkien yleisten ulkotilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon ja viihtyisyyteen. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollinen suunnitteluratkaisu, joka toteuttaa kaavan määräyksiä ja henkeä. Aukion ja puiston läpi kulkevat jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat sujuvia, turvallisia ja mitoitettu riittävän leveiksi. Aukiolla ja katutilassa on varattu tilaa kaupunkipyörille, mikroliikkumisvälineille sekä pienimuotoisille palveluille kuten jäätelökioskille.

Kaava-alueelta poistuu puistopinta-alaa noin 3 000 m<sup>2</sup>. Uutta aukiotilaa syntyy noin 3 000 m<sup>2</sup> ja puistoa noin 4 000 m<sup>2</sup>.

## Liikenne

Katuverkkoa laajennetaan siten, että Valovirta-katua jatketaan noin 100 metriä nykyisestä kadun päätteestä eteenpäin. Näin meritäytölle tulevalle hotellille ja kongressikeskukselle saadaan järjestettyä ajoyhteys. Katu on suunniteltu siten, että se muodostaa ympäriajettavan lenkin hotellin edessä. Kadun uudella osuudella tulee olemaan saattoliikenteen autopaikkoja, yleisiä autopaikkoja vieraille sekä bussien saattoliikennepaikkoja. Vehreyttä on katutilaan lisätty istutuksien tilavarauksilla. Valovirta-kadulta toteutetaan lisäksi uusi ajoyhteys Keilaranta 7:n tontin olemassa olevaan pysäköintilaitokseen.

Alueen pysäköinti tukeutuu uudisrakentamisen osalta pääosin tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon myös kaavamuutosalueen uuden korttelin 10051 hotellin, kongressikeskuksen ja toimiston autopaikat tulevat sijoittumaan. Yksi mahdollinen ajoyhteys kalliopysäköintilaitokseen on suunnitteilla Valovirta-kadulle Keilaranta 9:n tontin kohdalle. Kalliopysäköintiin sijoitetaan myös korttelialueelle 10032 suunniteltujen uusien asuinkerrostalojen autopaikat. Korttelissa 10032 säilyy nykyisiä toimistojen pysäköintipaikkoja. Päiväkodin saattoliikennepaikat sijoittuvat korttelin 10032 p-2 alueelle, johon ajetaan Keilarannan tonttiliittymän kautta.

Yleiset autopaikat sijoitetaan pääosin Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Katutasoon on kuitenkin varattu lyhytaikaiselle pysäköinnille muutamia autopaikkoja Valovirran katualueelta ja korttelin 10032 pihalta.

Valovirran nykyiselle kadulle esitetään pieniä muutoksia. Jalkakäytävää levennetään suunnitelman mukaan 3 metriä leveäksi ja ajorata kapenee

7,25 metriin. Pyöräily on kadulla ajoradalla. Katu on liikenne-ennusteen mukaan melko rauhallinen varsinkin keski- ja eteläosassa (KAVL alle 1 000 ajon. /arkivrk.). Pohjoisosaa tulee kuormittaman kalliopysäköintilaitoksen mahdollinen ajoyhteys tulevaisuudessa. Asemakaavan muutosalueen 220831 (Keilaranta 9–11) kaavoituksen yhteydessä on tarve kaavoittaa Valovirran kadulle lisätilaa mm. kalliopysäköintilaitoksen ajoyhteyden liikennejärjestelyjen myötä.

Keilaranta-kadulle tulee muutoksia uusien tonttiliittymien sekä jalankulku- ja pyörätien parantamisen myötä. Nykyinen kapea jk/pp-tie korvataan uudella 4,5 metriä leveällä erotetulla jk/pp-tiellä kadun eteläreunassa.

Keilarannanpuistoon sijoittuva uusi Espoon rantaraitin osuus täydentää alueen kulkureittejä. Kaavamuutosalueella rantaraitti on suunniteltu 5 metriä leveäksi, joka on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Rantaraitti on tarkoitus ensimmäisessä vaiheessa alueen itäreunassa tuoda katuverkkoon Valovirta-kadun mutkan kohdalla. Rantaraitin jatko itään suunnitellaan asemakaavan muutosalueen 220831 kaavoituksessa. Rantaraitti liittyy myös vahvasti Keilarannanaukioon, josta muodostuu keskeinen reittien solmukohta alueella.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Selvitykset**

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Keilaniemen meritäyttöjen virtaus- ja vedenlaatuselvitys, Sitowise Oy, 28.6.2022
- Keilaniemen meritäyttöhankkeiden kalatalousselvitys, Sitowise Oy, 26.9.2022
- Vesitäyttöjen vaikutukset Keilaniemen virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan, Sitowise Oy, 20.3.2023
- Valovirta meritäyttöalueen esirakentaminen, Ramboll Finland Oy, 24.3.2023
- Valovirta kunnallistekninen yleissuunnitelma, 16.10.2023
- Meriuposkuoraisen esiintyminen Espoon Keilaniemessä 2022, Alleco Oy, 20.9.2022
- Keilaranta asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta asemakaava-alueen luontolausunto, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 24.3.2023
- Keilaranta melu- ja ilmanlaatuselvitys, Sitowise Oy, 17.10.2022
- Keilaranta ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy, 14.9.2023.

### Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

- Suunnittelualueelta on laadittu lähiympäristösuunnitelma (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 16.10.2023).
- Suunnittelualueelta on laadittu korttelisuunnitelmat (Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, Snøhetta, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, L Arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy, 16.10.2023).

### Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 40 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 54

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Keilarannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220836,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.4.2023 päivätyn Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7453, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836,

3



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 54

26.04.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 119

08.11.2023

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

- 1 220836 Keilaranta muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220836 Keilaranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 220836b Keilaranta määräykset
- 220836b Keilaranta asemakaava
- 220836b Keilaranta ajantasakaava
- 220836 Keilaranta asemakaavaselostus
- 220836 Keilaranta kaavaselostuksen liite 2 katukartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

08.11.2023

Asianumero 4281/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 120

§ 120

**Ruukinrannanmäki, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 250300, 17. kaupunginosa Laajalahti, 51. kaupunginosa Leppävaara**

Valmistelijat / lisätiedot:

Malmström Mikko

Westerlund Ina

Pennanen Tarja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksesta, alue 250100,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.09.2013 päivätyn Ruukinrannanmäen - Bruksstrandsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7279, 17. kaupunginosassa (Laajalahti) ja 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 250300,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Finström Jensenin kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 22.11.2023 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan tavoitteena on Ruukinrannan alueen tiivis ja matala lisärakentaminen samalla huolehtien historiallisten rakennusten, muinaismuistojen ja luontoarvojen suojelusta. Kaavan yhdeksi tavoitteeksi määritettiin hieman tehokkaamman kyläkeskuksen sijoittaminen kaava-alueen keskiosaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 37 hehtaaria. Nykyisten rakennusten kerrosala on noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava lisää rakennusoikeutta noin 18 000 k-m<sup>2</sup> verran.

Alkuperäistä Ruukinranta-Tarvaspään asemakaava-aluetta (250100) supistettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen (10.10.2018). Kaava-alueesta erotettiin omiksi asemakaavoiksi Ruukinrannanmäki (250300) ja Tarvaspää (250400).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ruukinrannanmäen - Bruksstrandsbacken, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7279, käsittää korttelit 17070–17076, 17078 ja 17080, erityis-, katu-, liikenne-, ja virkistysalueet 17. kaupunginosassa Laajalahti ja liikennealueen 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 250300

### **MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen**

Asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia luontoselvityksen päivittämisen tulosten pohjalta. Muutokset koskevat korttelialueiden uudelleensijoittelua sekä niiden tehokkuuksien tarkastamista rakennettavuuden, kaupunkikuvan sekä luontoarvojen suhteen.

Muutokset edellyttävät asemakaavan asettamisen uudelleen julkisesti nähtäville.

### **Aloite ja vireilletulo**

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.06.2010.

### **Alueen nykytila**

Ruukinrannan alue on rakentunut sadan vuoden aikana vehreäksi omakotialueeksi. Ruukinrannanmäen kaava-alueen rakennukset on rakennettu 1900-luvun alkupuolella, 40–50-luvulla sekä 70–80-luvulla. Lisäksi viimeisen parinkymmenen vuoden aikana on alueelle rakennettu muutamia uudisrakennuksia.

Alueen suurin maanomistaja on Helsingin kaupunki. Lisäksi pienempiä kiinteistöaloja ja määräaloja omistavat useat yksityiset henkilöt sekä asunto-osakeyhtiöt. Liikennealueen omistaa valtio.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella sijaitsee myös maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Laajalahden kulttuurimaisema sekä etelälaidalla Natura 2000 -alue Laajalahden lintuvesialue. Kaava-alueen läpi kulkevat myös kaasuputki ja voimajohto. Pohjoislaidan Turunväylä on merkitty joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittäväksi tieksi. Länsilaidan Kehä I on seudullisesti merkittävä tie. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi nimetty alue sijoittuu asemakaavan pohjois- sekä länsirajojen tuntumaan.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet.

Yleiskaavassa alue on merkinnällä A2 Tiivis ja matala -asuinalue. A2 alueille sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Ruudutetuilla rasterialueilla osoitetaan yleiskaavan kehitettävät alueet. Asemakaavoituksella pyritään kehitettävien alueiden toimivuuden varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Moottoritie, kaksiajoratainen päätie ja niiden eritasoliittymä sijoittuvat kaava-alueen luoteiskulmaukseen. Maakaasu- (k) sekä päävoimasiirtolinja (z) kulkevat alueen poikki.

Pohjois- ja länsilaidalle sijoittuu virkistysalueen rajausta (V). Palloviivalla osoitetaan ohjeelliset virkistysyhteydet, jotka kulkevat asemakaava-alueen läheisyydessä. Poikkiviivarasterilla osoitettu kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas alue sivuaa asemakaavan kaakkoislaitaa.

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

### **Asemakaava**

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)**

Kaavaehdotus (Ruukinranta-Tarvaspää 250100) oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 03.04.2017 - 05.05.2017. Nähtävilläoloaikana jätettiin 57 muistutusta ja saatiin yhdeksän lausuntoa.

Muistutukset koostuivat yhden tai useamman henkilön kannanotoista sekä muutamasta yhdistyksen nimellä annetusta kannanotosta. Muistutukset koskivat alueen liikennetarkistusta, rakentamisen tehokkuutta sekä viheralueita. Lausunnot ottivat kantaa kaavaratkaisuun viranomaisten näkökulmasta.

Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus 4.4.2017.

Kaavaratkaisu on sovitettu yhteen kaavalle asetettuihin tavoitteisiin, kaavasta laadittuihin selvityksiin sekä kaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Asemakaavan kokonaisvaltaisen suunnittelun ohella on pyritty huomioimaan yksittäiset muistutukset siinä määrin, kun ne on pystytty yhteensovittamaan asemakaavan kokonaisratkaisun kanssa.

### **Asemakaavaehdotus**

#### **Korttelialueet**

Kaava-alueen keskiosaan on sijoitettu tavoitteiden mukaisesti hieman tehokkaampaa rakentamista. Näiden asuinrakennusten korttelialueiden (A) tehokkuudeksi on määritetty 0,3. Asuinrakennusten korttelialueet on suunniteltu mahdollistaen myös yhtiömuotoisen asuinrakentamisen. Alueiden pysäköinti sekä leikki- ja oleskelualueet on määritetty erikseen. Kaavamerkintä A on salliva talotyyppien osalta, mutta talojen korkeus on määritetty ehdottomasti kaksikerroksisiksi. Tällä tavoin jää talojen väliin myös riittävät piha-alueet. Erillisellä kaupunkikuvaa koskevalla kaavamääräyksellä halutaan vaikuttaa siihen, että A-korttelialueella uudet rakennukset sovitetaan ympäristöön ja että ne muodostavat vaihtelevan kokonaisuuden kadun suuntaan.

Muiden korttelialueiden kaavamerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Näillä korttelialueilla rakentamisen tehokkuudeksi on määritetty 0,25. Poikkeuksen muodostavat korttelit 17070, 17071 sekä kortteliin 17072 pohjoisosa. Näillä alueilla täydennysrakentamisen olosuhteiden katsotaan mahdollistavan hieman maltillisemmän tehokkuuden. Maksimikerroskorkeudeksi on määritetty kaksi kerrosta. AO-korttelialueilla 17073, 17074 ja 17076, rakennukset on määritetty ehdottomasti kaksikerroksisiksi A-korttelialueiden tapaan. Tällä tavoin varjellaan alueen puutarhamaisuutta sekä tarpeellisten pihatilojen säilymistä.

Ruukinrannan vanhaa rakennuskantaa suojellaan Ruukinranta-Tarvaspään vanhojen huviloiden arvottaminen -raportin mukaisesti. Suojeltavat rakennukset on merkitty asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-1.

Turunväylän ja Kehä I:n liikenne aiheuttaa liikennemelua ja liikenteen päästöjä kaava-alueelle. Kaavamääräyksissä on huomioitu melu ja ilmanlaatu. Tiemelun huomiseksi on määritetty erikseen meluesteet sekä rakennusten rakenteiden meluntorjuntataso. Lisäksi melualueelle sijoittuvat rakennusalat, joille ei saa sijoittaa asuinrakennuksia on osoitettu merkinnällä me-1.

Säilytettävään metsään (VL-2) rajautuvien korttelialueiden reunoille tulee kehittää puustoinen reunavyöhyke olevasta kasvillisuudesta ja täydennysistutuksin. Reunavyöhykkeen myötä rakentamisen vaikutukset säilyvään metsän reuna-alueisiin saadaan hillittyä.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Alueen katuverkko muodostuu kokoojakadusta Tarvaspäntiestä sekä tonttikaduista Ruukinrannantiestä, Joel Rundtin tiestä, Viivi Paarmion kujasta ja Ville Vallgrenin tiestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osia Kehä I:stä ja Turunväylästä. Kehä I:n ja Turunväylän liikennejärjestelyt on toteutettu tiesuunnitelmien mukaiseksi.

Kaava-alueen jalankulku- ja pyöräilyverkon rungon muodostavat baanayhteydet. Kehä I:n varressa kulkee pohjois-eteläsuuntainen

baanareitti ja Ruukinrannan alueen läpi Tarvaspääntien varressa itä-länsisuuntainen baanareitti, josta haarautuu Ville Vallgrenin tien kohdilta Perkkään suuntaan kulkeva baanareitti.

Tulevaisuudessa Ruukinrannan alueen joukkoliikenteen palvelutasoa voidaan parantaa. Tarvaspääntien katualueen mitoituksessa on huomioitu mahdollinen bussilinja.

Kaava-alueelle on sijoitettu yksi yleiselle pysäköinnille varattu alue Ville Vallgrenin tien pohjoispäähän. Alueelle on suunniteltu seitsemän autopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tonttikaduille voidaan myös tutkia sijoitettavan yleistä pysäköintiä ajoradalle huomioiden muun muassa tonttiliittymien sijainnit. Kaava-alueen ulkopuolella on kaksi laajaa yleistä pysäköintialuetta. Toinen sijaitsee Gallen-Kallelan tien itäpäässä ja toinen Elfvikintien eteläpäässä. Ruukinrannantien / Ville Vallgrenin tien eteläpäähän on osoitettu yleistä pysäköintipaikkoja katualueelle.

### **Maisema ja viheralueet**

Kaavaratkaisulla turvataan ekologinen verkosto alueella sekä säilytetään arvokkaimmat luontokohteet. Kaava-alueen poikki turvataan itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys. Osana lähivirkistysalueita säilyy lepakoiden ja liito-oravan kannalta merkittävimmät alueet sekä noin kolmasosa keskiosan luonnonoloiltaan arvokkaasta lehtoalueesta. Uuden kokoojakadun ja pientaloalueen tiivistämisen myötä osa metsäalueista osoitetaan rakentamiseen. Selvityksissä löytynyt rakennukseen sijoittunut luonnonsuojelulain perusteella suojeltu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi. Läheisen Laajalahden Natura-alueen suojeluarvot on kaavassa huomioitu määräyksillä liittyen rakentamisen aikaisiin toimenpiteisiin ja hulevesien hallintaan.

Kaavan maisemavaikutukset ovat kaava-alueen ulkopuolelle vähäiset. Kehä I:n ja Turunväylän suuntaan puustoiset suojaviheralueet säilyvät ja peittävät näkymät alueelle. Kaava-alueen sisällä suurin maisemavaikutus on uudella aluetta halkovalla kokoojakadulla. Kokoojakadulla ja väljien huvilatonttien täydennysrakentamisella on myös vaikutuksia kulttuuriympäristön yhtenäisyyden säilymiselle. Vaikutukset on pyritty hallitsemaan sopeuttamalla uusi rakentaminen alueen arvoihin ja luonteeseen.

### **Sitova tonttijako**

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Hanke on kaavataloudellisesti kaupungin kannalta negatiivinen johtuen pienten yksityisten omakotitonttien suuren määrästä alueella sekä kaupungin omistaman tonttimaan vähäisyydestä.

### **Perittävät maksut**

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kasvun ja oppimisen toimiala, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna, lausuntopyyntö
- Fortum, lausuntopyyntö
- Helsingin kaupunki, lausuntopyyntö
- HSL, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Gasgrid, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet muistutusten jättäneille

### **Liitteet**

- 1 250300 Ruukinrannanmäki muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 250300 Ruukinrannanmäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 250300 Ruukinrannanmäki asemakaava
- 250300 Ruukinrannanmäki määräykset



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

08.11.2023

- 250300 Ruukinrannanmäki havainnekuva
- 250300 Ruukinrannanmäki kaavaselostuksen liitteet
- 250300 Ruukinrannanmäki kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 121

08.11.2023

Asianumero 5627/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 121

§ 121

**Riilahdentien pumppaamo, asemakaavan muutosehdotuksen  
hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440402, 31. kaupunginosa  
Kaitaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa-Kai  
Granberg Hannu  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Riilahdentien pumppaamo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 440402,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.11.2023 päivätyn Riilahdentien pumppaamon asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7477, 31. kaupunginosassa Kaitaa, virkistysalue 31P12, muodostuu uusi kortteli 31233, alue 440402,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaukolämpöpumppaamon rakentuminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot sekä hankkeen

sijoittuminen pientaloasutuksen läheisyyteen. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa metron huoltokuilun huoltoyhteyttä. Suunnittelussa huomioidaan myös melu, kaupunkikuvalliset arvot ja hulevesien hallinta.

Kaavamuutos alueen pinta-ala on 1 098 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta muodostuvalle korttelialueelle osoitetaan 330 km<sup>2</sup>. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen pinta-ala on 794 m<sup>2</sup> ja lähivirkistysalueen pinta-ala 304 m<sup>2</sup>.

Osa alueesta jää edelleen lähivirkistysalueeksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Riilahdentien pumppaamo - Rilaxvägens pumpverk, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7477, 31. kaupunginosassa Kaitaa, virkistysalue 31P12, muodostuu uusi kortteli 31233, alue 440402.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 3.10.2022 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2023.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaan pientaloalueella noin kilometrin päässä Kaitaan metroasemasta.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu pääasiassa luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi, jota on hoidettava niin, ettei alueen luonne olennaisesti muutu. Alueella sijaitsee Carunan puistomuuntamo, sekä Länsimetron huoltokuilu ja sen huoltoyhteys. Puistoalueen länsiosan puustoa on raivattu Länsimetron työmaan vuoksi ja sittemmin uudelleen istutettu.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuoli sivuavat puustoista puistoalueen osaa. Suunnittelualuetta sivuaa itäpuolelta liito-oravan alueellinen latvusyhteys, joka jatkuu etelän suuntaan hankealueen ohitse. Kaitaanlaakson laaja länsi-itä-suuntainen virkistysalueiden kokonaisuus ja virkistykellinen pääyhteys on alueellisesti tärkeä. Kaitaanlaakso kokonaisuudessaan myös muodostaa paikallisella tasolla tärkeän ekologisen yhteysalueen.

Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuudessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suunnittelualuetta sivuaa myös metrolinja.

### **Yleiskaava**

Voimassa olevat:

Kaitaa - livisniemi osayleiskaava

Alueella on voimassa Kaitaa-livisniemi osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2019. Osayleiskaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa alueelle sijoittunut metrolinja ja -asema sekä kehittää aluetta kaupunkimaiseksi, yhdyskuntarakennetta eheyttäväksi ja

joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi asunto- ja työpaikka-alueeksi. Alueen virkistys- ja suojeluarvot turvaten.

Suunnittelualue sijoittuu Kaitaa-livisniemen osayleiskaavassa virkistysalueelle (V), jolle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta sijoittaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet. Lisäksi alueella maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maan- käyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

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

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa livisniemi, 440100 asemakaava (lainvoimainen 27.5.1968), jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL1), sekä maanalainen Matinkylä-Saunalahti metrotunneli -asemakaava (lain-voimainen 7.8.2013), jonka mukaan suunnittelualuetta sivuava osa on varattu alueeksi, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun ja hätäpoistumistien suoja-vyöhykkeineen (map-1/p).

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

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 6.3. - 4.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme mielipidettä. Mielipiteet koskivat rakennuksen sijoittumista puistoalueelle ja mahdollisuutta sijoittaa se maan alle, puuston säilymistä sekä rakennuksen korkeutta. Pumppaamon sijoittuminen on kaukolämpölinjastosta riippuva ja sen tulee sijaita hyvän yhteyden päässä linjastosta. Rakenteeltaan pienempiä pumppaamoja on sijoitettu maan alle. Nyt kyseessä olevan kokoluokan pumppaamon sijoittaminen maan alle esitetyllä sijainnilla vaatisi nyt esitettyä enemmän puun kaatoa sekä kaivantoja ja olisi teknisesti haastavampaa. Pumppaamorakennuksen korkeus perustuu teknisiin edellytyksiin ja tarpeisiin. Rakennuskorkeus pyritään pitämään mahdollisimman matalana ja pumppaamon korkeus huomioidaan suunnittelussa niin, että se toisi mahdollisimman vähän haittaa lähialueen asutukselle. Pumppaamon rakentamisessa hyödynnetään mahdollisimman paljon jo olemassa olevia rakennettuja alueita, mm. metron kuilulle nykytilassa johtavaa kulkuyhteyttä hyödynnetään myös kaavan mukaisen

pumppaamon huoltoajoyhteytenä. Pumppaamotarpeen selvittyä sille on etsitty sijainti sen perusteella, että vaikutukset ympäristöön, mm. puunkaadot, jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Kyseinen sijainti on katsottu teknisten reunaehtojen rajaamalla alueella myös parhaaksi kaupunkikuvan ja ympäröivän puiston käytön kannalta.

Valmisteluaineistosta annettiin kaksi lausuntoa. Lausunnon antoivat Kaupunginmuseo sekä HSY. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. HSY lausui alueen vesihuoltolinjasta. Suunnittelussa tulee huomioida riittävät tilavaraukset vesihuoltolinjoille. Mahdolliset johtosiirtosuunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. HSY ei osallistu mahdollisesta johtosiirrosta aiheutuviin kustannuksiin.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

#### **ET - Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue**

Alueelle on osoitettu kaukolämpöpumppaamorakennusta varten rakennusala. Rakennusoikeus on osoitettu lukuna 330 ja kerroskorkeus lukuna I. Alueen lounaiskulmaan osoitetaan näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Kaavaan osoitetaan määräykset myös melusta, julkisivujen korkealuokkaisuudesta, hulevesien hallinnasta sekä sulfidisavien huomioimisesta.

#### **Virkistysalueet**

Osa olevan asemakaavan mukaisesta pääasiassa luonnontilassa säilytettävästä puistoalueesta (PL1) muuttuu ET-alueeksi. Osa PL1-alueesta jää kuitenkin edelleen viher-alueeksi. Alueen kaavamerkintä muuttuu pieneltä osin merkinnästä PL1 (Puistoalue) muotoon VL (Lähivirkistysalue). Alueelle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys.

ET-alueen sijoittamisessa ja suunnittelussa on huomioitu kaupungin viereisten puisto-alueiden tarkoituksenmukainen käyttö sekä mm. tiedossa olevat lähitulevaisuuden suunnitelmat puisto- ja virkistysalueille. Kaavan mukainen ET-alue ja pumppaamo eivät katkaise tai merkittävästi heikennä alueen virkistysyhteyksiä.

#### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

#### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 14.3.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### 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(t)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Liitteet

- 1 440402 Riilahdentien pumppaamo mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 440402 Riilahdentien pumppaamo lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

- 440402a Riilahdentien pumppaamo asemakaava
- 440402 Riilahdentien pumppaamo kaavaselostus
- 440402 Riilahdentien pumppaamo kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/46

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 122

08.11.2023

Asianumero 651/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 122

§ 122

## **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Paciuksentie, asemakaavan hyväksyminen, alue 633400, koskevasta valituksesta**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kare Aleks

Miettinen Juha

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Paciuksentien asemakaavaa koskevasta valituksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kiistää vaatimuksen päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan tehtävä muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 203 §:ssä on säädetty, että muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan oikaisunluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus tekee maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:n nojalla valituksenalaisen asemakaavaan seuraavan vähäisen tarkistuksen:

Kaavamääräyksiin lisätään seuraava määräys:

”1 §: Paciuksentien katualueen toteutus tulee yhteensovittaa valuma-alueelle Högnäsin asemakaavan 633000 perusteella toteutettavien hulevesirakenteiden kanssa.”

Muutoksen perusteluna on, että Paciuksentien asemakaava liittyy vahvasti



Högnäsin asemakaavaan ja on tarkoitettu toteutettavaksi Högnäsin alueen kehityksen vuoksi, samanaikaisesti tai Högnäsin alueen lähdettyä toteutumaan. Tämä ilmenee Paciuksentien ja Högnäsin kaava-aineistosta sekä siitä, miten Paciuksentien kaava perustuu Högnäsin kaavan selvityksiin. Kyseessä on tätä tarkoitusta ilmentävä kaavan ajoitusmääräys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:ssä tarkoitettu vähäinen tarkistus, jolla ei ole kaavan tarkoitus huomioon ottaen vaikutusta muiden osapuolten etuun tai oikeuteen. Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa suostumuksensa muutoksen tekemiseen.

#### Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohta.

#### Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 9, 42, 50, 51, 54 ja 57 § sekä lausunnossa mainitut.

#### Valituksen pääasiallinen sisältö

Valittaja katsoo valituksessaan, että asemakaava ei ole lainmukainen ja hallinto-oikeuden tulee kumota se. Valittaja perustelee valitustaan pääasiassa siten, että asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi Matalajärven Natura-alueen suojeluperusteiden ja muun alueella esiintyvän suojelua edellyttävän lajiston kannalta. Valittaja katsoo myös, että kaavamääräys ei ole riittävä estämään kaava-alueella sijaitsevien tammien vahingoittumista eikä liikennemäärää ole arvioitu riittävällä tavalla, jotta voitaisiin osoittaa vaatimuksen liikenteen turvallisesta järjestämisestä täyttyvän. Valittaja katsoo, että kaavan hyväksyntä ja toteutustapa on tarpeellista sitoa Högnäsin asemakaavan toteutumiseen.

#### Asemakaavan pääasiallinen sisältö

Paciuksentien kaava-alue sijaitsee Vanha-Espoon suuralueella, Högnäsin kaupunginosassa. Kaava-alue käsittää Paciuksentietä osan, joka rajautuu pohjoisessa vireillä olevaan Högnäsin asemakaava-alueeseen sekä etelässä Hepokorvenkallion asemakaava-alueeseen (lainvoimainen 19.10.2023). Tieosuuden pituus on noin 500 metriä. Paciuksentie on valtion maantie, jolla on yksi ajokaista suuntaansa. Asfaltoidun ajoradan leveys vaihtelee noin 5,5 ja 6,5 metrin välillä. Tieosuudella ei ole kevyen liikenteen väylää. Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Bodomjärven ympärillä sijaitsevaan kartano- ja kyläympäristöön. Kaava-aluetta ympäröivä alue on eteläosassa metsäistä ja alueen pohjoisosasta vuosisatoja vanhaa viljelymaisemaa

tilakeskuksineen. Kaava-alueella pohjoisosassa sijaitsee luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu Hanabäckin tammi ja kaava-alueen eteläosassa toinen, maisemallisesti merkittävä tammi.

Asemakaavalla muodostetaan kylätieperiaatteella toteutettava katualue, joka sijoittuu pohjoisessa vireillä olevan Högnäsin asemakaava-alueen ja etelässä Hepokorvenkallion asemakaava-alueen väliin. Asemakaava ei sisällä rakennusoikeutta. Kaavahanke käynnistettiin ELY-keskuksen aloitteesta. ELY-keskus vaati Högnäsin kaavaehdotuksen lausunnossaan Paciuksentien muuttamista kaduksi koko matkalta.

#### Luontoarvot

Paciuksentien asemakaava ja kaavan mukaiset muutokset liittyvät vahvasti Högnäsin asemakaavaan. Högnäsin asemakaavan yhteydessä on tehty selvityksiä laajemman alueen hulevesien hallinnan kokonaisuudesta ja Natura-vaikutustenarvio (Keiron 2021). Selvitysten kokonaisuutta on avattu mittavasti Högnäsin kaava-aineistossa.

Högnäsin Natura-arviossa todetaan, että ”vaikutukset Natura-alueeseen kokonaisuutena ovat neutraalit kaava-alueen osalta, koska kaavan toteuttaminen ei merkittävästi muuta Matalajärven ekologista tilaa. Yhteisvaikutukset yhdessä Natura-alueen muiden hankkeiden kanssa ovat neutraalit tai vähäisen positiiviset. Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 –alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja.

Luontodirektiivin II liitteen lajiin hentonäkinruuhon tai täplälampikorentoon kaavan vaikutukset ovat neutraalit. Hentonäkinruuhon elinolosuhteita voidaan parantaa ainoastaan vähentämällä Matalajärven kohdistuvaa kuormitusta ja poistamalla kilpailevaa kasvillisuutta kunnostussuunnitelman mukaisesti. Kaavalla ei ole vaikutuksia saukkuun.

Vaikutukset Matalajärven linnustoon ovat kokonaisuutena neutraaleja. Erittäin vähäiset kielteiset vaikutukset häiriön lisääntymisestä rakentamisajalla kohdistuvat yksittäisiin erityisen runsaina Matalajärvellä levähtäviin lajeihin, kuten harmaasorsaan, haapanaan sekä verraten runsaisiin tukkasotkaan ja uiveloon. Högnäsin kaavan vaikutusten arvioidaan jäävän näille lajeille kuitenkin erittäin vähäisiksi lieventämistoimenpiteiden toteutuessa.”

Högnäsin kaava-alueelta on laadittu hulevesisuunnitelma (Sitowise 2022). Hulevesisuunnitelman selvitysalue kattaa myös Paciuksentien kaava-alueen (hulevesisuunnitelma s. 10). Högnäsin hulevesiverkoston purkupisteiden valuma-alueet sekä suunnitellut hulevesialtaat/-kosteikot ilmenevät hulevesisuunnitelman sivulta 14. Paciuksentien kosteikko (sivun 14 kuvassa 6 numero 1) sijaitsee Högnäsin kaava-alueen eteläreunassa siten, että sinne ohjautuu hulevesiä osin myös Paciuksentien kaava-

alueelta, jonka pohjoispää on välittömästi kosteikon eteläpuolella. Kosteikkoon hulevedet ohjataan pintoja pitkin sekä katualueen hulevesiverkoston kautta. Kosteikon päähän toteutetaan suotopato, jonka avulla pidätetään hulevesien mukana huuhtoutuvaa kiintoainesta ja rajoitetaan hulevesivirtaamaa. Kosteikon tavoitteena on parantaa kaava-alueen eteläpuoliselta valuma-alueelta Matalajärveen purkautuvien hulevesien laatua ja vähentää niiden vaikutuksia Natura-alueeseen.

ELY-keskus ja Metsähallitus ovat todenneet Högnäsin kaavan työneuvotteluissa, että Paciuksentien hallinnollisesti kaduksi muuttava asemakaava ei laukaise Natura-arvion päivittämistarvetta (Högnäsin kaavaselostus s. 79). Paciuksentien hallinnollisesti kaduksi muuttavalla asemakaavalla ei ole arvioitu olevan merkityksellistä vaikutusta Matalajärven Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin. Asemakaava ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

#### Viitasammakko

Viitasammakoita ei esiinny Paciuksentien kaava-alueella. Högnäsin kaava-alue kattaa Matalajärven rantaluhdan länsi- ja osin lounaisosat, joissa viitasammakoita esiintyy. Osa viitasammakkoalueista jää vielä asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Viitasammakoiden todettujen elinympäristöjen ja lisääntymis- ja levähdyspaikkojen olosuhteet on turvattu Högnäsin kaavassa kaavamerkinnoin. Viitasammakot on huomioitu Högnäsin kaavassa määräämällä Bodom- ja Matalajärven yhdistäville uomille ekologinen, luonnontilaisenkaltaisena säilytettävä, pääosin avouomainen yhteys järvien välille.

#### Tammet

Luonnonsuojelulailta luonnonmuistomerkkinä suojellun puun lakisääteinen suojelu on vahva, ja sen vahingoittaminen tai turmeleminen on yleisesti kiellettyä. Monet suojelluista puista sijaitsevat kuitenkin ihmisvaikutteisilla alueilla tai tiiviin kaupunkirakenteen ympäröiminä. Tämä ei ole peruste olla suojelematta puita, mutta suojelu tulee yhteensovittaa muun maankäytön kehittämisen kanssa. Paikassa on nykyiselläänkin tie ja ympäristö on luonteeltaan rakennettua. Kulttuurimaisema asettaa reunaehtoja tielinjauksen muutokselle nykyisestä.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu kiinnitti Paciuksentien kaavaehdotukseen esittämässään lausunnossaan huomiota, että molempiin kaava-alueella oleviin maisemallisesti arvokkaisiin tammiin tulee osoittaa sama kasvuolosuhteet turvaava tekstimuoto. Näin myös lopulliseen kaavamääräykseen tehtiin.

Tammia koskee kaavamääräys: ”Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä suojeltu tai kaupunkikuvallisesti merkittävä puu, jonka kasvuolosuhteet tulee turvata. Puu juuristoalueineen tulee suojata

työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.”

Kaavamääräys velvoittaa määritellyn lopputuloksen saavuttamiseen kaavan toteutuksessa. Suojauksen tarkempi toteutus ratkaistaan kaavanmukaisen rakentamisen edellytyksenä olevassa katusuunnitelmassa ja tarvittaessa sitä tarkentavissa rakennussuunnitelmissa. Katualuevarausta koskeva asemakaava ei ole lainvastainen sillä perusteella, että siinä ei ole yksityiskohtaisesti määrätty katualueen toteutustavasta. Olennaista on, että suojelukohteet on kaavassa merkitty ja niitä koskien on annettu jatkosuunnittelussa velvoittava kaavamääräys.

#### Liikenteen järjestämisen edellytykset

Nykytilassa Paciuksentie on valtion maantie, jolla on yksi ajokaista suuntaansa. Tieosuudella ei ole kevyen liikenteen väylää. Paciuksentietä käytetään kuljettaessa Kehä III:n suunnasta Högnäsin kaava-alueelle. Högnäsin kaavaselostuksen perusteella Högnäsin alueella on tällä hetkellä vakituiset ja vapaa-ajan asukkaat huomioiden noin 80-100 asukasta. Högnäsin kaavan mukaisesti rakennetun alueen tulevaisuudelle arvioidaan 240-270 asukasta.

Hepokorventien ja Paciuksentien liittymässä on mitattu vuonna 2019 noin 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Liikennesuunnittelu arvioi maankäytön kehittymisen aiheuttaman liikenteen lisääntymisen olevan Paciuksentiellä noin 250 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tällöin Paciuksentien liikennemäärä olisi lopputilanteessa keskimäärin 750 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Högnäsin alueen ja Paciuksentien liikenteen lisääntymistä tarkasteltiin Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -opasta (Ympäristöministeriö 2008) apuna käyttäen. Liikenteen lisääntymisen arviointi tehtiin sekä lopulliseen asukasmääräarvioon että kokonaiskerrosneliömetrimäärään suhtautettuna.

Pääosa Paciuksentiestä toteutetaan ns. kylätieperiaatteella. Siinä toteutettavan katuosuuden kokonaisleveys jää pienemmäksi kuin kaksisuuntaisella ajoradalla sekä erillisellä jalankulun ja pyöräilyn väylällä toteutettavan ratkaisun vaatima tilantarve. Molemmiin puoliin ajorataa suunnitellut yksisuuntaiset jalankulun ja pyöräilyn pientareet lisäävät näiden turvallisuutta. Nopeusrajoitusta alentamalla voidaan myös lisätä kadun liikenneturvallisuutta. Kylätie lisää turvallisuutta, alentaa kadunrakentamisen kustannuksia sekä vähentää katualueen vaatimaa lunastustarvetta siihen rajautuvilta kiinteistöiltä.

Vertailevana näkökohtana todetaan, että Jupperintiellä, Espoon ja Vantaan rajan molemmiin puoliin, on ollut käytössä vastaava kylätiekokeilu. Kokeilusta saadun hyvän palautteen perusteella kylätieratkaisu on päätetty

jättää siellä pysyväksi.

Lopuksi

Valituksenalainen asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutoksessa. Kaavaratkaisu perustuu ajantasaisiin, riittäviin selvityksiin, jotka on tehty kaavan tarkoitukseen nähden riittävän laajalta alueelta. Kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai palauttaa. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.8.2023 § 80 Paciuksentien asemakaavan, alue 633400. Päätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon.

## Oheismateriaali

- Valitus

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117, § 118, § 119, § 120, § 121, § 122**

## **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.