

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.02.2023 § 25

§ 25

**Kirkkoväartinpuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 610704, 40. kaupunginosa Espoon keskus ja 47. kaupunginosa Muurala**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Nurminen Valtteri  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kirkkoväartinpuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 610704,

2  
hyväksyy 14.9.2022 päivätyn ja 15.2.2023 muutetun Kirkkoväartinpuisto - Kyrkvårdsparken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7442, 40. kaupunginosassa Espoon keskus ja 47. kaupunginosassa Muurala, alue 610704,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 1 280 euroa, sekä loppuosan kuulutuskustannuksista 260 euroa, eli yhteensä 1 540 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hautausmaan huoltotoimintojen sijoittuminen nyt joutomaana olevalle alueelle Espoontien varteen. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 100 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa toimistotilojen, työntekijöiden sosiaalitilojen ja hautausmaan huoltokaluston varastotilojen rakentamisen, sekä tilaa maa-aineisten varastoinnille.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusi kulkusuunta kirkolle Kirkkopellonkujan uuden katualueen kautta. Uuden kadun yhteyteen on suunniteltu yleinen pysäköintialue (LP), jonne on mahdollista rakentaa 38

yleistä pysäköintipaikkaa kirkon ja yleisen pysäköinnin tarpeisiin. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä on tarkistettu myös Espoontien katualueen tilanvaraustarpeet huomioiden liikenteen kasvu ennustetilanteessa vuonna 2050.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kirkkoväärinpuisto - Kyrkvårdsparken, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7442, Katu-, virkistys- ja erityisalueet, 40. kaupunginosassa Espoon keskus ja 47. kaupunginosa Muurala, alue 610704.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut alueen maanomistajalta, Espoon seurakuntayhtymältä. Seurakuntayhtymä jätti Espoon kaupungille asemakaavan muutosta koskevan hakemuksen 27.11.2019.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 31.3.2021.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 22.3.2021.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijoittuu historiallisesti arvokkaalle alueelle, Espoon tuomiokirkon ja vanhan hautausmaan läheisyyteen. Suunnittelualue sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY-alue), keskiajalta periytyvälle Espoon kirkonmäelle, sekä alueen pohjoispuolelle. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja toimii hautausmaan maa-ainesten varastointipaikkana ja osin joutomaana.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Espoontiehen, joka on alueellinen kokoojkatu yhdistäen lännessä Espoonväylän ja idässä Turuntien. Espoontien luokitus muuttuu pääkatutasoiseksi Kirkkokadun liittymän jälkeen, noin 200 metriä suunnittelualueen koillispuolella. Idästä suunnittelualue rajautuu Kirkkoväärinpuiston puistoalueeseen, jonka läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa Prästgårdsbäckenin puro ja purokäytävä.

Purokäytävän varrella kulkee tunnistettu liito-oravan puustoinen latvusyhteys ja purokäytävä toimii myös muiden pieneläinten ekologisena yhteytenä. Prästgårdsbäckenin puro on arvokas virtavesi ja luonnonympäristö, jossa elää luonnossa lisääntyvä ja elinvoimainen taimenkanta. Etelästä suunnittelualue rajautuu vanhaan hautausmaa-alueeseen ja lännestä osittain hautausmaan maavarastointialueeseen ja osin joutomaahan.

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

Alueelle on voimassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaava. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alue rajautuu Espoonjoen arvokkaaseen maisema-alueeseen ja virkistysyhteystarpeeseen.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu hautausmaa-alueeksi (EH) ja virkistysalueeksi (V).

Suunnittelualueelle valmisteltiin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa, jonka kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.–20.10.2020. Suunnittelualue oli mukana yleiskaavassa, kunnes kaupunginhallitus rajasi sen pois hyväksymiskäsittelyyn edenneestä osasta 31.5.2021 päätöksellä. Alueen yleiskaavoitus jatkuu osana vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä, Espoon yleiskaava 2060.

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa, jotka on laadittu vuosien 1980–1995 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin hautausmaa-alueeksi (EH). Purokäytävän varsi on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja sen varteen on osoitettu ohjeellisen ulkoilureitin varaus. Espoontielle on osoitettu ulkoilureitin kohdalle Lukkarinportin kevyenliikenteen eritasovaraus.

Suunnittelualueen länsipuolelle on voimassa olemassa asemakaavassa osoitettu tilanvaraus hautausmaan huoltotoiminnoille. Seurakunta on todennut, että asemakaavassa osoitettu sijainti ei ole hyvä huoltotoimintojen sijoittamiselle ja sille on tutkittu nyt parempi sijainti asemakaavan muutoksella.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 14.9.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.10.–1.11.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Saapuneessa muistutuksessa todettiin, että puron varsi on otettu hyvin huomioon ja rakentamista on ohjattu riittävän tarkalla tasolla. Saapuneissa lausunnoissa nostettiin esiin hulevesimääräykset, sekä uuden puistomuuntamon tarve.

Kaavan nähtävilläolon jälkeen kaavakartalle lisättiin muuntamon ohjeellinen rakennusala ja alueen hulevesimääräyksiä tarkennettiin.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Hautausmaan huoltotoimintojen alue on osoitettu asemakaavan muutoksella hautausmaa-alueeksi (EH) voimassa olevan asemakaavan tapaan. Huoltotoimintojen alue on määritetty tarkemmin kaavassa h-merkinnällä, joka mahdollistaa alueelle avovarastoinnin ja muun hautausmaan huoltoon liittyvän toiminnan. Huoltoalueen uusille rakennuksille on esitetty rakennusalat ja niille on varattu rakennusoikeutta yhteensä 1 100 k-m<sup>2</sup>. Eteläisimmälle rakennusalalle on mahdollista toteuttaa myös toimistotiloja, henkilökunnan sosiaalitiloja ja liiketiloja.

Suunnittelualueen läpi virtaavan Prästgårdsbäcken-nimisen puron ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa siten, että puron luontoarvot eivät vaarannu (VL/s). Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee säilyttää. Alueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta ja virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa.

Prästgårdsbäcken on osoitettu kaavassa ohjeellisena vesialueena (w-1). Kaava-määräysten mukaan puron luontaista vesiuomaa, rantapenkkää tai virtaavan veden määrää ei tule muuttaa siten, että purossa elävä taimenkanta vaarantuu.

Alueelle on suunniteltu uusi katuyhteys (Kirkkopellonkuja), jonka kautta saadaan uusi lähestymissuunta myös kirkolle. Kadun yhteyteen on suunniteltu uusia yleisiä pysäköintipaikkoja.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 37 222 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 27 työpaikalla. (1 työpaikka/45 k-m<sup>2</sup>).

Aluetehokkuus  $ea=0.03$ .

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksen seurauksena kaupungille syntyy kustannuksia uuden kadun (Kirkkopellonkuja) rakentamisesta ja Espoontien liikennejärjestelyjen uusimisesta. Lisäksi kustannuksia syntyy vesihuollon rakentamisesta.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvoin mukaan katujen rakentamiskustannukset ovat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa ja HSY:n maksettavaksi tulevan vesihuollon osalta noin 0,5 miljoonaa euroa.

Asemakaavan muutoksella ja sen pohjalta toteutettavilla investoinneilla luodaan edellytykset julkisten kirkollisen palveluiden jatkumiselle ja kehitymiselle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 3.5.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 84 % ja kuulutuskustannuksista 86 %.

Kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 1 280 euroa, sekä loppuosan kuulutuskustannuksista 260 euroa, eli yhteensä 1 540 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **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
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 116

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Pappilanmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 610703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 14.9.2022 päivätyn Kirkkoväärtinginpuisto - Kyrkvårdsparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7442, 40. kaupunginosassa Espoon keskus ja 47. kaupunginosassa Muurala, alue 610704,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

- 1 610704 Kirkkoväärtinginpuisto muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 610704 Kirkkoväärtinginpuisto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 610704b Kirkkoväärtinpuisto asemakaava
- 610704b Kirkkoväärtinpuisto määräykset
- 610704b Kirkkoväärtinpuisto ajantasakaava
- 610704b Kirkkoväärtinpuisto havainnekuva
- 610704 Kirkkoväärtinpuisto kaavaselostus
- 610704 Kirkkoväärtinpuisto kaavaselostuksen liitteet