



Kaupunkisuunnittelulautakunta

29.03.2023

Kokoustiedot

Aika 29.03.2023 klo 17:30 - 20:00

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Hovinen Juha	varajäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	kehittämispäällikkö	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies, sihteeri	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	
	Kauste Mika	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Malm-Grönroos Laura	tutkija	klo 17.30–18.09
	Jäppinen Sakari	suunnittelupäällikkö	klo 17.30–18.11
	Partanen Jussi	arkkitehti	klo 17.30–19.20

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Aleksi Kare
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Julia Lindholm
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.04.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 41		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 42		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 43	1, 2	Borgintie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 160106, 55. kaupunginosa Sepänkylä	6
§ 44		Päätöksiä ja kirjelmiä	10

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 41

29.03.2023

§ 41

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.3.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 42

29.03.2023

§ 42

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Julia Lindholm.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 43

29.03.2023

6006/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.03.2023 § 43

§ 43

Borgintie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 160106, 55. kaupunginosa Sepänkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
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 Borgintien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 160106,

2

hyväksyy 6.2.2023 päivätyn Borgintie - Borgsvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7456, 55. kaupunginosassa Sepänkylä, alue 160106.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa ajoyhteyksiä Borgintien varteen sijoittuville pientalokiinteistöille. Tarkoituksena ei ole jatkossakaan sallia läpiajoa Kauniaisten Kauppalantien ja Espoon Ersintien/Ristihaantien välillä Borgintietä pitkin. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset olemassa olevien pientalotonttien käytölle parantamalla ajoyhteyksiä kahdelle kiinteistölle. Jo rakennetun kiinteistön osalta muutos mahdollistaa oman tonttiliittymän toteuttamisen, koska voimassa olevan kaavan mukaista ajoyhteyttä ei ole korkoerojen ja maanalaisen putken takia mahdollista toteuttaa. Rakentamattoman tontin osalta kaavamuuos parantaa tontin toteuttamisedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Borgintie - Borgsvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7456 käsittää katualueet, 55. kaupunginosassa Sepänkylä alue 160106.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin toimesta syksyllä 2022.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 28.11.2022 päivättyllä kuulemiskirjeellä, jonka johdosta osallisille on varattu tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

Alueen nykytila

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ersintien/Ristihaantien katualueeseen, idässä asuinpientalokortteliin 55038, lännessä asuinpientalokortteliin 55037 ja etelässä Borgintien katualueeseen ja osin myös Kaunaisten kaupunkiin.

Kaava-alue kattaa Borgintie-nimisestä katualueesta sen Espoon kaupungin puolelle sijoittuvan osan, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle. Alueella on asfalttipäällysteinen jalankulun ja pyöräilyn raitti, jota reunustavat nurmipintaiset reuna-alueet.

Raitti yhdistää Kauniaisten puolelle sijoittuvan Borgintien katualueen ja Espoon kaupungin puolelle sijoittuvan Ersintien / Ristihaantien toisiinsa.

Voimassa oleva asemakaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava Ymmersta, aluenumero 160100 (hyväksytty 12.5.1998). Kaavassa alue on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Alue rajautuu pohjoisessa asemakaavan mukaiseen Ersintien katualueeseen, idässä ja lännessä asuinpientalojen korttelialueisiin (AP) ja etelässä Borgintien katualueeseen.

Alueen kaakkoiskulma rajautuu Kauniaisten kaupunkiin. Kauniaisten kaupungin puolelle sijoittuvalla, suunnittelualueeseen rajautuvalla, alueella on voimassa asemakaava AK 33 (vahvistettu 12.11.1964). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 6.2.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 20.2. - 6.3.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta, joissa oli yhteensä 11 eri allekirjoittajaa. Lisäksi nähtävilläoloaikana saatiin kaksi lausuntoa tai kannanottoa.

Muistutuksissa oltiin erityisesti huolissaan liikenneturvallisuudesta Borgintiellä. Lisäksi toivottiin, että laitonta läpiajoa Ersintien/Ristihaantien ja Kauniaisten Kauppalantien välillä estettäisiin tehokkaammin. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkko. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Kauniaisten kaupunki ilmoitti lausunnossaan, ettei sillä ole muistutettavaa kaavamutosehdotuksesta.

Asemakaavan muutokseen ei ole tehty ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen muutoksia.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen pinta-ala on 468 m². Kaavamutosalueen eteläosassa noin 192 m² laajuinen osa jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta (pp) muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Muilta osin Borgintien jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun kaavamerkinnät ja määräykset säilyvät nykyisellään.

Muutoksen myötä Borgintien jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen eteläosasta noin 13 metrin pituinen osuus muuttuu sellaiseksi, jolla tontille ajo on sallittua. Tämä mahdollistaa paremmat ajoyhteydet kahdelle pientalokiinteistölle. Läpiajo Borgintietä pitkin Kauniaisten Kauppalantien ja Espoon Ersintien/Ristihaantien välillä ei ole kaavam muutoksen jälkeenkään sallittua.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- 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: Caruna Espoo Oy

Liitteet

- 1 160106 Borgintie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 160106 Borgintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Borgintie muistutusten jättäjien yhteystiedot
- 160106a Borgintie asemakaava
- 160106 Borgintie havainnekuva
- 160106 Borgintie asemakaavaselostus
- 160106 Borgintie asemakaavaselostuksen liitteet

§ 44

Päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kirjelmät:

Korkein hallinto-oikeus 13.3.2023, KHO:2023:24

Maakuntavaltuusto oli hyväksynyt Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan. Muiden ohella luonnonsuojeluyhdistys X ja luonnonsuojeluyhdistys Y olivat hallinto-oikeudelle tekemissään valituksissa vaatineet, että vaihemaakuntakaava kumotaan siltä osin kuin siihen ei ollut sisällytetty aikaisemmissa maakuntakaavoissa osoitettuja luonnonsuojelualueita ja Natura 2000 -verkoston alueita koskevia merkintöjä. Luonnonsuojeluyhdistysten valituksissa tarkoitetut merkinnät olisivat tulleet vaihemaakuntakaavan voimaantulon myötä kumoutumaan. Hallinto-oikeus oli luonnonsuojeluyhdistysten valitusten johdosta kumonnut vaihemaakuntakaavan valituksissa tarkoitettuja alueita koskevilta osin lainvastaisena. Hallinto-oikeus oli lisäksi todennut, että valituksissa tarkoitettujen alueiden osalta jäivät voimaan aikaisempien maakuntakaavojen kaavakartoilla olevat merkinnät. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin, kuin siinä oli valitusten johdosta osittain kumottu maakuntakaavan merkintöjä ja hylkäsi valitukset. Muiden valitusten johdosta korkein hallinto-oikeus totesi muun ohella, että vaihemaakuntakaavassa rantaradalle Kirkkonummen ja Espoon rajan tuntumaan osoitetulla raskaan raideliikenteen varikko -kohdemerkinnällä ei ole määriteltä varikkoalueen täsmällistä sijaintia eikä laajuutta. Maakuntakaavan tarkoitus ei edellytä, että maakuntakaavassa osoitetun maankäytön toteuttaminen tulisi yksityiskohtaisesti ratkaista jo maakuntakaavatasolla. Varikkohankkeen toteuttaminen edellyttää maakuntakaavatasoa merkittävästi yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua, jossa ratkaistaan muun ohella varikon alueellinen ulottuvuus. Laadittujen selvitysten perusteella on kuitenkin voitava varmistaa maankäyttö- ja rakennuslain 28 §:ssä säädettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten täytyminen sekä tähän liittyen myös voitava arvioida, onko varikkohanke ennalta arvioiden toteutettavissa yksityiskohtaisessa suunnittelussa yleis- ja asemakaavan sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että laadittuja selvityksiä voitiin varikon sijaintipaikan valintaa, ympäristövaikutuksia ja rakennettavuutta koskevilta osin pitää kaavan tarkkuustaso huomioon ottaen riittävinä.

Korkein hallinto-oikeus antoi 13.3.2023 lopputulokseltaan samansisältöiset päätökset myös Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoja koskien. Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuus on siten saanut lainvoiman hyväksytyssä muodossaan.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 27

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle Henttaalta korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) liikekeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen ja mahdollisen kaavamuutoksen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 27.7.2016 allekirjoitettu ja 2.1.2017 päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

10

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliometriä kohden (375 € per k-m²), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on helmikuun 2023 elinkustannusindeksiluku. Tontista vuosittain maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 41, § 42, § 44

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 43

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI

Puhelin: 029 56 42000
Telekopio: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virastoaika: 8.00 – 16.15

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

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.