

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.06.2023 § 71

§ 71

## **Malmiportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212220, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuusimäki Aino  
Hanttu Marno  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.6.2023 päivätyn Malmiportti - Malmportin asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Esitän, että lautakunta hylkää kaavan".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty hylkäysehdotus raukeaa kannattamattomana.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

### **Selostus**

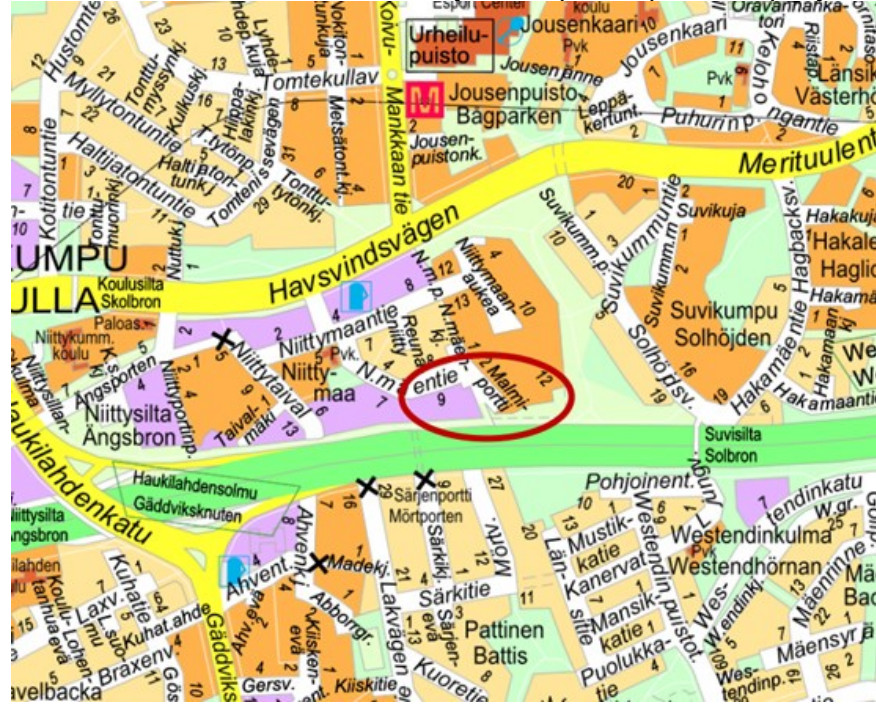
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja rivitalojen ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueella nykyään sijaitseva toimistorakennus puretaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 19 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä noin 13 100 k-m<sup>2</sup>. Läntiselle korttelialueelle osoitetaan 9 300 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksille. Itäiselle korttelialueelle osoitetaan 5 000 k-m<sup>2</sup>, josta 1 150 k-m<sup>2</sup> liikerakennukselle ja 3 850 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksille.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 6 900 k-m<sup>2</sup>.

Päätyvät kadut, Malmiportti ja Niittymäenkujan eteläosa, muutetaan pihakaduiksi. Kadunvarsipysäköinti siirtyy Malmiportin varteen uudelle LP-alueelle. Korttelien asukaspysäköinti keskitetään korttelialueiden eteläosiin, heikon ilmanlaadun alueelle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Malmiportti - Malmporten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7429, käsittää korttelin 15063, osan korttelia 15064 ja katualueet, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.2.2023 (§ 13). Asia palautettiin valmisteluun seuraavin evästyksin: suunnitelmaan tulee hakea väljyyttä asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä,

tulee tutkia mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä sekä selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.

Palautuksen jälkeen valmistelussa on vähennetty rakennusoikeutta kummallakin korttelialueella. Läntisellä korttelialueella Niittymäentien varressa sijainnut nelikerroksinen kerrostalo on korvattu kaksikerroksisella rivitalolla, joka on aiemmassa ehdotuksessa olleeseen kerrostaloon nähden rungoltaan kapeampi ja itä-länsisuunnassa hieman kerrostaloa pidempi. Toiminnallinen, oleskeluun, leikkiin ja istutuksille ja hulevesien käsittelemiseen hyödynnettävä piha-alue lisääntyy päivitetyssä viitesuunnitelmassa. Läntisellä korttelialueella on 1 000 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin aiemmassa ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa.

Itäisellä korttelialueella pistetalo on poistettu suunnitelmasta ja lamellin itäpäättä jatkettu vähän kohti pohjoista. Oleskelu- ja leikkipiha on suurempi ja sijaitsee avarammalla ja valoisammalla paikalla tontin koillisnurkassa. Rakennusoikeutta on vähennetty 750 k-m<sup>2</sup>:llä.

Melusuojausta ei voida alueella parantaa kovinkaan yksinkertaisesti. Massoittelulla voidaan piha-alueet kyllä suojata, mutta julkisivuihin kohdistuvaa melua ei voida merkittävästi vähentää rakennuksia siirtämällä. Julkisivuun kohdistuvan melun vuoksi asuntojen tulee avautua myös sisäpihan puolelle.

Rakennusten ja Länsiväylän välinen alue jää joka tapauksessa melulta suojaamatta eikä sitä voida käyttää oleskeluun. Melualueita voidaan hyvin käyttää esim. pysäköintiin.

Rakennusten siirtämisellä kohti pohjoista ei saataisi parannettua tulevan asuinalueen viihtyisyyttä tai vähennettyä ympäristöhäiriöiden vaikutusta ilman, että pihatilat kärsisivät huomattavasti.

Rakennusoikeuden vähentämisen myötä myös autopaikkoja tarvitaan vähemmän ja pihaille on enemmän tilaa. Lisääntynyt väljyys näkyy suunnitelmassa myös pysäköintipihojen puolella lisääntyneinä puin ja pensain istutettavina alueenosina, jotka osaltaan vaikuttavat parantavasti asuntojen näkymiä.

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueiden maanomistajat, Fysioline Venture Oy ja Invalidiliitto ry, 1.10.2021 ja 12.10.2021 kirjatuilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.11.2021.

### **Alueen nykytila**

Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Läntisen tontin omistaa Fysioline Venture Oy ja idänpuoleisen Invalidiliitto ry. Katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaava-alue sijaitsee Niittykummussa, Niittymaan eteläosassa. Kaava-alueen läntisessä korttelissa sijaitsee nykyisin 3–4-kerroksinen

liikerakennus, jonka eteläpuolella on rakennuksen pysäköintialue. Pysäköintialueelta johtaa ajoluiska rakennuksen kellarikerrokseen. Tonttia rajaavat itä- ja pohjoisreunoilla puurivit.

Kaava-alueen itäisellä korttelialueella ei sijaitse rakennuksia, vaan alue on entistä pelto- tai niittyaluetta, jolle on kasvanut pensaikkoa ja lehtipuita. Alue on asemakaavoitettu liikerakentamiseen, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Läntisen tontin pinta-ala on noin 9 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 6 160 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 5 010 k-m<sup>2</sup>. Itäisen kiinteistön pinta-ala on 7 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 8 300 k-m<sup>2</sup>, joka on kokonaan käyttämättä.

Kaava-alueella olevat Niittymäenkuja ja Malmiportti on asemakaavoitettu kaduiksi.

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

### **Maakuntakaava**

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alueen pohjoispuolella kulkee metron linjaus.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Tarkastelualue sijoittuu yleiskaavassa työpaikka-alueen ja asuntoalueen rajavyöhykkeelle. Alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu työpaikka-alue (TP).

### **Asemakaava**

Alueella ovat voimassa Jousenpuisto, Koivumankkaa ja Niittymaa (hyv. 14.6.2000), Niittymaa (hyv. 26.3.1984), Niittymaa, Niittymäentie (hyv. 3.9.1991), Niittymaa (hyv. 16.8.1995) ja Niittymaa, muutos (hyv.10.1.2007).

Ajantasakaavassa korttelialueet on osoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi (KT), joiden yhteenlaskettu kaavojen mukainen rakennusoikeus on 14 460 k-m<sup>2</sup>.

Lännen puoleisella korttelialueella kokonaisrakennusoikeus 6 160 k-m<sup>2</sup>, ja se on jaettu kahdelle rakennusalalle, jotka ovat laajuudeltaan 5 000 k-m<sup>2</sup> ja 1 160 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen eri osilla II 2/5, III 2/5 ja III 1/3, joissa murtoluku kertoo rakennusalasta, joka saa ylittää roomalaisen numeron osoittaman kerrosluvun. Rakennusalat ovat tontin pohjoislaidassa, ja eteläpuolella on pysäköintialue.

Idän puoleisella korttelialueella rakennusoikeutta on 8 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala on osoitettu kiinni tontin etelä-, itä- ja länsireunoihin. Suurin sallittu kerrosluku on tontin itä- ja länsireunoissa kaksi ja keskellä kolme. Pysäköinti tulee kaavan mukaisesti sijoittaa tontin keskelle, pohjoisreunaan. Ajantasaisen asemakaavan mukainen maankäyttö idän puoleisella korttelialueella ei ole toteutunut.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 29.11.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.1.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta.

Mielipiteissä otettiin kantaa rakentamisen tyyliin ja määrään, asuntojakaumiin, alueen luonteen muuttumiseen mm. puuston vähenemisen ja maiseman muuttumisen myötä, liikenteen sujuvuuden huonontumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa, yleisten pysäköintipaikkojen tarpeeseen sekä julkisten palveluiden riittävyyteen. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

Mielipiteissä otettiin kantaa liikenneturvallisuuden vaarantumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa. Liikenteen toimivuuden takaamiseksi kadunvarsipysäköintipaikat Niittymäentien varressa poistetaan ja uusi yleinen pysäköintipaikka perustetaan Malmiportin pohjoispäähän.

Rakennusten korkeuteen otettiin palautteessa kantaa. Rakentamisen korkeutta ja julkisivuja on tutkittu suhteessa ympäröiviin asuinrakennuksiin sekä tehty varjotutkielmat, jotka ovat osa korttelisuunnitelmaa. Asuinrakennusten korkeudet ovat kaavaehdotuksessa samat kuin valmisteluaineistossa, mutta liikerakennuksen kerrosluku on laskettu kolmesta kahteen. Läntiseen kortteliin ei kaavaehdotuksessa osoiteta ollenkaan pysäköintitaloa, vaan pysäköinti on koko kaava-alueella maantasossa pysäköintikatoksissa.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

### **Yleisperustelut**

Asemakaava osoittaa asumiseen kaksi korttelialuetta, joista toiselle osoitetaan myös liiketila sekä muutetaan katualueita palvelemaan paremmin alueen liikennettä. Korttelialueilla sijaitsee nykyisellään vajaakäyttöinen toimistotalo ja luonnontilaista puustoista niittyä. Asemakaavan muutos tulee palvelemaan maanomistajien ja kaavamuutoksen hakijoiden toiveita maaomaisuutensa kehittämisestä niin, että alueelle voidaan rakentaa lisää asuinrakennuksia ja nykyistä pienimuotoisempi liikerakennus.

Yleistä pysäköintiä lisätään uudelle pysäköintialueelle Malmiportin varressa, ja kadunvarsipysäköinti Niittymäentiellä poistetaan kokonaan, jotta liikenne Niittymäentiellä on sujuvampaa. Niittymäenkuja ja Malmiportti muutetaan pihakaduksi, jolloin ajoneuvojen kuljettajat ovat väistämisvelvollisia suhteessa jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin, ja nopeusrajoituksia lasketaan.

Yleiskaavan mukainen alueen pääkäyttötarkoitus on työpaikka-alue. Alueen osoittaminen asumiseen edellyttää Länsiväylältä kantautuvien ympäristöhaittojen huomioimisen korttelisuunnitelmassa ja asemakaavaratkaisussa. Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa molemmat tontit osoitetaan toimistorakennusten korttelialueiksi. Toista tonttia ei ole toteutettu.

### **Korttelialueet**

Kaavaehdotus osoittaa kaksi korttelialuetta. Läntinen korttelialue osoitetaan asuintaloille (A), ja idän puoleinen asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL).

Läntisessä korttelissa rakennusoikeutta osoitetaan kokonaisuudessaan 9 300 k-m<sup>2</sup>. U:n muotoisen, neljä-kuusikerroksisen kerrostalon sisäpihalle sijoittuu kaksikerroksinen rivitalo. Nelikerroksiset kerrostalon päädyt sijaitsevat Niittymäentien varressa, jonka toisella puolella sijaitsee pientaloalue. U:n muotoisen rakennuksen nelikerroksiset pohjoisosat päästävät myös enemmän valoa sisäpihalle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen. Rivitalo sijaitsee Niittymäentien varressa syvyysuunnassa polveilevana massana. Rivitalojen sisäänkäynnit ovat Niittymäentien puolella, ja niiden takapihat voidaan rakentaa asuntojen eteläpuolelle. Sekä kerros- että rivitaloasuntojen pysäköintipaikat ovat korttelialueen eteläosassa. Kerrostalojen leikki- ja oleskelupiha on talojen rajaamalla sisäpihalla.

Itäisellä korttelialueella rakennusoikeutta osoitetaan 5 000 k-m<sup>2</sup>, josta 3 850 k-m<sup>2</sup> asumiselle ja 1 150 k-m<sup>2</sup> liikerakentamiseen. Tontin länsiosaan osoitetaan kaksikerroksinen liikerakennus ja itäiseen osaan itä-länsisuuntainen, kuusikerroksinen kerrostalo. Liikerakennus on sijoitettu heti korttelin sisääntulon kohdalle, missä se on parhaiten saavutettavissa. Sekä liiketalon että asuinkerrostalon pysäköinti on korttelialueen eteläosassa. Oleskelu- ja leikki piha rakennetaan tontin koillisnurkkaan, puiston laitaan.

Asuinkorttelien etelän puoleiset korttelit muodostavat muurimaisen julkisivun Länsiväylää kohti. Tavoitteena on luoda monimuotoista kaupunkikuvaa ja pilkkoa rakennusmassoja visuaalisesti jaottelemalla niitä vaihtelevilla värisävyillä ja sisäänvedoilla. Kaava ohjaa määrää myös pitkien yhtenäisten julkisivujen välttämisestä sekä paikallamuuratusta tiilestä pääasiallisena materiaalina. Julkisivujen tulee olla väriltään vaihtelevan sävyisiä. Lisäksi kattomuotojen tulee olla vaihtelevia. Kattomuodoilla tavoitellaan, että rakennukset muodostavat vahvat siluetit Länsiväylää kohti. Ulokeparvekkeita ei kaava-alueella sallita ollenkaan, vaan parvekkeet sulautetaan rakennusten runkoihin. Ilmanvaihtolaitteisto tulee integroida laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennukset on sijoitettu niin, että ilmanlaadun sanelema minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Huonomman ilmanlaadun vyöhykkeelle saa rakentaa liikerakennuksen ja pysäköintialueet (at). Tälle vyöhykkeelle tulee sijoittaa myös puilla ja pensailta istutettavia alueita, joilla voi olla myös hulevesirakenteita ja korttelin sisäisiä reittejä.

Korttelien leikki- ja oleskelualueet on toteutettava melulta suojaan. Korttelin 15063 piha-alueet sijoittuvat korttelin sisäosaan. U-muotoinen piha-alue kiertää korttelin keskelle jäävää rakennusta. Puilla ja pensailta istutettavaksi osoitetulle piha-alueelle sijoitetaan pihan leikki- ja oleskelutoiminnot sekä hulevesien hallintarakenteita. Piha-alue on varjainen. Korttelissa 15064 varsinainen leikki- ja oleskelupiha sijoittuu asuinrakennuksen pohjoispuolelle, tontin koillisnurkkaan. Leikille ja oleskelulle varattu alue on pieni ja suhteellisen varjainen. Lisäksi korttelin kasvullista pinta-alaa sijoittuu asuinrakennusten ympärille. Kaava edellyttää, että piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina mahdollisesta tonttijaosta huolimatta. Määräyksen tarkoituksena on luoda alueelle maisemallisesti ja toiminnallisesti laadukas kokonaisuus ja parantaa esimerkiksi hulevesienhallinnan edellytyksiä alueella. Tontteja ei myöskään saa aidata toisiaan vastaan. Piha-alueet

ovat maavaraisia. Läntisen tontin länsireunassa on pihasuunnitelmassa osoitettu uusien istutettavien puiden rivi, joka osoitetaan myös kaavassa. Läntisen korttelialueen pohjoispuolella, katualueella sijaitsee nykyisellään puurivi, joka luultavasti häviää rakentamisen yhteydessä, ja jota katualueen puolella olevan tilan puutteen takia ei luultavasti istuteta uudestaan.

Korttelialueille laaditussa pihasuunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmassa on otettu huomioon riittävät tilat hulevesien käsittelylle. Korttelialueiden laadukkaan ja riittävän vehreyden takaamiseksi kaavassa on määrätty viherkertoimesta.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Rakentaminen ei johtokarttojen perusteella edellytä kunnallistekniikan johtojen tai kaapeleiden siirtoa. Malmiportin varrella sijaitsee muuntamo, joka osoitetaan kaavakartassa (vm).

### **Ajoneuvoliikenne**

Päätyvät kadut (Niittymäenkuja ja Malmiportti) muutetaan pihakaduiksi. Liikennemerkkin myötä nopeusrajoitus muuttuu 30 km/h:stä 20 km/h:iin ja ajoneuvojen kuljettajilla on väistämisvelvollisuus jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin nähden.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Pääpyörätieyhteyttä (Malmiportinpolku, pp) etelä-pohjoissuunnassa vahvistetaan. Nykyisin sekava Niittymäentien ylitys tehdään pyöräilijöille tuvallisemmaksi ja väistämissäantöjä selkeytetään. Ylitykseen esitetään korotettua suojatietä ja pyörätien jatketta.

Niittymäentien yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie muutetaan jalkakäytäväksi. Pyöräily siirtyy ajoradalle. Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteyksiä korttelialueilta olemassa oleviin reitteihin.

Itäisestä korttelista yhteydet metroasemien ja palvelujen suuntaan ovat heikot. Naapurikiinteistöjen autopaikka-alue (LPA-2) muodostaa estevaikutuksen. Kävely- ja pyöräreiteistä tulee kiertäviä, ja myös pysäköintilaitoksen vierustaa pitkin kulkevia. Korttelista esitetään pistoyhteys itäiselle puistoraitille, joka kiinteistön tulee itse toteuttaa ja kunnossapitää.

Itäisen korttelialueen läpi on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joiden sijainnit ovat ohjeellisia, mutta yhteydet sitovia (pp).

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Pihakatu-kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon kuten tähänkin asti.

Pysäköintiä on esitetty Länsiväylän puoleisille korttelialueille. Nämä osat korttelialueista ovat huonolla melu- ja ilmanlaadun alueella.

Kadunvarsipysäköinti Niittymäentieltä poistetaan ja korvataan uudella LP-alueella (autopaikkojen korttelialueella). LP-alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä 18 ap. Yleistä pysäköintiä lisätään siis kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan poistuvat autopaikat kadun varresta. Ehdotettuun rakennusoikeuteen nähden yleistä pysäköintiä on 1 ap/1 300

k-m<sup>2</sup>. Liiketilän korttelialueelta on mahdollista osoittaa joitakin autopaikkoja myös yleiseen pysäköintiin, mutta tätä ei kaavassa erikseen määrätä.

Kadunvarsipysäköinnin poistamisella poistetaan hankala pullonkaula Niittymäentieltä. Ajouradan leveys on koko matkalta noin kuusi metriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköintinormi on 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>, jota on mahdollista keventää ARA-tuetun asuntotuotannon toteutuessa sekä siitä edelleen nimeämättömyydellä.

Pysäköintialueiden poikki on korttelisuunnitelmissa esitetty jalankulkuyhteyksiä. Näissä risteämiskohdissa tulee huomioida näkemät. Läntisessä korttelissa pysäköintiin ajo kiertää rakennuksen ympäri. Rakennuksen kulmauksessa tulee jatkossakin kiinnittää huomiota jalankulkijoiden turvallisuuteen. Pysäköintipaikoille johtavien ajoyhteyksien (ajo-1) reunaan tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä leveä, suora ja turvallinen ajoneuvoliikenteestä eroteltu jalankulkuyhteys.

Asuinkerrostalojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa viherkattoisiin autokatoksiin. Viherkattojen tavoitteena on parantaa alueen kaupunkikuvaa ja ilmastomuutokseen sopeutumista lisäämällä viherkattopintaa. Autokatosten julkisivujen tulee olla laadukkaita, tiililaattapintaisia tai puisia.

Niittymäentieltä jalkakäytävää levennetään korttelialueen kohdalta ja katupuut poistetaan. Järjestelyllä mahdollistetaan jäteauton pysähtyminen tonttiliittymien kohdille, niin että jalankulkijat pääsevät ohi, mutta tontille ajo estyy hetkellisesti (lastauksen ajaksi). Järjestelyllä säästetään piha-alueita, kun sisäpihalle ei tarvitse esittää kääntöpaikkaa tai jäteauton mahdollistavaa yhteyttä. Järjestelyyn vaadittava tila otetaan katualueen viherkaistasta, jolloin viherkaista siirtyy korttelin puolelle.

Korttelisuunnitelmassa on tutkittu pelastustiet ja nostopaikat. Korttelisuunnitelmassa esitetyiltä nostopaikoikoilta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille. Pelastautuminen perustuu muuten omaehtoiseen pelastautumiseen.

### **Maaperä ja rakennettavuus**

Maaperä on suurimmilta osin savea ja vähäisissä määrin moreenin päällistä silttiä ja savea. Kaava-alue on vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä. Sulfidisavien esiintymiset tulee kaavan mukaisesti huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

### **Luonnonympäristö**

Asemakaavamuutoksen mukaisessa rakentamisessa alueelle ei jää luonnontilaisia tai sen kaltaisia ympäristöjä. Alueen viherympäristö muodostuu uusien pihojen ja aluetta jäsentävien istutusalueiden varaan. Kaavamääräyksillä ohjataan vehreään pihaympäristöön, jonka istutukset koostuvat pääosin puista ja pensaista. Vehreää pihaympäristöä tukee myös kaavassa edellytetty viherkerroinlaskelma, jonka tavoitetasoksi on asetettu 0,9.

Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien hallintaa. Kaavalla ohjataan viivyttämään alueella syntyviä hulevesiä yksi kuutiometri jokaista sataa maanpinnan vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesienkäsittelymenetelmiä mikä voi tarkoittaa esimerkiksi viherrakenteisia painanteita kuten alueelle laadituista piha- ja



hulevesisuunnitelmissa on esitetty. Lisäksi kaava määrää käsittelemään liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä. Määräyksen tarkoituksena on parantaa vesistöön johtuvien vesien laatua ja minimoida niistä syntyvät haitalliset vaikutukset.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa ja maisemaa. Pihamääräykset ohjaavat vehreään pihaympäristöön mikä parantaa myös alueen pienilmastoa sillä kasvillisuus mm. suojaa paahteelta ja tuulelta, sitoo ilmansaasteita ja pehmentää koettua melua.

Itäisen korttelialueen eteläosassa sijaitsee monirunkoisia lehmuksia, jotka on nostettu luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron, 2022) esiin ja suositeltu säilytettävän. Lehmukset on huomioitu kortteli- ja pihasuunnitelmissa. Lehmusten säilyttäminen on erittäin suositeltavaa.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alueelle kohdistuu paljon Länsiväylän tieliikenteestä johtuvaa melua. Hankkeen yhteydessä on laadittu meluselvitys (Promethor 2023). Kaavaan on osoitettu meluselvityksen pohjalta ne julkisivut, joilla julkiseinän ääneneristävyyden vaatimus on yli 30 dB.

Asunnoilla, joiden ulkoseinään kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, määrätään, että asuinhuoneiston täytyy avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Parvekkeet tulee sijoittaa niin, ettei niillä ylity ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot. Kortteleiden leikkipiha on korttelisuunnitelmassa suunniteltu sijoitettavan kerrostalojen suojaan niin, että rakennukset suojaavat leikki- ja oleskelupihoja melulta. Korttelisuunnitelman mukaisilla pihoilla melun ohjearvot toteutuvat.

Länsiväylän läheisyys aiheuttaa suunnittelualueelle myös ilmansaasteista johtuvia rajoitteita. Suunnitelmassa ilmanlaadun riittävä taso huomioidaan sijoittamalla asuinrakennukset niin, että minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Lisäksi kaavaehdotuksessa määrätään, että tuloilma on suodatettava tehokkaasti ja että tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaavaa varten on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 13.12.2021, 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 maankäyttösopimus.

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj
- Telia
- DNA Oyj
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- HSL Helsingin seudun liikenne
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Katu- ja viherpalvelut, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.02.2023 § 17

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.2023 päivätyn Malmiportti - Malmiportin asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaava palautettaneen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: -Asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä asumiselle etsitään enemmän väljyyttä -Tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa siirretään etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä -Palautuksen aikana selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan

äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

- asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä asumiselle etsitään enemmän väljyyttä,
- tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä,
- palautuksen aikana selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 6

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.2023 päivätyn Malmiportti - Malmiportin asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

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

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksen jälkeen jättää asian pöydälle lautakunnan 1.2.2023 pidettävään kokoukseen.

## Liitteet

- 1 212220 Malmiportti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 212220 Malmiportti lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 212220b Malmiportti määräykset
- 212220b Malmiportti asemakaava
- 212220b Malmiportti ajantasakaava
- 212220 Malmiportti kaavaselostuksen liitteet
- 212220 Malmiportti kaavaselostus
- 212220b Malmiportti havainnekuva