



Kaupunkisuunnittelulautakunta

22.05.2024

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 22.05.2024 klo 17:30 - 20:10

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	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	saapui klo 18:04 §78
	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	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-18:20
	Haarala Otto	arkkitehti	klo 17:30-18:20
	Leskinen Aino	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:20
	Ollus Christian	aluearkkitehti	klo 17:30-18:45
	Kallio Matias	kaavoitusinsinööri	klo 17:30-18:45
	Karhula Anja	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:45
	Lahti Kaisa-Liisa	suunnitteluinsinööri	klo 17:30-18:45

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anders Portin  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.06.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 76		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 77		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 78	1	Vaskitsämäki, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 721900, 85. kaupunginosa Kalajärvi, pöydälle 8.5.2024	7
§ 79	2 - 4	Tietäjäntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212704, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	20
§ 80		Mustalahti, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 522700, 45. kaupunginosa Kurttila	32
§ 81	5	Ehtoopolku, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 632700, 72. kaupunginosa Karhusuo	42
§ 82	6, 7	Niittysillankäytävä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212222, 15. kaupunginosa Niittykumpu	47
§ 83	8	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 ensimmäinen osavuosikatsaus	53

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 76

22.05.2024

§ 76

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 15.5.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 77

22.05.2024

§ 77

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Anders Portin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 70

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 78

22.05.2024

Asianumero 1406/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 78

§ 78

## **Vaskitsämäki, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 721900, 85. kaupunginosa Kalajärvi, pöydälle 8.5.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:

Malmström Mikko

Vuorinen Kati

Ehrnrooth Essi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Vaskitsämäen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkikuva ja mitoitus

Vaskitsämäen asemakaava suunnitellaan tiiviinä ja matalana vartin kaupunkikylänä. Tavoitteena on suunnitella yhtenäinen asuinalue, joka koostuu vaihtelevista talotyypeistä. Painotus on matalissa pientalomaisissa rakennuksissa (1–2 kerrosta). Korkeampia (4–5 kerrosta) ja tiiviimpiä korttelialueita suunnitellaan kaava-alueen eteläosiin Kalajärven keskustan läheisyyteen. Asemakaavalla kytketään Kalajärven keskus jatkumaan Vihdintien pohjoispuolelle palveluiden sekä tehokkaamman maankäytön muodossa.

Asemakaavalla luodaan edellytykset 1 000–1 400 uudelle asukkaalle. Kerrosneliömetreinä uutta asuinrakentamista osoitetaan 50 000–70 000 k-m<sup>2</sup> verran. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle varataan tilaa 10-ryhmäiselle päiväkodille sekä lähiliikuntapaikalle, joka sisältää pelikentän. Lisäksi Vihdintien varteen tutkitaan korttelia liiketilalle tai päivittäistavara-kaupalle ja mahdollisesti senioriasumiseen.

1.2

## Luonto ja ympäristö

Asemakaavalla tavoitellaan alueelle ominaista luonnonläheistä ympäristöä. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin sekä nykyisen puuston ja metsäpohjan säilyttämiseen.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta. Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta ovat suunnittelun lähtökohtia.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot ja varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus. Nykyinen virkistysreitistö ja sen yhteyteen suunniteltavat metsäiset korttelipihat muodostavat alueen yleisilmeestä vehreän.

### 1.3

#### Kadut ja liikenne

Vaskitsamäkeen tavoitellaan kattavia ja viihtyisiä jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä alueen sisällä sekä sujuvia yhteyksiä Vihdintien bussipysäkeille ja Kalajärven keskustaan. Katutilat suunnitellaan viihtyisiksi ja yksityiskohdiltaan vaihteleviksi.

Vihdintien tilavaraus ja liittymäjärjestelyt sekä estevaikutuksen vähentäminen tutkitaan osana suunnittelua. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsamäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Kaava mahdollistaa kadun jatkamisen Lahnuksen suuntaan. Alueen tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat huomioidaan kavasuunnittelun yhteydessä.

### 2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.1: "1.1 Kaupunkikuva ja mitoitus: "Ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause: "Puurakentaminen on osa Vaskitsamäen kaupunkikuvaa ja identiteettiä"."

Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.2: "1.1 Kaupunkikuva ja mitoitus: Toisen kappaleen alusta poistetaan seuraavat kaksi lausetta: "Asemakaavalla luodaan edellytykset 1 000–1 400 uudelle asukkaalle. Kerrosneliömetreinä uutta asuinrakentamista osoitetaan 50 000–70 000 k-m<sup>2</sup> verran." Perustelut:

Kaavoituksen tässä vaiheessa ei ole perusteltua sitoutua tarkkoihin numeraalisiin tavoitteisiin.”

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.3: ”1.2 Luonto ja ympäristö: Päätöskohdan kappaleet 2 ja 3 muutetaan seuraavaan muotoon: ”Kaava-alue on osin pohjavesialuetta. Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet sekä herkät vesikohteet. Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta ovat suunnittelun lähtökohtia. Suunnittelun yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot, ja suunnitelmia muokataan luontoselvitysten tulosten perusteella. Ekologisten yhteyksien toimivuus ja riittävä laajuus varmistetaan, ja erityistä huomiota kiinnitetään maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden säilymiseen sekä sen vahvistamiseen tunnistetun katkoskohdan kohdalla (Vihdintien ylitys). Nykyinen virkistysreitistö ja sen yhteyteen suunniteltavat metsäiset korttelipihat muodostavat alueen yleisilmeestä vehreän. Kaava-alueella sijaitsevan Kalajärvi–Tremanskärr-yhteysalueen perustamista luonnonsuojelualueeksi kiirehditään.”

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.4: ”1.2 Luonto ja ympäristö: Lisätään viimeiseksi kappaleeksi: ”Hiilinielujen ja luontoarvojen menettämisen kompensaatona kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää selvityksen lisäksi kompensatiorahankkeen toteuttamisesta, tarkoituksena osoittaa Vaskitsamäen lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelun tai -alueiden sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaaisesti Vaskitsamäen kaavoituksen seuraavien päätösvaiheiden yhteydessä.” Perustelut: Tämä on sama muotoilu kuin lautakunnan, kaupunginhallituksen sekä valtuuston hyväksymässä Hepokorvenkallion asemakaavassa, jossa päätettiin menetettävien luontoalueiden ja -arvojen kompensoimisesta.”

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 3.5: lisäys Kadut ja liikenne -osaan ”Lisätään seuraava: Vaskitsamäessä kiinnitetään huomiota asumisen ja palveluiden saavutettavuuteen henkilöautolla sekä yleisten pysäköintipaikkojen riittävyyteen.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty viisi kannatettua muutosehdotusta ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen asian käsittelytavaksi siten, että muutosehdotuksista äänestetään yksitellen.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan



muutosehdotusta 3.1 äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan muutosehdotusta 3.2 äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan muutosehdotusta 3.3 äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 5 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Neljännessä äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan muutosehdotusta 3.4 äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8, EI ääniä 4 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Viidennessä äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan muutosehdotusta 3.4 äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hyväksyneen Järvisen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Vaskitsamäen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1  
Kaupunkikuva ja mitoitus

Vaskitsamäen asemakaava suunnitellaan tiiviinä ja matalana vartin kaupunkikylänä. Tavoitteena on suunnitella yhtenäinen asuinalue, joka koostuu vaihtelevista talotyypeistä. Painotus on matalissa pientalomaisissa rakennuksissa (1–2 kerrosta). Korkeampia (4–5 kerrosta) ja tiiviimpiä korttelialueita suunnitellaan kaava-alueen eteläosiin Kalajärven keskustan läheisyyteen. Asemakaavalla kytketään Kalajärven keskus jatkumaan Vihdintien pohjoispuolelle palveluiden sekä tehokkaamman maankäytön muodossa.

Asemakaavalla luodaan edellytykset 1 000–1 400 uudelle asukkaalle. Kerrosneliömetreinä uutta asuinrakentamista osoitetaan 50 000–70 000 k-m<sup>2</sup> verran. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle varataan tilaa 10-ryhmäiselle päiväkodille sekä lähiliikuntapaikalle, joka sisältää pelikentän. Lisäksi Vihdintien varteen tutkitaan korttelia liiketilalle tai päivittäistavarakaupalle ja mahdollisesti senioriasumiseen.

## 1.2

### Luonto ja ympäristö

Asemakaavalla tavoitellaan alueelle ominaista luonnonläheistä ympäristöä. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin sekä nykyisen puuston ja metsäpohjan säilyttämiseen.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta. Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta ovat suunnittelun lähtökohtia.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot ja varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus. Nykyinen virkistysreitistö ja sen yhteyteen suunniteltavat metsäiset korttelipihat muodostavat alueen yleisilmeestä vehreän.

## 1.3

### Kadut ja liikenne

Vaskitsamäkeen tavoitellaan kattavia ja viihtyisiä jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä alueen sisällä sekä sujuvia yhteyksiä Vihdintien bussipysäkeille ja Kalajärven keskustaan. Katutilat suunnitellaan viihtyisiksi ja yksityiskohdiltaan vaihteleviksi.

Vihdintien tilavaraus ja liittymäjärjestelyt sekä estevaikutuksen vähentäminen tutkitaan osana suunnittelua. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsamäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Kaava mahdollistaa kadun

jatkamisen Lahnuksen suuntaan. Alueen tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat huomioidaan kavasuunnittelun yhteydessä.

Vaskitsamäessä kiinnitetään huomiota asumisen ja palveluiden saavutettavuuteen henkilöautolla sekä yleisten pysäköintipaikkojen riittävyyteen.

2

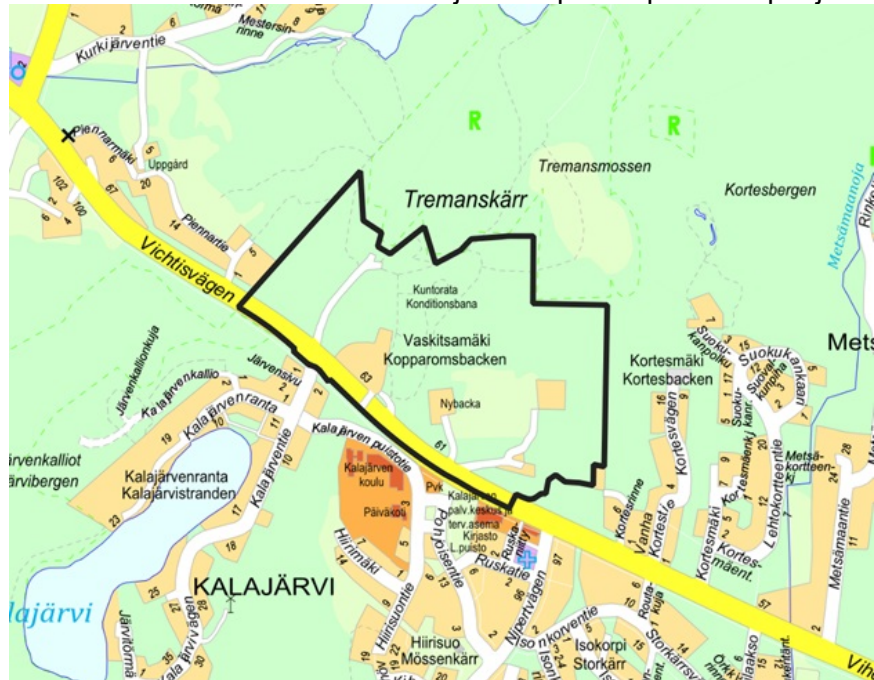
järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden, johon kutsutaan lautakunnan edustaja puheenjohtajaksi.

## Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kalajärven keskustan pohjoisosien asuinrakentaminen ja pienessä määrin julkisten palvelujen - sekä liikerakentaminen. Kaava-alueen koko on noin 53 hehtaaria. Se pitää sisällään lounaislaidalle sijoittuvan Väyläviraston omistaman Vihdintien katualueen.

Suunnittelualueelle laaditut tavoitteet pohjautuvat Kalajärven kaavarungon periaatteisiin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



## Aloite

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Espoon kaupungin toimesta vuonna 2007. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tullessa voimaan 13.3.2024 alueen kaavoitus on käynnistetty uudelleen Espoon kaupungin hallituksen päätöksellä 25.03.2024.

### **Maanomistus**

Alueen suurin maanomistaja on Espoon kaupunki. Lisäksi alueella on muutamia yksityisiä maanomistajia. Vihdintien alueen omistaa Väylävirasto.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven kaupunginosassa Kalajärven keskuksen pohjoispuolella. Alue rajautuu koillisessa Tremanskärren luonnonsuojelualueeseen, kaakossa Kortesmäen asemakaavan alueeseen, lounaassa Vihdintiehen ja luoteessa Lahnuksen kaupunginosan rajaan.

Alueella sijaitsee muutamia rakennuksia, mutta alue on suurimmaksi osaksi metsää. Lisäksi kuntorata sijoittuu kaava-alueen pohjois- ja keskiosiin.

Aluetta on aiemmin suunniteltu Kalajärvi II nimisenä laajempaan asemakaava-alueena, joka käsitti myös Kortesmäen alueen. Kyseisen kaavan ajalta on laadittu selvityksiä vuosina 2006-2008.

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

#### **Maakuntakaava**

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

Suunnittelualueelle on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa merkitty pohjavesialue, suojelualue ja maakunnallisesti merkittävä tie. Aluetta sivuaa keskustatoimintojen alue, lentomelualue, virkistysalue, arvokas geologinen muodostuma ja Natura 2000 -alue.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa alueen eteläosiin on osoitettu asuntovaltaiset alueet A1 ja A2 sekä lisäksi keskus. Kaava-alueen pohjoisosiin sijoittuu virkistysalue, luonnonsuojelualue ja suojelualue. Pääkatu kulkee alueen lounaislaidalla ja alueen läpi kulkee alueellinen kokoojkatu. Lisäksi pohjavesialue on rajattu alueelle ja virkistykseen viheryhteystarve sijoittuu alueen luoteisosaan.

Yleiskaavaa tarkentaa Kalajärven kaavarunko. Siinä Vaskitsmäen alueelle on määritetty kaupunkikylämäistä (2–5 krs) asuinalueita. Kaavarungossa kaava-alueelle sijoittuu myös päiväkotit, puisto ja pelikenttä, viheralue, virkistysreitit ja viheryhteyksiä. Lisäksi Vihdintien estevaikutusta poistamaan on merkitty koulun ja pelikentän välille kevyen liikenteen yli- tai alikulku.

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

### **Asemakaava**

Alueella ei ole asemakaavaa

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on kaavaprosessin aikana tarpeen käydä MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

### **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

#### **Kaupunkikuva ja mitoitus**

Alueelle suunnitellaan vartin kaupunkikylämäistä tiivistä ja matalaa asuinalueita. Suunniteltava asuinalue koostuu vaihtelevista talotyypeistä, jotka julkisivujen yhteensopivan ilmeen myötä muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Tiiviimpiä asuinkortteleita ja liiketiloja suunnitellaan alueen eteläosiin Vihdintien ja Kalajärven keskustan tuntumaan. Kaava-alueen pohjoisempiin osiin suunnitellaan pienkerrostaloja ja pientaloja. Alueella kerrosluku vaihtelee 1–5 välillä. Painotus on kaksikerroksisissa ja viisikerroksisissa asuinrakennuksissa, mutta tutkitaan mahdollisuutta myös yksikerroksisten pientalojen osalta niiden esteettömyysominaisuuksien takia.

Asemakaavan myötä Kalajärven keskus kehittyy ja laajentuu Vihdintien pohjoispuolelle. Vihdintien varressa on mahdollista rakentaa palvelu- ja liikerakennuksia. Päiväkotit pyritään sijoittamaan hieman etäämmälle Vihdintiestä huomioiden melu- ja ilmanlaatusäädökset.

#### **Luonto ja ympäristö**

Asemakaavalla tavoitellaan yleisilmeeltään vihreää luonnonläheistä ympäristöä. Sitä luovat nykyinen säilyvä virkistysreitistö ja sen lomaan

suunniteltavat metsäiset korttelipihat. Korttelien piha-alueet avautuvat kaava-alueen keskivaiheilla sijaitsevan kaupunkipuron, Pohjoisenojan suuntaan. Purouoman ympärille muodostetaan kortteleita yhteen sitova puistoalue. Korttelipihoilla ja niiden välisillä virkistysalueilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon nykyistä puustoa ja metsänpohjaa. Näin saadaan aikaan yhtenäisten vehreiden metsäisten alueiden jatkumo. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta (Metsämaan pohjavesialue). Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Rakennusten maanalaisia kellarikerroksia ja kansipiharatkaisuja vältetään. Hulevesien tehokas tontti- ja korttelikohtainen viivytys ja imeytys edesauttavat pohjaveden muodostumista.

Kaavatyön pohjaksi laaditaan luontoselvitys. Suunnitteluratkaisuilla varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus kaava-alueen länsireunalla sekä riittävä metsäinen suojavyöhyke rakentamisen ja suojeltujen metsäalueiden välillä. Kaava-alueen pohjoisreunalta alkaa Natura-alue. Kaava-alueen länsireuna on osa paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä, joka yhdistää koillis-lounaissuunnassa Tremanskärrin ja Kalajärven kallioiden luonnonsuojelualueet. Kaava-alueen sisäisiä virkistysyhteyksiä sekä kevyen liikenteen yhteyksiä etelään kohti Kalajärven keskustaa kehitetään houkutteleviksi ja laadukkaiksi. Liikkumista ja intensiivistä kulutusta ohjataan pois herkiltä metsäalueilta kaava-alueen länsi- ja pohjoisreunalla.

### **Kadut ja liikenne**

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle. Uusien korttelien väliset poikittaisyhteydet ja virkistysreitit täydentävät alueen reitistöä. Vihdintien linja-autopysäkeille ja Kalajärven keskustaan varmistetaan sujuvat ja luontevat yhteydet.

Vihdintien tilavaraus, liittymien määrä sekä sijainti tarkastellaan yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Autoliikenteen lisäksi parannetaan Vihdintien jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Vihdintien estevaikutusta pyritään vähentämään esimerkiksi alikuluilla. Suunnittelussa huomioidaan liikenneturvallisuus ja turvalliset koulureitit.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsmäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Suunnittelussa huomioidaan kadun mahdollinen jatkuminen Lahnuksen suuntaan. Kadun tilavarauksissa tutkitaan mahdollisen pidemmän rinnakkaiskadun mukaiset tilatarpeet.

Alueella huomioidaan tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat. Vierailu- ja asiointiliikennettä varten tutkitaan mitoitusohjeen mukainen määrä yleistä pysäköintiä.

### **Selvitykset**

Alueella on tehty aiemmin Kalajärvi II -nimisen laajemman asemakaava-alueen yhteydessä selvityksiä vuosina 2006–2008. Vaskitsamäen asemakaavalle tehdään omia selvityksiä, kuten luontoselvitys, kaavan edetessä.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

Asukastilaisuuden järjestäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 70

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Vaskitsamäen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1  
Kaupunkikuva ja mitoitus

Vaskitsamäen asemakaava suunnitellaan tiiviinä ja matalana vartin kaupunkikylänä. Tavoitteena on suunnitella yhtenäinen asuinalue, joka koostuu vaihtelevista talotyypeistä. Painotus on matalissa pientalomaisissa rakennuksissa (1–2 kerrosta). Korkeampia (4–5 kerrosta) ja tiiviimpiä korttelialueita suunnitellaan kaava-alueen eteläosiin Kalajärven keskustan läheisyyteen. Asemakaavalla kytketään Kalajärven keskus jatkumaan Vihdintien pohjoispuolelle palveluiden sekä tehokkaamman maankäytön muodossa.

Asemakaavalla luodaan edellytykset 1 000–1 400 uudelle asukkaalle. Kerrosneliömetreinä uutta asuinrakentamista osoitetaan 50 000–70 000 k-m<sup>2</sup> verran. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle varataan tilaa 10-ryhmäiselle

päiväkodille sekä lähiliikuntapaikalle, joka sisältää pelikentän. Lisäksi Vihdintien varteen tutkitaan korttelia liiketilalle tai päivittäistavarakaupalle ja mahdollisesti senioriasumiseen.

## 1.2

### Luonto ja ympäristö

Asemakaavalla tavoitellaan alueelle ominaista luonnonläheistä ympäristöä. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin sekä nykyisen puuston ja metsäpohjan säilyttämiseen.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta. Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta ovat suunnittelun lähtökohtia.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot ja varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus. Nykyinen virkistysreitistö ja sen yhteyteen suunniteltavat metsäiset korttelipihat muodostavat alueen yleisilmeestä vehreän.

## 1.3

### Kadut ja liikenne

Vaskitsamäkeen tavoitellaan kattavia ja viihtyisiä jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä alueen sisällä sekä sujuvia yhteyksiä Vihdintien bussipysäkeille ja Kalajärven keskustaan. Katutilat suunnitellaan viihtyisiksi ja yksityiskohdiltaan vaihteleviksi.

Vihdintien tilavaraus ja liittymäjärjestelyt sekä estevaikutuksen vähentäminen tutkitaan osana suunnittelua. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsamäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Kaava mahdollistaa kadun jatkamisen Lahnuksen suuntaan. Alueen tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat huomioidaan kavasuunnittelun yhteydessä.

## 2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

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



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/56
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 78	22.05.2024

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 22.5.2024 pidettävään kokoukseen.

1 Äänestystulosraportti §78\_2024

### **Oheismateriaali**

- 721900 Vaskitsämäki kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 79

22.05.2024

Asianumero 5452/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 79

§ 79

## **Tietäjäntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212704, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kuusimäki Aino

Tuominen Annika

Granberg Hannu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tietäjäntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212704,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.5.2024 päivätyn Tietäjäntie - Siarvägen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7479, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212704,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian valmisteltavaksi siten, että nykyisen puiston eteläpuolikas säilyy istutettavana tontinosana. Perustelu: Tontin rakennustehokkuus poikkeaa liikaa ympäröivän rky-alueen tonttitehokkuudesta. Lisäksi ehdotettu rakennuksen eteläpää ulottuu Keijuniityntien suuntaiselle noin 200 metrin pituiselle viherkaistalle. Ehdotettu kansipaikoitus poikkeaa myös Tapiolan suunnitteluperiaatteista, ja kannen reuna muodostaa naapuritontin

suuntaan esteen, joka vastaa aitaa, ja tonttien aitaaminen on sekä ristiriidassa Tapiolan suunnitteluperiaatteiden kanssa.”

Lisäksi Aarnio Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Ehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Suunnittelua jatketaan siltä pohjalta, että rakennuksen nykyinen runko säilytetään, selvitetään kerrostalon korottaminen uusilla kerroksilla ja Keijuniityntien ja Tietäjätien viereinen puistomainen alue säilytetään. Perustelut: vähähiilinen ja resurssitehokas kaupunkikehitys edellyttää ensisijaisesti olemassa olevan rakennuskannan uudelleenkäyttämistä. Saatujen selvitysten perusteella rakennuksen teknisessä kunnossa ei ole mitään purkamista edellyttäviä perusteita. Mahdollistamalla olemassa olevan rakennuksen korottaminen lisäkerroksilla, lisätään rakennusoikeutta ja luodaan mahdollisuutta kiinteistön omistajalle kestävään ja myös taloudellisesti mahdolliseen ratkaistaan. Espoon kaupungin pitää edistää olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ja uudelleenkäyttämistä, sekä olemassa olevan viherympäristön säilymistä.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että aluksi äänestetään palautusehdotuksista, jonka jälkeen asian käsittelyn jatkamisesta.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin palautusehdotuksista siten, että ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Aarnion palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen puheenjohtajan palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin asian käsittelyn jatkamisesta siten, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 1 ja EI ääniä 12. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdellatoista (12) äänellä yhtä (1) vastaan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 79

22.05.2024

uudelleen valmisteltavaksi siten, että nykyisen puiston eteläpuolikas säilyy istutettavana tontinosana.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Tietäjätien varteen. Alue sijaitsee RKY-alueella, mikä on otettava huomioon uuden rakentamisen huolellisena sovittamisena ympäröivään alueeseen.

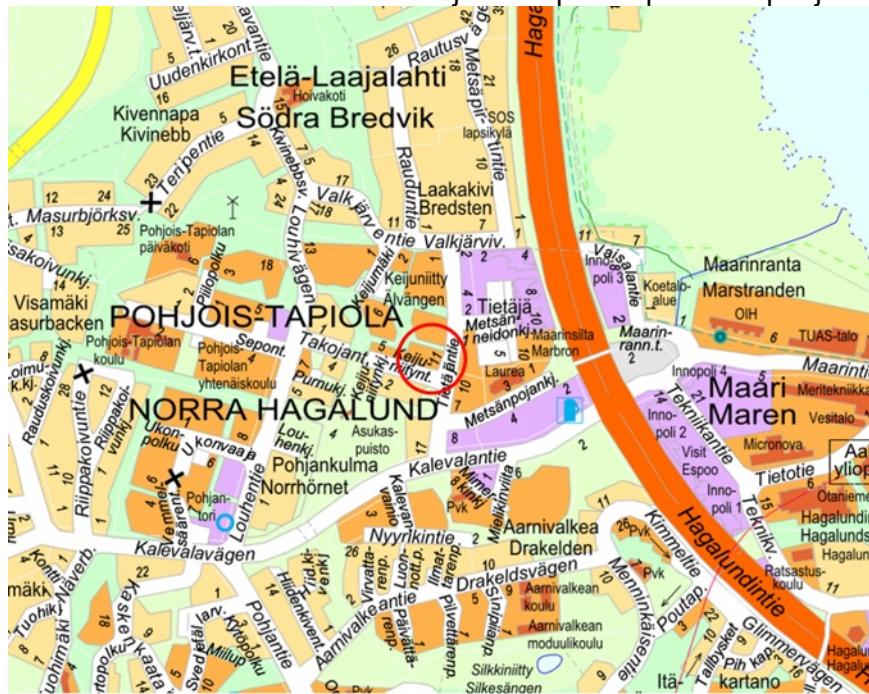
Suunnittelualueella on kolmikerroksinen liikerakennus, joka kaavamutoksen myötä puretaan. Suunnittelualue ulottuu myös Keijuniityntien ja Tietäjätien kulmassa sijaitsevaan pieneen puistoon, jolle kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaosto on myöntänyt suunnitteluvarauksen 29.11.2021 (§ 158) asemakaavan muutosta varten. Puistossa sijainnut leikkipuisto on purettu vuonna 2023.

Kaavamutoksen yhteydessä myös pieni osa katualuetta suunnittelualueen eteläosassa muutetaan korttelialueeksi ja pohjoisosassa pieni kappale puistoa Keijuniitynpolun itäpäässä muutetaan katualueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 1 730 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalaksi osoitetaan 2 090 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus ea = 1,2. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 390 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 42 asukkaalla ja työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 16 työpaikalla.

Alueen kaavoitusta ohjaa ylempien kaavatasojen lisäksi Tietäjän kehittämisen periaatteet, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.4.2023 (§ 47).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tietäjätie - Siarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7479, käsittää osan korttelia 16063, katu- ja virkistysalueet, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212704

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut kiinteistön 49-16-63-3 maanomistaja 13.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Puistoalueen kaavoitus perustuu kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 29.11.2021 (§ 158) päättämään suunnitteluvaraukseen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.5.2023.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä, puisto- ja katualueista. Kiinteistön 49-16-63-3 omistaa Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela. Puisto- ja katualueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee liikerakennus, jossa on toiminut toimistoja ja päiväkotia. Liikerakennuksen on suunnitellut Arkkitehdit Tavio & Co, ja se on valmistunut vuonna 1981, eikä näin ollen kuulu alueen alkuperäiseen 1960-luvun rakennuskantaan. Rakennus on kolmikerroksinen ja valkoiseksi rapattu. Kaava-alueen eteläosa on kaupungin puistoalue, jolla on sijainnut Keijuniityn leikkipaikka. Leikkipaikan purkamisesta tehtiin päätös 28.6.2021. Keijuniityn leikkipaikka sai toimia vuoteen 2023 yleisenä leikkipaikkana, sillä sitä käytettiin liikerakennuksessa sijainneen päiväkodin leikkipiha.

Leikkipaikka purettiin vuonna 2023. Leikkipaikan alueella kasvaa edelleen muutamia puita ja pensaita ja alue on maanvarainen ja osaltaan viivyttaa sade- ja sulamisvesiä. Alueella ei ole enää leikkivälineitä tai oleskelualueita. Puistoalue on heikosti yhteydessä alueen viherverkostoon, mutta puustolla on maisemallista merkitystä katutilassa.

Kaava-alueen pohjoisosassa on 90 m<sup>2</sup> kokoinen puistoalue, Keijuniitynpolun itäpää, joka kaavamuutoksen myötä muutetaan katualueeksi. Myös kaava-alueen eteläosassa kapea kaistale katualuetta muutetaan suunnittelualueen levyiseksi korttelialueeksi. Alue on nykyisellään nurmipintaista kadun reuna-alueita.

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

#### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella kulkee voimajohto. Kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat Tapiolan ja Otaniemen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.



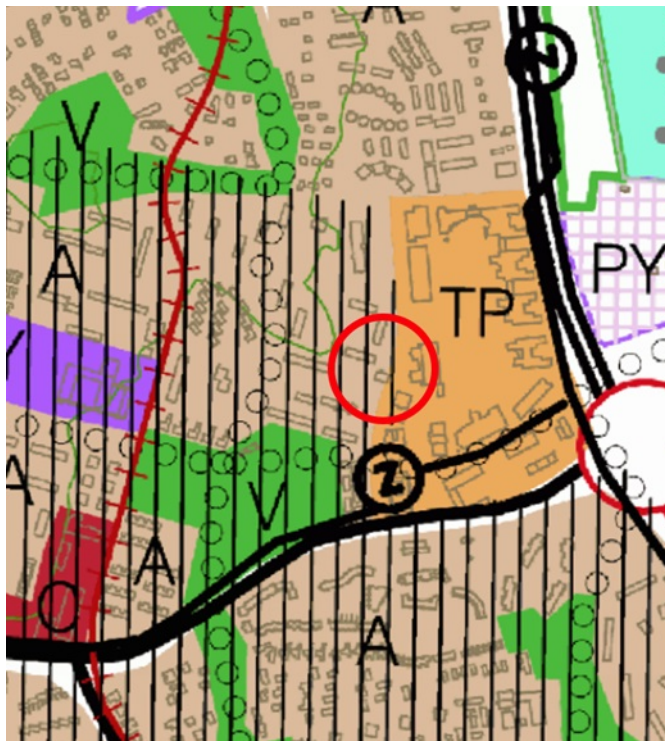
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

### **Yleiskaava**

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

Etelä-Espoon yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi. Alue on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueen kehittämisen tulee tapahtua sen omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueen ominaisuuteen säilymiseen. Suunnittelun alueen eteläpuolella sijaitsee virkistysalue (V), jolla ja jolta kulkee virkistysyhteyksiä myös pohjoisen suuntaan. Itäpuolella on työpaikka-alue, jota on voimakkaasti kehitetty myös asumiseen. Voimalinja kulkee suunnittelun alueen eteläpuolella muttei alueen välittömässä läheisyydessä.

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



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

### Asemakaava

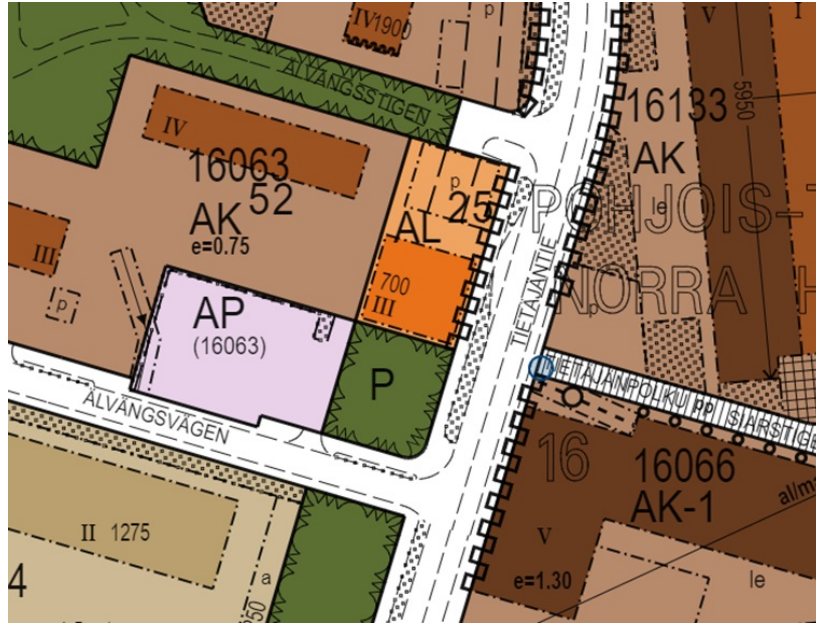
Alueella on voimassa 212701 Keijuniitty (hyv. 12.1.1977). Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa puoliksi liikerakennusten korttelialuetta (AL25). Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Rakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Tontin eteläosaan saa rakentaa korkeintaan kolmikerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta osoitetaan 700 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup> pysäköimispaikalle. Pysäköimispaikka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Pysäköimispaikan keskelle on osoitettu ohjeellinen raja liikennealueelle. Tietäjätien reuna on merkitty liittymäkiellolla.

Suunnittelualueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (P). Puistoalueelle saa rakentaa puiston käytön kannalta välttämättömiä rakennelmia ja laitteita.





### Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaava on kuulutettu vireille 10.5.2023. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 15.5.–14.6.2023. Kaavan nähtävillä-oloaikana saatiin 14 kirjallista mielipidettä ja kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Kaavasta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa Tapiolan seudun asukasillassa 5.9.2023.

Kaavaan saatiin sen nähtävilläoloaikana 14 kirjallista mielipidettä. Valtaosa palautteesta saatiin mielipiteiden jättäjien osoitteiden perusteella kaava-alueen lähinaapureilta. Mielenpitoissa nostettiin eniten esiin nykyisen puiston rakentamista sekä siihen liittyvät virheet OAS:ssa. Palautteessa nostettiin esille myös RKY-alueen asettamat reunaehdot tulevalle rakentamiselle. Lisäksi otettiin kantaa liikenteeseen liittyviin asioihin: tonttiliittymän sijaintiin ja yleiseen pysäköintiin.

OAS:ssa olevat virheet rakennuksen ja leikkipuiston nykykäytöstä on korjattu kaavaselostukseen. Leikkipaikkaa, jonka säilyttämistä asukkaat toivoivat, ei valitettavasti voitu säilyttää. Leikkipaikan purkamisesta on tehty päätös 28.6.2021, eikä se liity käynnissä olevaan kaavahankkeeseen. Purkamisen takana on tavoite keskittää kaupungin leikkipaikkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon tarkoitettuja resursseja lähellä oleviin isompiin leikkipaikkoihin.

Asukkaat toivoivat vehreyden säilyttämistä alueella ja rakentamisen parempaa sovittamista RKY-alueeseen. Rakennuksen korkeus on pysynyt ennallaan, mutta sen muoto on muutettu L:n mallisesta suoraksi.

Suunnitelmassa on ehdotusvaiheessa enemmän avaruutta. Maanvaraista pihaa on enemmän, ja pihasuunnitelmaan on tästä syystä voitu laittaa nykyisen puiston alueelle suureksi kasvavia puita.

Tonttiliittymän paikkaa on muutettu. Liikenne pysäköintilaitokseen ohjataan Keijuniitynpolulta, kuten on nykyiselläkin pysäköintipaikalla.

Lausunnot ja kannanotto saatiin HSY:ltä, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta. Caruna antaa tiedoksi, että kaava-alueen itäreunassa on 20 kV:n johtoja ja 0,4 kV:n johto. Mahdollisten johtosiirtojen kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

HSY lausui, ettei kaavamuutos aiheuta vesihuoltoon muutoksia.

Espoon kaupunginmuseo lausui, että Rakennus ei kuulu Pohjois-Tapiolan alkuperäiseen, pääosin 1960-luvulla valmistuneeseen rakennuskantaan, eikä se erityisen hyvin edusta alueelle ominaista rakentamista. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennukseen ei liity sellaisia merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee asemakaavalla vaalia. Uudisrakennuksen suunnittelussa on kuitenkin huomioitava kulttuurihistoriallisen arvoalueen ominaispiirteiden vaaliminen, eivätkä tehokkuus ja mittakaava saa olla suunnittelun ainoana perusteena ja tavoitteena. Kaupunginmuseo lausuu myös, että esillä ollut Arkkitehtiryhmä A6:n laatima viitesuunnitelma on alueen kulttuuriympäristöarvojen mukainen, eikä kaupunginmuseolla ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Lausunnot ja kannanotto eivät aiheuttaneet kaavaan muutostarpeita. Asemakaavan muutosehdotus

### **Korttelialueet**

Korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle sallitaan korkeintaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, jolle osoitetaan 2 090 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, ja siihen liittyvä pysäköintilaitos. Rakennus sijoitetaan Tietäjätien varteen Tietäjätien myötäisesti. Yksikerroksinen pysäköintilaitos rakennetaan tontin länsiosaan osittain asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja muulta osin kansipihan alle.

Rakennus tulee sovittaa ulkoasultaan Tapiolan RKY-alueeseen, ja pysäköintilaitos asuinrakennuksen ulkonäköä ja laatutasoa vastaavasti. Mahdolliset ilmanvaihtokoneet tulee niin ikään toteuttaa muuhun rakennukseen ja ympäristöön sopivina. Tietäjätien julkisivu tulee jaksottaa sisäänkäyntien yhteydessä koko rakennuksen korkuisin syvennyksin, jotka maisemoidaan köynnöksin. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on määritetty kaavakartassa.

Kaikki asunnot avautuvat suurien parvekkeiden välityksellä etelään tai länteen. Itäisellä julkisivulla ei ole parvekkeita. Asukkaiden yhteistila avautuu ensimmäisessä kerroksessa Tietäjäntielle.

Sekä rakennuksen katto että pysäköintilaitoksen ajoluiskan kate tulee toteuttaa keto- tai niittykattoisina.

Rakennuksen leikkipiha toteutetaan kansipihalle. Kansipihan korkeusasema on osoitettu asemakaavakartassa. Kansipihan toteutuksessa on otettava huomioon sen reunojen huolellinen käsittely ja sovittaminen ympäröivään maastoon muun muassa kasvillisuuden keinoin. Rakennuksen pohjoispäätyyn tulee rakentaa kansipihalle johtavat, kaupunkikuvalliset korkeatasoiset portaat.

Koko kansipiha tulee istuttaa ja sinne tulee sijoittaa pensaita ja pieniä puita. Kansipihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon.

Suunnittelualueen eteläosassa on maanvarainen piha, jolta johtaa polku kansipihalle. Pihan lounaisnurkkaan tulee toteuttaa sadepuutarha, jossa viivytetään ja puhdistetaan hulevesiä. Tontin kaakkoisnurkkaan tulee istuttaa puu. Tontin eteläosan käsittelyllä pyritään muodostamaan laadukasta viherympäristöä paikalta poistuvan puiston tilalle.

Lisärakennusoikeutta osoitetaan asuntojen ulkopuolisille varastotiloille, asukkaiden yhteistiloille, erityisen laadukkaille porrashuoneille 20 m<sup>2</sup> ylittävällä osuudella, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja sähköjakelun vaatimat tilat.

## Liikenne

Kaavamuutoksen myötä liikenneympäristö alueella muuttuu. Ajoyhteys asuinrakennuksen pihakannen alaiseen pysäköintitilaan on järjestetty korttelin pohjoispuoleiselta katualueelta, jolle ajo tapahtuu jatkossakin Tietäjäntieltä. Katualuetta laajennetaan Keijuniitynpolulta korttelialueen levyiseksi, jolloin n. 90 m<sup>2</sup> kokoinen puistoalue muutetaan katualueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä korttelin pohjoispuoleiseen katutilaan on suunniteltu muutoksia siten, että jatkossa 11 metriä leveän katutilan etelälaidassa on noin kahden metrin levyinen kapea istutettu alue, jonka jälkeen pohjoiseen 5,5 metriä leveä ajorata; 2,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sekä metrin levyinen reuna-alue.

Tietäjäntien liikennejärjestelyihin eikä katualueen kokoon esitetä muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Asuinrakennuksen eteläpuolelle Keijuniityntien varteen osoitetaan kaavamuutoksessa huoltotasku, jonka kautta järjestetään rakennuksen jätehuolto. Huoltotasku sijoittuu osittain

noin 60 m<sup>2</sup> kokoiselle katualueelle, joka muutetaan asemakaavan yhteydessä korttelialueeksi.

Jalankulku- ja pyörätiejärjestelyihin asuinrakennuksen pohjoispuoleisella katualueella tehdään muutoksia siten, että nykyisten järjestelyjen sijasta ajoneuvoliikenne erotetaan jalankulusta ja pyöräilystä. Jatkossa katualueen pohjoisreunaan toteutetaan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie Keijuniitynpolun jatkeeksi. Järjestely selkiyttää liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Nykyisiin jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin ei esitetä muita muutoksia alueella.

Asuinrakennuksen kaikki asukaspysäköintipaikat on osoitettu kannenalaisen pysäköintilaitokseen, jonne ajetaan asuinkorttelin pohjoispuoleiselta katualueelta. Puistoaluetta otetaan 90 m<sup>2</sup> verran katualueeksi alueen pohjoisosassa, jotta katutilaa saadaan kasvatettua siten, että ajo pysäköintilaitokseen pystytään järjestämään alueen kautta.

Asuinrakennuksen jätehuoltoa varten suunnitelmissa on esitetty asuinrakennuksen eteläpuolelle Keijuniityntien varteen huoltotasku.

Jalankulun pääasiallinen yhteys tulevaan asuinrakennukseen on Tietäjätien puolelta rappukäytävien ovien kautta. Asuinrakennuksen pohjoispuolelle on suunniteltu porrasyhteys rakennuksen pihakannelle. Eteläpuolelta yhteys pihakannelle on järjestetty istutetun luiskan kautta polkumaisena yhteytenä.

Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat asuinrakennuksen eteläpuolella sijaitsevan Keijuniityntien varressa. Keijuniityntien varressa on ajoratapysäköintinä yhteensä noin 17 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat vieraspysäköintiä alueella.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien kannustimien perusteella enintään 10 % (selostuksen liite 1).

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Arkkitehtiryhmä A6 on tehnyt kaavaan korttelisuunnitelman (2024).

### **Perittävät maksut**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 79

22.05.2024

Hakijat ovat maksaneet 29. ja 30.5. kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA)
- Caruna
- Fortum
- HSL
- HSY
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 74

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tietäjätien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212704,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.5.2024 päivätyn Tietäjätie - Siarvägen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7479, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212704,

3

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/56
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	22.05.2024

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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.

### Liitteet

- 2 212704 Tietäjäntie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 3 212704 Tietäjäntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 4 Äänestystulosraportti §79\_2024

### Oheismateriaali

- 212704a Tietäjäntie asemakaava
- 212704a Tietäjäntie havainnekuva
- 212704 Tietäjäntie kaavaselostus
- 212704 Tietäjäntie selostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

22.05.2024

Asianumero 5626/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 80

§ 80

## **Mustalahti, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 522700, 45. kaupunginosa Kurttila**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Haarala Otto  
Leskinen Aino  
Lahti Kaisa-Liisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Mustalahden asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavan tarkoituksena on täydentää Mustalahden pientaloaluetta. Alueen tavoiteltu tonttitehokkuus on 0,20 ja alueelle kaavoitetaan rakennettavaksi erillispientaloja.

Selvitetään julkisten palveluiden tarvetta ja sijoitusmahdollisuutta alueelle.

Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vihreä alue.

Tulvariski rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia alueella.

Uutta maankäyttöä ei osoiteta rantavyöhykkeelle lukuun ottamatta mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

1.2

Virkistys

Rantaraitin jatkamismahdollisuuksia tarkastellaan perustuen sen nykyiseen linjaukseen, mutta raitti voi tarvittaessa kulkea myös vähäliikenteisillä

rantakaduilla. Linjauksessa huomioidaan myös Natura-alue.

Uusia virkistysyhteyksiä ja -toimintoja tarkastellaan rannan läheisyydessä ja Lambrobäckenin varrella. Samalla tarkastellaan uusia poikittaisyhteyksiä.

### 1.3

#### Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet kuten metsäinen perusolemus ja puustoinen rantavyöhyke sekä avoimet näkymät, kuten pellot ja Espoonjokilaakso huomioidaan asemakaavoituksessa.

Kaavaprosessin aikana tutkitaan alueen joidenkin rakennusten tai alueen osien suojelun mahdollisuutta.

### 1.4

#### Luonto ja ekologinen verkosto

Espoonlahden Natura 2000-alue huomioidaan asemakaavassa.

Alueen ekologiset yhteydet turvataan ja yhteyksiä vahvistetaan tarpeellisilta osiltaan, esimerkiksi liito-oravayhteyksien osalta.

Alueen herkimmät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

### 1.5

#### Liikenne

Alueen uusi katuverkko perustuu mahdollisuuksien mukaan nykyiseen tiestöön. Katualueille varataan riittävän laajat tilavaraukset. Suunnittelussa huomioidaan tulvariskit.

Suunnitellaan toimenpiteet Mustanlahdentielle pitkän suoran katuosuuden liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.

Alueelle suunnitellaan jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan toimivat ja turvalliset yhteydet jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille.

### 1.6

#### Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Veneiden talvisäilytyksen ja sataman laajentamisen toteutuskelpoisuus arvioidaan tarkemmin kaavaprosessin aikana.

Suunnittelussa huomioidaan veneiden talvisäilytyksen vaatimat kulkuyhteydet ja veneiden väyläliikenne. Nykyistä satama-aluetta järjestellään uudelleen ottaen huomioon alueen ympäristö- ja kulttuuriarvot,



mikäli talvisäilytysalueelle on toteutusedellytykset.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### 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

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 5.6.2024 pidettävään kokoukseen.

### Selostus

Mustalahden alueelle, Kurttilan kaupunginosaan suunnitellaan pientaloalueen maltillista täydennysrakentamista alueen vehreä luonne säilyttäen sekä veneiden talvisäilytysalueen mahdollista sijoittumista. Asemakaavoituksella huolehditaan myös alueen virkistysyhteyksistä muun muassa jatkamalla Espoon rantaraittia.

Kaavoituksessa huomioidaan Espoonlahden-Saunalahden Natura-alue ja asemakaava-alueen muut suojeluarvot. Alustavien tarkastelujen perusteella asemakaava sisältää rakennusoikeutta 25 000–35 000 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa laskennallisesti noin 500–700 asukasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite

Alueen maanomistajat ovat tehneet aloitteita ja vetoamuksia asemakaavan laatimiseksi vuosina 2011, 2012, 2014 ja 2017. Aloitteiden ja vetoomusten takana on useita alueen maanomistajia. Espoon kaupungilla on myös tahtotila asemakaavoittaa alue.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää Kurttilassa sijaitsevan Mustalahden alueen ja vesialuetta, joka rajautuu Espoon ja Kirkkonummen väliseen rajaan ja Mustalahden rantoihin. Alueen pinta-ala on noin 145 ha, josta noin puolet on vesialuetta. Alue rajautuu luoteessa Espoonjokeen ja idässä tuoreeseen Kallvikin pientaloalueeseen. Pohjoisessa alue rajautuu Lambrobäckeniin ja Musslaxbergetin kallioihin.

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa olevaa väljästi rakennettua omakotitaloaluetta, jossa on myös metsä- ja pelto-osuuksia. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on rakentunut alueelle poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen kautta. Alueella sijaitsee yhteensä noin 100 kiinteistöä, joilla sijaitsee noin 50 asuntoa, viisi loma-asuntoa ja noin 50 talusrakennusta. Olemassa olevan rakennuskannan arvioitu kerrosala on yhteensä noin 10 000 k-m<sup>2</sup> mukaan lukien huolto ja piharakennukset.

Suunnittelualueella on merkittäviä luontoarvoja, kuten liito-oravia ja viitasammakoita. Alueen rannat ovat ruovikkoisia. Merialueella rannan tuntumassa on myös Euroopan mittakaavassa merkittävä meriuposkuoriaisen esiintymisalue. Suunnittelualueen länsireunalla sijaitsee Espoonlahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Osa Natura-alueesta sijoittuu nyt asemakaavoitettavalle alueelle.

Alueella on luontoarvojen lisäksi Espoon kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja, kuten Äminnen tiilitehtaan historiallisen ajan muinaisjäännös ja Kurttilan yhteisrannat, jotka ovat esimerkki Kurttilan alueen historiallisesta kalastajakulttuurista. Alueella on jonkin verran vanhaa rakennuskantaa, jolla ilmenee jo ikänsä puolesta potentiaalisia suojeluarvoja.

Alueen läpi kulkee maakaasulinja sekä maakaasulinjan korroosiosuojaukseen liittyvä anodikenttä. Alueelle on toteutettu myös sähkö- ja vesihuoltoverkostoa.

Alueella on olemassa oleva tieverkko, josta merkittävä osa on yksityisteitä. Alueen kokoojakatuna toimii Mustanlahdentie.

Alueella on useita eri maanomistajia. Espoon kaupunki omistaa laajan alueen entisen Äminnen tiilitehtaan ympäristössä sekä osan alueen pelloista.

Alueella ei ole julkisia lähipalveluita. Lähimmät koulut ja päiväkodit ovat Kurttilassa ja Saunalahdessa noin 1–2 km päässä. Kaupalliset palvelut löytyvät Saunalahdesta ja Kauklahdesta noin 1,5–3 km päästä.

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

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa 2050 maakuntakaava ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 24.9.2021). Suunnittelualue sijoittuu kaavassa luonnonsuojelualueen (Natura 2000) ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen väliin. Suunnittelualueen kaakkoisosan läpi kulkee maakaasun runkoputki. Alueen luoteispuolelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Espoonjokilaakson maisema-alue) ja viheryhteystarve.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (V) ja satama-alueeksi (LS). Satama-alueet sijoittuvat kaavassa Äminnen tiilitehtaan ympäristöön, Kurttilan yhteisrantojen alueelle sekä Musslaxängenin peltoalueelle. Alueen läpi kulkee virkistysyhteyksiä ja maakaasulinja. Vesialue on osoitettu pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL).

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

Suunnittelualuetta ei ole asemakaavoitettu.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 20.7.2020.

### **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

Mustalahden kaava-alue on maastoltaan vaihteleva alue, jonka ominaispiirteisiin kuuluu vehreys, merellisyys ja pienmittakaavaisuus. Rannan tuntumasta löytyy kallioita ja metsäisiä seläniteitä, alueen keskiosa on alavaa peltoaluetta. Alueelta löytyy runsaasti luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Kurttilantien ja Kauklahdenväylän kautta. Kaava-alueella ei ole lähipalveluita. Kaavaprosessin aikana tutkitaan tarkemmin erilaisten julkisten palveluiden tarvetta ja niiden sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

### **Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Asemakaavan laatimisella on tarkoitus luoda puitteet alueen maltilliselle täydennysrakentamiselle. Rakentaminen toteutetaan erillispientaloin. Uudisrakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan ja yleisilmeeseen. Tavoiteltu tonttitehokkuus asumiselle tarkoitetuilla alueilla on  $e=0.20$ . Tonttitehokkuutta tarkastellaan tarkemmin asemakaavaprosessin edetessä. Siihen vaikuttavat alueen eri osissa esimerkiksi ympäristön kulttuuri- ja maisemalliset arvot, luontoarvojen läheisyys tai olemassa oleva kiinteistöjako.

Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös venesataman ja veneiden talvisäilytysalueen sijoittumista Åminnen vanhan tiilitehtaan ympäristöön.

Maakaasun siirtoputki kulkee suunnittelualueen kautta pääosin kaupungin omistamilla, rakentamattomilla alueilla. Kaasuputki rajoittaa maankäyttöä sen läheisyydessä. Lambrobäckenin läheisyydessä maan alle sijoittuu anodikenttä, joka syöttää maakaasuputkeen heikkoa tasavirtaa ja estää sen ruostumista.

Kaava-alueesta merkittävä osa sijaitsee tulvariskialueella. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) suosituksen mukaan suosituskorkeus alueen uudelle rakentamiselle, yhdyskuntatekniikka mukaan lukien, on +3,20 m merenpinnasta. Tulvariskialueille ei osoiteta asuinrakentamista, vaan näillä alueilla maankäyttö pysyy pääasiassa muuttumattomana. Alueen rannat

säilytetään pitkälti luonnontilaisina, ja niille ei ohjata uutta rakentamista lukuun ottamatta mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

Uusia rakentamisen paikkoja etsitään pääsääntöisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen sisältä sitä tiivistäen ja täydentäen. Uudelle rakentamiselle tutkittavat alueet ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia.

Täydennysrakentaminen sovitetaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että alueelle ominaiset puustoiset piha-alueet ja näkymät huomioidaan. Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan riittävän väljää, vehreää ja alueen arvot huomioivaa miljöötä.

Alueen yleisilme on nykyisellään hyvin vehreä ja metsäinen/puustoinen. Asemakaavaratkaisulla edistetään ja ylläpidetään alueen vehreää yleisilmettä ohjaamalla tonteille istutusalueita ja säilyttämällä puustoa. Piholla suositaan vettä läpäiseviä pintoja ja luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja. Pihojen suunnittelua ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla ja luontolaskurilla.

### **Virkistys**

Mustalahden kaava-alueen virkistyspalvelut nojautuvat Lambrobäckenin varren viheralueisiin sekä Rantaraittiin. Uusien virkistysyhteyksien ja alueiden kautta Mustalahden alueelta saadaan tulevaisuudessa yhteydet Lasilaakson urheilukentälle sekä Fiskarsinmäen luontopolulle ja lintutornille. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös poikittaisten virkistysyhteyksien toteutumismahdollisuuksia Rantaraitin ja Lambrobäckenin välillä.

Jatkamalla Espoon Rantaraittia Espoonjoen suistolle saakka mahdollistetaan asukkaiden liikkuminen ja virkistäytyminen merellisessä ympäristössä. Tämä täydentää nykyisen ja suunnitellun Rantaraitin kattamaan koko Espoon rantavyöhykkeen sekä mahdollistaa myöhemmin yhteyden jatkamisen Espoonjokivartta kohti Kauklahtea ja edelleen Espoon keskusta. Rantaraitti pyritään linjaamaan rantaviivaa mukailien huomioiden kuitenkin Espoonlahden Natura-alue sekä alueen muut suojeluarvot ja herkät luontokohteet. Paikoin Rantaraitti voi kulkea vähäliikenteisillä rantakaduilla. Raitin varrelle voidaan suunnitella myös pienimuotoisia virkistyspalveluita, kuten leikkiä tai kuntoilua.

Virkistysverkostoa täydentävät Lambrobäckenin puron varteen rajautuvat maisemallisesti arvokkaat avoimena säilytettävät peltoalueet sekä pienet lähimetsiköt. Peltoalueet säilyvät nykyisessä asussaan ja osa mahdollisesti viljelykäytössä. Liito-oravien elinympäristöinä ja kulkuyhteyksinä toimivat puustoiset alueet pyritään niin ikään säilyttämään osana alueen virkistysverkostoa. Lambrobäckenin virkistysalueen ja Rantaraitin välille suunnitellaan toimivat virkistysyhteydet.

### **Kulttuuriympäristö ja maisema**

Alueelle tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä alueella on tunnistettu useita maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueen maisemalle ominaiset piirteet kuten puustoinen rantavyöhyke sekä erilaiset pelto- ja niittynäkymät huomioidaan suunnittelussa. Suunnitelmissa huomioidaan avoimia näkymiä Mustalahdentieltä Espoonlahdelle.

Alueen rakennuskanta on monikerroksista ja vanhimmat alueen rakennuksista ovat 1900-luvun taitteesta. Vuonna 2019 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan alueella sijaitsee useita rakennuksia ja pihapiirejä, joilla on tunnistettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Yksittäisten rakennusten ja pihapiirien suojelua asemakaavalla arvioidaan kaavoituksen edetessä.

Alueella sijaitsee vuosina 1886–1914 toimineen Åminnen tiilitehtaan jäänteet, joita tutkittiin vuonna 2019 laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa. Inventoinnissa todetaan, että alueelta löytyy runsaasti tiilitehtaan läsnäolosta kertovia ilmiöitä, kuten vanhoja rakennusten paikkoja sekä kulttuurikerroksia. Selkeimpänä merkinä tiilitehtaan läsnäolosta on tiilitehtaan vanha laituri. Laiturin vieressä meren pohjassa sijaitsee myös vanha proomun hylky, jolla on mahdollisesti suojeluarvoja. Kulttuuriympäristökohteista Åminnen tiilitehtaan historiallisen ajan muinaisjäännöksen ja läheisten vesialueiden tarkemman inventoinnin tarvetta arvioidaan prosessin aikana.

Kurttilan yhteisrantojen arvo tunnistetaan, ja alue säilytetään sen nykyisessä käytössä.

### **Luonto ja ekologinen verkosto**

Suunnittelualueella on tunnistettu useita erilaisia luontoarvoja vuonna 2018 laaditussa luontoselvityksessä. Alueen maankäyttö sovitetaan yhteen luontoarvojen kanssa, arvokkaiden lajien elinolosuhteet turvataan asemakaavalla. Arvokkaat luontotyypit huomioidaan ja jätetään maankäytön muutosten ulkopuolelle.

Mustalahden alueen ekologisen verkoston runko muodostuu Espoonjokivarren maakunnallisesti tärkeästä yhteysalueesta sekä Lambrobäckenin varren paikallisesti tärkeästä yhteydestä. Ekologista verkostoa täydentävät alueen sisäiset metsäiset ja puustoiset liito-oravayhteydet. Maata pitkin kulkeville nisäkkäille ja liito-oravalle puustoiset metsäyhteydet ovat tärkeitä. Linnuille ja lepakoille ranta-alueet, peltojen reunat sekä purot ja joet ovat tärkeitä liikkumisreittejä.

Mustalahden alueen herkimmat luontokohteet (LUMO lk. 1–2) keskittyvät rantavyöhykkeelle, Espoonjokivarteen sekä Lambrobäckenin varteen.

Näillä alueilla on havaittu liito-oravia, lintuja, lepakoita, viitasammakkoa, idänkirsikorentoa, meriuposkuoriaista sekä arvokkaita luontotyypppejä. Lisäksi kaava-alueen länsireunalla sijaitseva Espoonlahden luonnonsuojelualue on Natura-alue.

Asemakaavoituksen tueksi alueen luontoselvitys päivitetään ja alueelta laaditaan tarkempi liito-oravaverkostoseelvitys. Lisäksi tarkastellaan, onko kaavoituksen yhteydessä tarpeen teettää erillinen vaikutusarvio kaavan vaikutuksista Natura-alueeseen.

### **Liikenne**

Alueesta suunnitellaan turvallinen ja toimiva. Mahdollisen veneiden talvisäilytysalueen liikenne ohjataan alueen kokoojakadulle erilleen pientaloalueiden tonttikaduista. Suunnittelussa noudatetaan yleisiä katusuunnittelun periaatteita, mikä tarkoittaa nykyistä leveämpiä katualueita ja mahdollisia uusia katulinjauksia. Mahdollisuuksien mukaan katuverkko tukeutuu olemassa olevaan tiestöön. Kokoojakadut mitoitetaan huomioiden maankäytön liikennetarpeet. Kokoojakatujen molemmin puolin tulee jalkakäytävät sekä tarvittaessa erilliset pyörätiet.

Tonttikaduista tavoitellaan lyhyitä ja kapeita, jotta ajonopeudet pysyvät alhaisina. Yleistä pysäköintiä suunnitellaan tonttikatujen varsille sekä veneiden talvisäilytysalueen ja virkistysalueiden läheisyyteen.

Mustanlahdentien pitkä suora katuosuus aiheuttaa mahdollisen turvallisuusriskin, kun katualue asemakaavan myötä levenee ja se päällystetään. Sille suunnitellaan tarvittavat toimenpiteet ajonopeuksien hidastamiseksi.

Alueelle suunnitellaan yhtenäinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto, johon kuuluvat puistoraitit, rantaraitti sekä katujen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Aluetta lähinnä oleville bussipysäkeille Salakuljettajantiellä suunnitellaan sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukemaan joukkoliikenteen käyttöä.

### **Satama-alue ja veneiden talvisäilytys**

Alueelle on tarkasteltu veneiden talvisäilytyksen mahdollisuutta Äminnen vanhan tiilitehtaan alueella vuosina 2017 ja 2023. Suunnittelualueella ei sijaitse nykytilanteessa veneiden talvisäilytystä, mutta Tiilitehtaanlaiturin yhteydessä toimii kaupungin maalla yksityinen pienvenesatama. Vuoden 2023 raportissa alueelle esitetään 130 talvisäilytyspaikkaa, jotka on tarkoitettu kooltaan suhteellisen pienille veneille.

Talvisäilytysalueen sijoittamisesta tiilitehtaan alueelle tekee haastavan alueella todetut kulttuuri- ja luontoarvot. Asemakaavoituksen edetessä on tarpeen selvittää tarkemmin edellytyksiä talvisäilytysalueen toteuttamiseksi

alueelle. Nämä haasteet on tunnistettu myös talvisäilytystä koskevissa selvityksissä.

### **Selvitykset**

- Espoon Mustalahden luontoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Alleco Oy. 2018
- Viirukallion ja Lambrobäckenin luontoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy. 2021
- Espoon Mustalahden kulttuuriympäristöselvitys. Tengbom Oy. 2019
- Äminnen tiilitehtaan alueen tarkkuusinventointi. Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut. 2019
- Veneiden talvisäilytyksen kokonaistarkastelu. Ramboll Finland Oy. 2017
- Satamaverkosto- ja veneiden talvisäilytysselvitys. Ramboll Finland Oy. 2023

Alueen luontoselvitys päivitetään asemakaavoituksen edetessä ja alueen liito-oravaverkostoa selvitetään tarkemmin. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä on myös tehtävä erillinen tulvatarkastelu.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

Asukastilaisuuden järjestäminen

### **Oheismateriaali**

- 522700 Mustalahti kaavan lähtökohdat ja tavoitteet



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 81

22.05.2024

Asianumero 3345/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 81

§ 81

**Ehtoopolku, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 632700, 72. kaupunginosa Karhusuo**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ruokonen Miika

Reitmaa Outi

Leskinen Aino

Vuorinen Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Ehtoopolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 632700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.5.2024 päivätyn Ehtoopolku - Aftonsolsstigen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7499, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 632700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavoittaa Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue pääosin

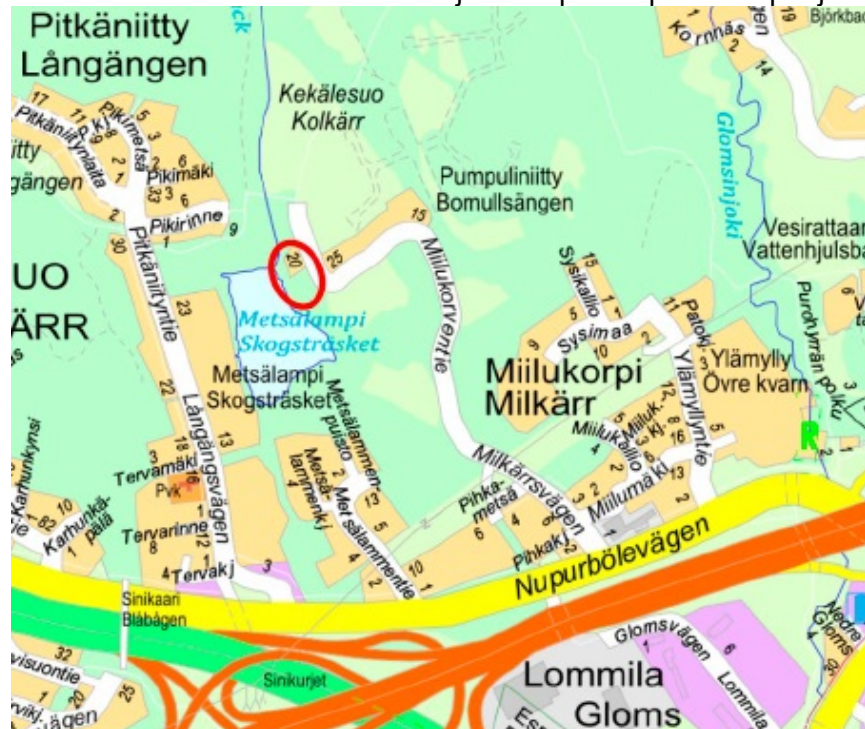
luonnonsuojelualueeksi. Maanomistajien tavoitteena on myöhemmin perustaa alueelle yksityinen luonnonsuojelualue. Yksityinen luonnonsuojelualue sijoittuu kaupungin toimesta perustettavan luonnonsuojelualueen välittömään läheisyyteen ja muodostaa näin ollen laajemman luonnonsuojelualuekokonaisuuden.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös nostaa kiinteistöjen rakennusoikeutta niin, että se riittää kattamaan kiinteistöllä 49-431-1-74 olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden. Rakennusoikeuden nosto perustuu aiemmin hyväksytyssä Miilukorpi II -asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään.

Alue oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, joka sai lainvoiman 23.11.2022. Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022. Kumoutuneen korttelinosan takia alueelle ei voitu laatia tonttijakoa, koska kiinteistön 49-431-1-74 rakennusoikeus ei olisi riittänyt kiinteistön olemassa olevalle rakennukselle.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49-431-1-74 rakennusoikeus nousee 141 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 338 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ehtoopolku - Aftonsolsstigen, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7499, käsittää korttelin 72133 ja suojelualueet, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 632700

### **Aloite ja vireilletulo**

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.11.2023.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue koostuu kahdesta Metsälammen rannalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Kiinteistö 49-431-1-74 on tällä hetkellä rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1999 rakennettu omakotitalo sekä siihen liittyvä talousrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee aikaisemmin rakennettu saunarakennus ja Metsälampeen ulottuva laituri. Kiinteistön puutarha ja piha-alue ulottuvat saunarakennukselle ja rantavyöhyke on luon-nontilaista aluetta. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 296 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö 49-431-1-90 on luonnontilaista Metsälammen ranta-alueetta.

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

#### **Maakuntakaava**

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

Maakuntakaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Metsälammen ranta on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V) ja Metsälampi on osoitettu vesialueeksi (W).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on tullut vireille 7.9.2022 ja sen tavoitteet hyväksyttiin 13.3.2023. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

#### **Asemakaava**

Alueella on osittain voimassa Miilukorpi II -asemakaava 631900. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Kortteli 72133 on voimassa

olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0,12$  mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  k II. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Metsälammen ranta-alue on asemakaavoittamatonta. Se oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, mutta kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 30.10.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.12.2023 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana aikana ei järjestetty erillistä asukastilaisuutta, mutta kaava-aineisto oli nähtävillä Keski-Espoon alueellisessa asukasillassa 15.11.2023.

### **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue osoitetaan asemakaavalla pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueelle tehtiin maastokatselmus syksyllä 2023 yhdessä kaupungin ympäristönsuojelun ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa. Maastokatselmuksessa todettiin, että kiinteistön 49-431-1-74 pihapiiri ulottuu saunarakennuksen ympäristöön. Tämä osa kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi korttelialueeksi (s) ja alueella saa säilyttää olemassa olevan saunarakennuksen (ts). Muilta osin kaavoittamaton alue kaavoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Kiinteistölle 49-431-1-74 osoitetaan rakennusoikeutta  $300 \text{ k-m}^2$ , joka vastaa tehokkuuslukua  $e=0,13$  ja kiinteistölle 49-431-1-90 osoitetaan rakennusoikeutta  $420 \text{ k-m}^2$ , joka vastaa tehokkuuslukua  $e=0,21$ . Rakennusoikeuden määrä perustuu aikaisemmin hyväksytyyn Miilukopi II -asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu molemmissa kiinteistöissä tehokkuusluvulla  $e=0,12$ . Hyväksytyssä asemakaavassa korttelit ylettyivät Metsälammen rantaan asti, jolloin korttelin koko oli huomattavasti suurempi. Tehokkuusluvulla esitetty rakennusoikeuden määrä saadaan kerrottua tehokkuusluku korttelin pinta-alalla. Tästä muodostui korttelin rakennusoikeuden määräksi yhteensä  $720 \text{ k-m}^2$ , joka myös nyt on alueelle osoitettu.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49-431-1-74 rakennusoikeus nousee 141 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 338 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta, jotta alueelle saadaan laadittua yhtenäinen asemakaava.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 5 632700 Ehtoopolku lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 632700a Ehtoopolku asemakaava
- 632700a Ehtoopolku ajantasakaava
- 632700a Ehtoopolku määräykset
- 632700a Ehtoopolku havainnekuva
- 632700 Ehtoopolku kaavaselostus
- 632700 Ehtoopolku kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 82

22.05.2024

Asianumero 1223/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 82

§ 82

## **Niittysillankäytävä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212222, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuntsi Juho  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Niittysillankäytävän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212222,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.5.2024 päivätyn Niittysillankäytävä - Ängsbrogången asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7511, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212222.

### **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan kaavamääräyksiä koskevan muutoksen poistaen määräyksistä § 7.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä 49–15–52–8 sijaitsevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos muotoon, joka sallii sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja toimitiloja. Arne Ervin suunnitteleman ja vuonna 1971 valmistuneen rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo



Rakennukseen valmistui vuonna 2005 Arkkitehdit Tommila Oy:n suunnittelema viisikerroksinen laajennusosa. Rakennus toimi vakuutusyhtiö If:n toimistona, kunnes jäi tyhjilleen vuonna 2021 vakuutusyhtiön muutettua Espoon Keilaniemeen.

Rakennukseen on juuri valmistunut syksyllä 2022 myönnetyn rakennusluvan mukaiset korjaustoimenpiteet, joissa rakennukseen muun muassa valmistui uusi sisäänkäynti rakennuksen pohjoisosaan.

Rakennuksen vanha pääsisäänkäynti sijaitsee Niittysillankäytävällä, rakennuksen länsipuolella. Tontin etelä- ja pohjoispäädyssä sijaitsevat pysäköintialueet. Ajo tontille tapahtuu viereisten tonttien kautta rasitesopimuksin. Osa kaavassa vaadituista autopaikoista sijaitsee tontin ulkopuolella. Itäpuolella sijaitseva autopaikkojen korttelialue kuuluu myös kaava-alueeseen. Suunnittelualan eteläosassa, Länsiväylän varressa kasvaa puustoa.

Kiinteistön 49–15–52–8 omistaa KOY Espoon Niittyportti 4. Kiinteistön 49–15–52–10 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Niittyparkki c/o Skanska Talonrakennus. Naapurikiinteistöt ovat myös yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta eteläistä valtion omistamaa aluetta. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.

## **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 alueelle, joka on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamisella. Työpaikka-alueet varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.



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

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Niittymaan asemakaava. Korttelin 15052 tontti 8 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa kaksi- ja kuusikerroksiset toimistorakennukset, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 050 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta on käytetty 14 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys on 450 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueeseen sisältyy myös itäpuolen autopaikkojen korttelialue, jolla on voimassa Niittymaa, korttelin 15052 osa asemakaava, alue 212216. Alueelle saa osoittaa tontin 8 autopaikkoja.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.8.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.10.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Lisäksi saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa.

Naapurikiinteistön hallitus antoi mielipiteensä, että kaavamuutoksella tavoitellut uudet käyttötarkoitukset vaikuttavat hyviltä, mutta viheralueiden vähentyminen kaava-alueella ja yleisesti ottaen Niittykummun alueella huolettaa heitä.

Kaupunginmuseo antoi kannanoton, että on erittäin tervetullutta, kun tyhjilleen jääneelle toimistorakennukselle on löydetty uusi käyttötarkoitus ja että uuden käytön vaatimat muutokset on suunniteltu alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Nyt esillä olevalla asemakaavamuutoksella kaavatilanne päivitetään uuden käytön mukaiseksi eikä kaupunginmuseolla ollut siihen huomauttamista.

Caruna lausui, että kaava-alueella on sähkönjakeluverkkoon kuuluvia 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti kannanottonaan, että kaava-aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutos edellytä niiden siirtämistä.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen vehreyteen ja sen säilyttämiseen ja mahdolliseen lisäämiseen on kiinnitetty enemmän huomiota.

Lausunnot ja kannanotto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Kaavahanketta esiteltiin Espoon kulttuurikeskuksessa 5.9.2023 järjestetyssä Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Korttelialue, jolla rakennus sijaitsee, on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Korttelialueelle saa sijoittaa sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja toimitiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päiväkoteja tai muita ilman epäpuhtauksille herkkiä toimintoja. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavarakaupan rakentamista. Lisäksi rakennuksen länsipuolen eteläpäädyn viisikerroksiseen osaan saa sijoittaa lyhytaikaista majoitusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanotto toimintaa varten enintään 20 % korttelialueen rakennusoikeudesta eli 2 960 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen vanhemman osan suurin sallittu kerrosten lukumäärä on kaksi ja uudemman osan viisi. Rakennuksen ylimpien kerroksien yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja kaavan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Mainittujen tilojen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Viereinen pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Huoltoajo ja tontille ajo sallitaan korttelialueella. Alueella oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelin osa toimii viereisen korttelin pelastusreitinä. Alueella oleva puusto tulee myös pyrkiä säilyttämään. Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa tontin 49-15-52-8 autopaikkoja.

Kaava-alueen pinta-ala on 19 979 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 14 800 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aluetehokkuus on  $ea=0.74$  ja toimitilarakennusten korttelialueen tonttitehokkuus  $et=0.94$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 750 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 330 työpaikalla. (1 työpaikka/45 k-m<sup>2</sup>). Hankkeelta saadun tiedon mukaan arvio on 600–1 000 uutta työpaikkaa.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija ovat maksaneet 13.9.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Liitteet

- 6 212222 Niittysillankäytävä lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 7 212222 Niittysillankäytävä mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

### Oheismateriaali

- 212222a Niittysillankäytävä asemakaava
- 212222 Niittysillankäytävä havainnekuva
- 212222 Niittysillankäytävä kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 83

22.05.2024

Asianumero 91/02.02.02/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 83

§ 83

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 ensimmäinen osavuosikatsaus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Heikki  
Eronen Tiina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2024 ensimmäisen osavuosikatsauksen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositasan sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2024 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2024.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

### **Take-ohjelman tavoitteet**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on TakE-ohjelmakaudella, vuosina 2021–2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista.

### **Tuloskortti**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteet on johdettu kaupunkitasoisista tulostavoitteista. Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa marraskuussa 2022 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

### **Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin**

Vuorovaikutuksessa hyödynnetään monipuolisia menetelmiä ja digitaalisia alustoja. Viestintää ja vuorovaikutusta kehitetään asukkaiden palautteen pohjalta.

Kaavahankkeisiin liittyviä asukastilaisuuksia on alkuvuonna pidetty kahdeksan, joihin osallistui yhteensä noin 377 henkilöä. Espoolaisten osallistumisvalmiuksia edesautettiin järjestämällä maksuton kurssi yhteistyössä Omnia, Espoon työväenopiston kanssa.

Nuorten osallistumista edistettiin jatkamalla vuonna 2023 aloitettuja vierailuita koulussa ja nuorisovaltuustossa sekä pop up -kyselyitä kolmella nuorisotalolla.

### **Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitukset ja ajoitukset**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.2.2024 hyväksynyt kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2024.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 30.4. mennessä hyväksytyt asemakaava sisältää 302 k-m<sup>2</sup> uutta asuntorakentamisen kerrosalaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli Espoon yleiskaava 2060 kaavaluonnosta ja päätöksessään 27.3.2024 ehdotti kaupunginhallitukselle luonnoksen hyväksymistä nähtäville.

### **Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa**

Espoossa 30.4. mennessä hyväksytyissä asemakaavoissa on työpaikkakerrosalaa kaavoitettu yhteensä 41 555 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistohotelli ja kokousrakennusten rakentamista mahdollistava kaava Keilaniemessä on hyväksytty valtuustossa 26.2.2024.

### **Hilidioksidipäästöt vähenevät tavoitteen mukaisesti**

Yleiskaava 2060 luonnoksen valmistelussa on huomioitu ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen sekä arvoitu ilmastovaikutukset. Asemakaavoituksessa on otettu käyttöön viherkerroin.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit ovat liitteenä.

### **Palvelutuotteet**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelutuotteiden kustannukset arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelmassa suunnitellulla tavalla. Suoritteiden ennuste on tässä vaiheessa myös käyttösuunnitelman mukainen.

### **Käyttötalouden toteutuminen**

	Tammi-huhti	Ennuste	Käyttösuun.
Toimintatuotot yht.	138	590	590
Toimintamenot yht.	3 738	11 405	11 411
Yleiskaavoitus	699	2 293	2 293
Henkilöstökulut	666	1 995	1 995
Ulkoiset ostot	33	298	298
Asemakaavoitus	1 448	4 702	4 702
Henkilöstökulut	1 341	4 081	4 081
Ulkoiset ostot	108	621	621
Liikennesuunnittelu	617	1 637	1 637
Henkilöstökulut	451	1 370	1 370
Ulkoiset ostot	166	267	267

Palvelut ja kehittäminen	975	2 772	2 778
Henkilöstökulut	495	1 411	1 411
Ulkoiset ostot	64	99	99
Sisäiset kulut	416	1 261	1 268
Toimintakate	-3 600	-10 815	-10 821

Toimintatuottoja on kertynyt alkuvuonna niukasti käyttösuunnitelmassa arvioitua hitaammin, mutta toimintamenokertymä on hyvin käyttösuunnitelman mukaista alkuvuonna. Sisäisten kulujen ennuste on seitsemän tuhatta euroa käyttösuunnitelmaa pienempi, mutta kokonaisuutena Kaupunkisuunnittelukeskuksen talous arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti vuonna 2024.

### Henkilöstö

	Henkilötyövuodet k.a.		Kuukausipalkka k.a.	
	Tammi-huhti	Käyttösuun.	Tammi-huhti	Käyttösuun.
Palv. ja kehittäminen	14,6	13,6	3 906	4 090
Yleiskaava	27,8	29,0	4 481	4 522
Asemakaava	61,0	62,4	4 131	4 298
Liikennesuunnittelu	20,9	21,0	4 190	4 289
<b>Yhteensä</b>	<b>124,3</b>	<b>126,0</b>	<b>4 193</b>	<b>4 326</b>

Huhtikuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet ovat vajaa 2 henkilöä alle käyttösuunnitelman. Ennusteen mukaan vuoden käyttösuunnitelma saavutetaan loppuvuoden aikana.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tammi-huhtikuun keskimääräinen kuukausipalkka oli 3 % alle käyttösuunnitelmassa käytetyn oletuksen, joten henkilöstökustannukset arvioidaan pysyvän käyttösuunnitelmassa loppuvuodelle tulevien palkankorotusten jälkeen.

### Liitteet

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83**

### **Muutoksenhakukielto**

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