



Kaupunkisuunnittelulautakunta

18.09.2024

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 18.09.2024 klo 17:30 - 18:50

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja
	Aarnio Antti	jäsen
	Finström Verna	jäsen
	Havu Isto	jäsen
	Järvinen Hannu	jäsen
	Rehnfors Ari	varajäsen
	Kivekäs Liisa	jäsen
	Lindholm Julia	jäsen
	Nevanlinna Risto	jäsen
	Donner Robert	varajäsen
	Sammallahti Tere	jäsen
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen
	Ülle Auli	jäsen
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Eronen Tiina	sihteeri
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö
	Kare Aleks	lakimies
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja

Allekirjoitukset

Jouni J.Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Antti Aarnio  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 25.09.2024

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 117		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 118		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 119	1	Gillermosseninkallio, ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä, pöydälle 4.9.2024	6
§ 120	2, 3	Soukanpohja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410511, 34. kaupunginosa Espoonlahti	12
§ 121	4	Nupurinranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 640501, 74. kaupunginosa Nupuri	18
§ 122	5	Sunan koulu, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK6004, 40. kaupunginosa Espoon keskus	25
§ 123	6	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025 - 2027	31
§ 124		Kokouksessa kuultavat selostukset	34

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 117

18.09.2024

§ 117

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 11.9.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 118

18.09.2024

§ 118

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Antti Aarnio.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

04.09.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 119

18.09.2024

Asianumero 1457/10.02.04/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 119

§ 119

**Gillermosseninkallio, ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä, pöydälle 4.9.2024**

Valmistelijat / lisätiedot:

Miettinen Juha

Lehmus Ida

Ehnrooth Essi

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 Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3

pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

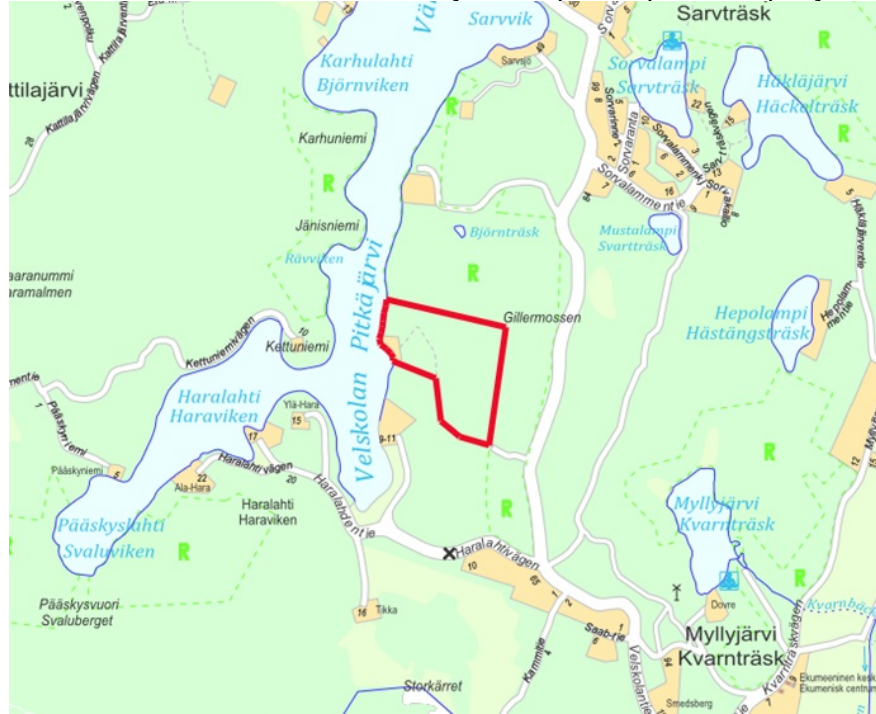
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden loma-asunnon rakentaminen sekä perustettavan luonnonsuojelualueen osoittaminen Velskolan Pitkäjärveen rajautuvalle kiinteistölle

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Gillermosseninkallio - Gillermossberget, ranta-asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7522, korttelit 84017 ja 84018, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 23.2.2019 kirjatulla hakemuksella.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven kaakkoisrannalla ja sisältää kiinteistön 49-401-1-175. Alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 200 metriä. Alue rajautuu pohjoispuolelta Nuuksion Natura-alueeseen (Jänisniemi-Björnträskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Eteläpuolella on metsää.

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamaton, kallioista metsämaastoa. Rannalla on saunarakennus ja pieni talusrakennus. Rakennuksille johtaa vanha, kiinteistön eteläraja myötäilevä tie, joka on ajokelpoinen vain alkupäästään. Muita rakennuksia tai teitä alueella ei ole.

Kaava-alueena oleva kiinteistö 49–401–1–175 on kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa.

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

### **Maakuntakaava**

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen itäpuolella sijaitsee luonnonsuojelualue ja pohjois- sekä natura-alueet.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II. Yleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueen luonnonarvot ja virkistyskäyttö huomioon ottaen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotantorakennusten ja taloustilojen rakentaminen. Alueella sallitaan lisäksi pienimuotoinen haja-asutusluontoinen rakentaminen. Aluetta ympäröi pohjoisessa luonnonsuojelualue (SL) ja idässä virkistysalue (V1).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos on nähtävillä 3.6.–3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja taloustilojen rakentaminen. Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueella eteläpuolella on vuonna 2014 hyväksytty ranta-asemakaava, joka sisältää mm. erillispientalojen korttelialueen ja metsätalousalueen. Lähimpänä suunnittelualuetta on perustettava luonnonsuojelualue (SL-1).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.6.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.8.2023 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta.

Caruna Espoo Oy ja Espoon kaupunginmuseo jättivät lausunnon, mutta kummallakaan ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

### **Ranta-asemakaavaehdotus**



Ranta-asetmakaava sisältää kaksi loma-asuntojen kortteli-aluetta (RA), perustettavan luonnonsuojelun alueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M ja MY), joista MY-alue sisältää erityisiä ympäristöarvoja.

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 3 500 m<sup>2</sup>:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennukselle 30 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Korttelialueet sijoittuvat ylänköalueelle, vähintään 150 metrin päähän järven rantaviivasta. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Kaava-alueen keskiosassa oleva suo (boreaalinen piensuo) sekä osa sen reunustavia rinteitä osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelun alueeksi, jonka suojelupäätöstä maanomistaja tulee hakemaan.

Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY) on osoitettu Velskolan Pitkäjärven puoleinen rantavyöhyke sekä uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioidut metsäalueet. Muidenkin metsätalousalueidenkin (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

Kaavassa on S-1 merkinällä osoitettu suoja-alue paikallisesti arvokkaalle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle sekä vesilain mukaisesti suojellulle norolle, joka laskee laajalta suoalueelta Velskolan Pitkäjärveen.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että ranta-asetmakaavaan liittyy maankäyttö sopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin ranta-asetmakaava muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Perittävät maksut**

Hakija ovat maksaneet 4.7.2023 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- KYT / Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto pyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/37
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024

- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 112

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3

pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.9.2024 pidettävään kokoukseen.

### Liitteet

- 1 715100 Gillermosseninkallio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Oheismateriaali

- 715100a Gillermosseninkallio määräykset
- 715100a Gillermosseninkallio asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/37
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 112	04.09.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 119	18.09.2024

- 715100 Gillermossenkallio asemakaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

18.09.2024

Asianumero 5195/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 120

§ 120

## **Soukanpohja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410511, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

Valmistelijat / lisätiedot:

Salama Paltsa-Kai

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 Soukanpohjan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 410511,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.9.2024 päivätyn Soukanpohja-Söködälden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7517, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410511,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

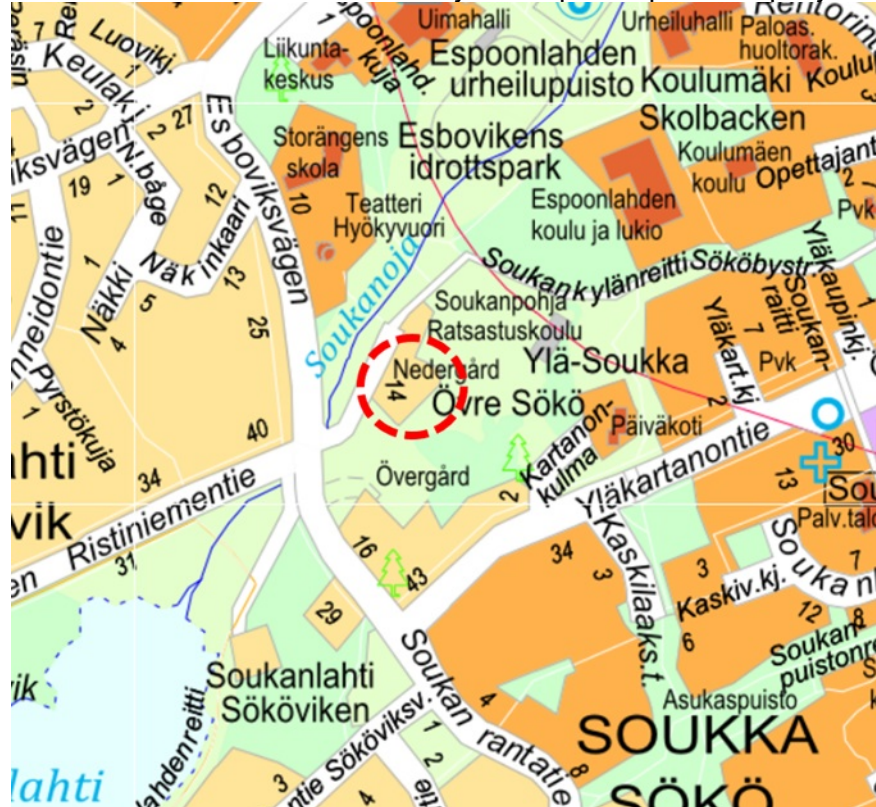
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa saunarakennuksen rakentuminen kortteliin 34210 tontille 4. Myös tontin 3 rakennusala siirretään pohjoisemmaksi pois nykyisen rakennusalan paikalla olevasta painaumasta. Kunkin tontin rakennusoikeutta nostetaan 20 k-m<sup>2</sup>. Tonttikohtainen rakennusoikeus nousee nykyisestä lukemasta 180 k-m<sup>2</sup> lukemaan 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusaloja laajennetaan niin, että ne

mahdollistavat lisättävän rakennusoikeuden toteuttamisen. Kaava pysyy muuten nykyisellään.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukanpohja - Söködälän, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7517, käsittää korttelin 34210 tontit 3 ja 4, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410511

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 28.9.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 24.4.2024

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahdessa korttelin 34210 tonteilla 4 ja 3 Soukanlahdenreitillä varrella osoitteessa Espoonlahdentie 14c ja d. Tontti on osana Soukanpohjan kartanon vanhaa pihapiiriä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Espoonlahden urheilupuisto sekä Espoonlahden koulu ja lukio.

Suunnittelualueena ovat nykyisin rakentamattomat asuintontit Soukanpohjan kartanon kiinteistöllä. Muutosalueen lähiympäristössä sijaitsee Nedergårdin kartanon sivurakennus Pikku-Sökö, kaksi talousrakennusta ja uudempi saunarakennus. Kartanon päärakennus on korvattu uudisrakennuksella. Kartanon pihapiirin kasvillisuus käsittää vanhan koivukujan, vuosikymmenien ikäisiä poppeleita ja paratiisiomenapuita.

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

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi virkistysalueeksi (V). Alueella sallitaan ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka yleiskaavan hyväksymisajankohtana jo ovat mainitussa käytössä. Asuntojen lukumäärää ei saa lisätä eikä loma-asuntoja muuttaa pysyvään asumiseen.

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

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Espoonlahden koulukeskus ja urheilupuisto, muutos, asemakaava (lainvoimainen 2010). Kortteli 34210 on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Vanhat rakennukset on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa, ja joihin sallitaan ainoastaan alkuperäistä ulkonäköä palauttavia muutoksia. Näistä asuinrakennuksiksi osoitetaan kartanorakennus (450 k-m<sup>2</sup>) ja sivurakennus (120 k-m<sup>2</sup>), kaksi talousrakennusta ja sauna jäävät edelleen talousrakennuksiksi.

Tontille osoitetaan kaksi uutta, kooltaan 8 m x 15 m suuruista rakennusalaa, joihin saa rakentaa 12/3-kerroksisen 180 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen.

Uusien rakennusten tulee aukotukseltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värykseltään soveltua pihapiirin suojeltuihin

rakennuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä kuistin ja syvennysten avulla. Julkisivumateriaalina tulee käyttää keltamullan väristä lautaa.

Uudisrakennusten harjan korkeuden ja räystäskorkeuden tulee olla alemmat kuin päärakennuksen pitkässä osassa. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa, jonka kaltevuus on sama kuin päärakennuksen pitkässä osassa. Vesikaton materiaalina tulee käyttää harmaata kattohuopaa tai konesaumattua peltiä. Katoissa tulee olla avoräystäät.

Kartanon pihapiiri varustetaan merkinnällä (s-1), jolla ympäristö säilytetään ja kunnostetaan, eikä alueelle saa sijoittaa autopaikkoja.

Pihapiirin ominaispiirteet, näkymäakselit kartanosta pohjoiseen ja etelään, koivukuja sekä paratiisiomenapuu tulee säilyttää. Päälystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin.

Vanha koivukuja on säilytettävä ja uudistettava, pihapiirin poppelit ja omenapuuryhmä on merkitty säilytettäväksi. Uusien rakennusten ja virkistysalueen välinen alue osoitetaan puilla ja pensailla istutettavaksi alueeksi.

Kaikkiin toimenpiteisiin alueella tulee pyytää Espoon kaupunginmuseon lausunto.

Asuntoa kohti tulee rakentaa kaksi autopaikkaa ja työtilan 50 k-m<sup>2</sup> varten tulee rakentaa yksi autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.4.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.5.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappaletta. Kannanottoja saatiin kaksi kappaletta.

Saadussa mielipiteessä todetaan, että esitetty hanke on ehdotettuun paikkaan sopiva. Erilaiset hedelmä- ja marjapuut on nähty paikkaan sopivaksi.

HSY totesi kannanotossaan, että heillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaava-alueella sijaitsee historiallisen ajan kylänpaikka Sökö (Soukka) Eteläinen (mj. rek. 1000001893), joka on muinaismuistolain nojalla suojeltu kiinteä muinaisjäänös. Suunnitellulla rakennuspaikalla on kuitenkin tehty koekaivaus vuonna 2008 (Koivisto). Koekaivauksessa todettiin, että tutkitulla alueella ei havaittu merkkejä säilyneestä muinaisjäänöksestä. Näin ollen muinaismuistolain mukaista estettä esitetylle kaavamutokselle

ei ole. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo haluaa kuitenkin lausua asiasta vielä asemakaavaehdotusvaiheessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Alueen maankäyttö pysyy ennallaan. Muutoksen kohteena olevat korttelin 34210 tontit 4 ja 3 osoitetaan asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Samalla myös kiinteistöjen rakennusoikeutta lisätään 20 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus nousee siis kullakin kiinteistöllä nykyisestä lukemasta 180 k-m<sup>2</sup> lukemaan 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttien rakennusala laajennetaan, niin että kaavanmukainen rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Rakennusalat laajenevat nykyisistä mitoista 8 m x 15 m lukemaan 9 m x 17 m.

Uusien rakennusten tulee aukotukseltaan ja mittasuhteiltaan soveltua korttelin 34210 tontin 2 pihapiirin suojeltuihin rakennuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä kuistin ja syvennysten avulla. Julkisivumateriaalina tulee käyttää keltamullan väristä lautaa.

Uudisrakennusten harjan korkeuden ja räystäskorkeuden tulee olla alemmat kuin korttelin 34210 tontin 2 päärakennuksen pitkässä osassa. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa, jonka kaltevuus on sama kuin päärakennuksen pitkässä osassa. Vesikaton materiaalina tulee käyttää harmaata kattohuopaa tai konesaumattua peltiä. Katoissa tulee olla avoräystäät.

Asuntoa kohti tulee rakentaa kaksi autopaikkaa ja työtilan 50 k-m<sup>2</sup> varten tulee rakentaa yksi autopaikka. Rakennusoikeudesta enintään 15 % saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työ- ja liiketilan rakentamiseen.

Kaavamuutosalueelle on merkitty suojeltava puu.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 18.4.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **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.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

18.09.2024

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 2 410511 Soukanpohja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 3 410511 Soukanpohja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 410511a Soukanpohja asemakaava
- 410511 Soukanpohja kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/37
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 73	08.05.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 121	18.09.2024

Asianumero 3323/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 121

§ 121

## **Nupurinranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 640501, 74. kaupunginosa Nupuri**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sahlsten Sonja  
Lehmus Ida  
Ehrnrooth Essi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Nupurinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 640501,

2  
hyväksyy 8.5.2024 päivätyn ja 18.9.2024 muutetun Nupurinranta - Nupurstranden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7502, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 2 700 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

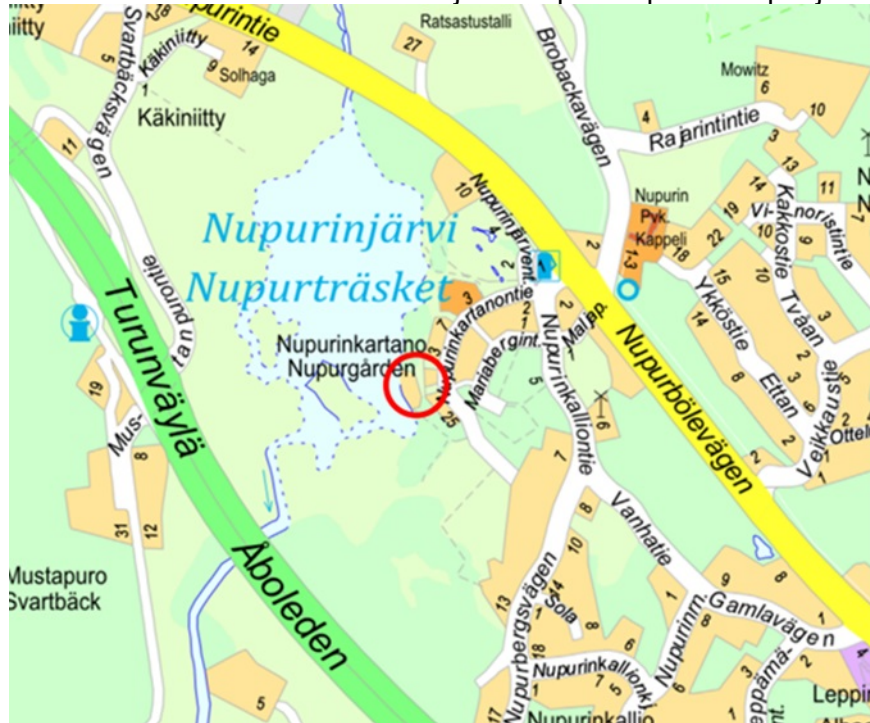
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta Espoo-tarinan ja Espoon Asumisen ja maankäytön periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen palvelurakennusten korttelialueen (P-2) käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan osaksi ympäröivää lähivirkistysaluetta (VL-1).

Korttelin rakennusoikeuden määrä ei muutu.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nupurinranta - Nupurstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7502, käsittää korttelin 74027, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 4.4.2019 kirjatulla hakemuksella.

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

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.5.2024.

### **Alueen nykytila**

Korttelin 74027 alue on nykyisin pääosin rakentamatonta, puustoista ja osin kallioista länteen viettävää rinnealuetta. Alueella on suuret korkeuserot. Ylin korko on noin tasolla +34 m ja alin on Nupurinjärven tasolla eli noin tasolla +27,5 m.

Kiinteistö on kooltaan noin 2 142 m<sup>2</sup> ja se rajautuu noin 80 metrin pituiselta matkalta Nupurinjärveen. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1952 rakennettu noin 50 m<sup>2</sup> kokoinen saunarakennus. Korttelin 74027 alueella on aiemmin sijainnut jätevedenpuhdistamo, joka on purettu vuonna 2011.

Kortteliin 74026 kuuluva noin 235 m<sup>2</sup> kokoinen LPA-korttelin alue on rakentamaton ja se viettää loivasti pohjoiseen kohti vieressä olevaa pientalotonttia.

Kortteliin 74026 kuuluvan LPA-tontin eteläpuolelle on rakennettu Nupurinranta-niminen kevyen liikenteen raitti Nupurinkartanontien ja korttelin 74027 välille. Raitilla on sallittu tontille ajo kortteliin 74026. Reitti jatkuu puistoraittina pohjoiseen Nupurinjärvenpolkuna korttelin 74027 itäpuolella.

Kortteli 74027 ja korttelin 74026 LPA-alue ovat yksityisessä omistuksessa. Katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

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

### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa 2050 -kaavassa aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Alueen suunnittelua ohjaavat Uusimaa 2050 -kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Lisäksi alueen läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve Halujärven ja Nuuksion väliillä. Alueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä tie (maantie 110) ja eteläpuolella valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (valtatie 1).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (ruskea alue, A3). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus voi vaihdella alueella huomioon ottaen alueen nykyinen rakenne, sijainti ja saavutettavuus. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualueen eteläpuoliset alueet on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Nupurinjärvi on osoitettu vesialueeksi (W).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Nupurinkartanon asemakaava, aluenro 640500 (lainvoimainen 13.4.2011). Kortteli 74027 on siinä osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi saunatoimintoja ja siihen liittyviä oheistoimintoja varten (P-2). Alueella saa sijaita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita lähialueiden asukkaiden ja/tai alueen ulkopuolisten käyttäjien tarpeisiin. Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup> ja sen saa rakentaa kahteen kerrokseen. P-2-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. P-2-korttelin tarvitsemia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 74026 autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Ajoyhteys P-2-korttelialueelle tapahtuu pitkin LPA-alueen eteläpuolelle rakennettua, Nupurinranta-nimistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katuja, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). P-2- ja LPA-korttelialueiden välinen alue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla olevaa isoa puustoa tulee säilyttää (VL-1).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 8.5.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.5.–25.6.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä kolme lausuntoa tai kannanottoa. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ja Caruna Espoo Oy muistuttivat lausunnoissaan, että suunnittelussa tulee huomioida alueella sijaitsevat kunnallistekniset johdot ja kaapelit.

Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota erityisesti kaavan vaikutusten arviointiin, meluntorjuntaan sekä ekologisiin yhteyksiin.

Saadut lausunnot on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen s-1-alueen osaa koskevaa määräystä on yksinkertaistettu. Lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty pieniä teknisiä korjauksia. Kaava-aineistoa on täydennetty lausunnolla saunarakennuksen lepakkotarkastuksesta ja kaavaselostusta on täydennetty erityisesti vaikutusten arvioinnin osalta. Asemakaavan muutos

Kaavan korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle esitetään sijoitettavan kaksi erillispientaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus on noin  $e=0,16$  eli noin puolet ympäröivien asuinpientalokorttelien tehokkuudesta ( $e=0,30$ ).

Tontilla sijaitseva vanha saunarakennus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueella. Tavoitteena on sijoittaa rakentaminen korttelin itäosaan niin, että Nupurinjärven puoleinen puustoinen rinne säilyy pääosin rakentamattomana. Korttelin rannan puoleisen osa on kaavassa osoitettu säilytettäväksi alueen osaksi, jolla alueen puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueelle saa rakentaa enintään yhden laiturin ja siihen liittyvän kulkureitin kutakin asuntoa kohden. Alueelle aitaaminen tai muut rakenteet eivät saa estää eläinten liikkumista rantavyöhykettä pitkin.

Pientalojen suurin sallittu kerrosluku on 1/2rIII, mikä tarkoittaa, että rinteen puolella kellarikerroksessa saa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alarinteen puolelta rakennuksessa voi siis olla kolme kerrosta. Ylärinteen puolella rakennuksessa voi olla enintään kaksi täyttä kerrosta.

Rakennusalalla on myös rajoitettu asuntojen lukumäärä kahteen. Jos rakennusala jaetaan kahdeksi tontiksi, niin kullekin voi rakentaa yhden asunnon. Asuntojen lukumäärärajoituksen tarkoituksena on varmistaa, että autopaikkojen kokonaismäärä ei kasva liian suureksi, jotta tontille jää mahdollisimman paljon rakentamatonta maa-alaa.

Uusien asuinpientalojen tarvitsemat autopaikat sijoitetaan erillispientalojen korttelialueelle, joten voimassa olevan kaavan mukainen autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelissa 74026 muutetaan osaksi viereistä lähivirkistysaluetta.

Muutoksen yhteydessä tarkistetaan korttelialueen ja lähivirkistysalueen välistä rajaa, jotta ajoyhteydet uusille erillispientaloille voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 73

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 121

18.09.2024

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 25.5.2023 kaavanmuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **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**

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 73

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Nupurinrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 640501,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.5.2024 päivätyn Nupurinranta - Nupurstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7502, 74. kaupunginosassa Nupuri, alue 640501,

3

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 73

08.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 121

18.09.2024

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

- 4 640501 Nupurinranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 640501b Nupurinranta asemakaava
- 640501 Nupurinranta havainnekuva
- 640501 Nupurinranta asemakaavaselostus
- 640501 Nupurinranta asemakaavaselostuksen liitteet



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 90  
§ 122

05.06.2024  
18.09.2024

Asianumero 1329/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 122

§ 122

## **Sunan koulu, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK6004, 40. kaupunginosa Espoon keskus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leppäsyryjä Hugo  
Vuorinen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Sunan koulun vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK6004,

2  
hyväksyy 5.6.2024 päivätyn Sunan koulu vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7512, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue VK6004,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Sunan koulun ja koulutontin huoltoliikenne toteutuneen käytännön mukaisesti. Huoltoajo sallitaan koulun koillispuolen virkistysalueen kautta sekä koulutontin poikki kulkevalla jalankululle ja pyöräilylle varatulla alueella. Lisäksi mahdollistetaan koulun koillisivulla rakenteiden sijoittaminen

lähivirkistysalueen puolelle. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu. Kaavamuutos liittyy Sunan koulun perusparannus- ja laajennushankkeeseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sunan koulu, vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7512, käsittää korttelin 40105 ja virkistysalueita, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue VK6004.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos, 8.4.2024 kirjatulla hakemuksella.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.4.2024.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueella sijaitsee Sunan koulu piha-alueineen sekä koulutontin pohjoispuolista virkistysaluetta. Sunan koulurakennus on 1–2-kerroksinen rakennus, joka on rakennettu vuonna 1985. Siellä toimii nykyisin noin 250 oppilaan alakoulu. Koulun tontin pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Tontilla sijaitsee myös koulun välituntipiha ja kenttä.

Koulutontti rajautuu pohjoisessa Hösmärinniityn virkistysalueeseen sekä etelässä ja lännessä Sunankallion virkistysalueeseen. Koillisessa tontti rajautuu Solisevantie-katualueeseen ja Niittopolku-nimiseen kevyen liikenteen väylään sekä torialueeseen. Koulutontin poikki kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti Hösmärinniityn ja Sunankallion virkistysalueiden välillä.

Koulutontin koillispuolella Hösmärinniityn virkistysalueella kulkee puistoraitti, jota käytetään vakiintuneesti myös Sunan koulutontin ja kentän huoltoajon reittinä. Huoltoajoa ei kuitenkaan ole sallittu voimassa olevassa asemakaavassa. Koulutontin koillisivulla koulurakennuksen rakenteita ja koulun teknisen työn tilan huoltoa varten maapenkereenä toteutettu luiska ulottuvat vähäisesti virkistysalueen puolelle. Näitä ei myöskään ole sallittu voimassa olevassa asemakaavassa.

Alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

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

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu suurimmaksi osin julkisten palveluiden alueeksi (PY) sekä osin virkistysalueeksi (V) ja pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Kirstin pientaloalue Suvela II muutos 40105 ja 40111. Kortteli 40501 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jonka rakentamisen tehokkuus on  $e=0,25$ . Korttelialueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Muut alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK).

Suunnittelualueeseen rajautuva Niittopolun eteläosa on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Asemakaavaan ei ole erikseen merkitty huoltoliikenteen läpiajoa VL-alueelle. Nykyisen laintulkinnan mukaan tämä ei mahdollista huoltoajoa

osoittavan liikennemerkkipäätöksen tekemistä olemassa olevalle huoltoyhteydelle.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 5.6.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.6.–20.8.2024. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Espoon vammaisneuvosto muistutti lausunnossaan huomioimaan kaavoituksessa ja tulevassa rakennushankkeessa esteettömyyteen liittyvät ohjeistukset. Vastineessa todettiin kaavaratkaisun mahdollistavan näiden ohjeistusten toteuttamisen. HSY:llä ja Espoon kaupunginmuseolla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

### **Vaiheittainen asemakaavan muutos**

Kaava-alueen pinta-ala on 24 316 m<sup>2</sup>. Tästä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO) on 20 302 m<sup>2</sup>, lähivirkistysaluetta (VL) 2 408 m<sup>2</sup> ja leikkikenttää (VK) 1 606 m<sup>2</sup>. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Vaiheittainen asemakaavan muutos mahdollistaa olevan koulurakennuksen ja koulun kentän huoltoliikenteen nykyjärjestelyjen mukaisesti sekä huoltoliikenteen suunnitellulle uudisosalle. Myös liikkumisesteisen saatto ja pysäköintiajo Sunan koulun uudisosalle mahdollistuu vaiheittaisen asemakaavan myötä.

Korttelialueella sijaitseva pohjois-eteläsuuntainen jalankululle ja pyöräilylle varattu alue (pp) muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Sen sijainti muutetaan ohjeelliseksi, mutta yhteys on sitova.

Lähivirkistysalueelle (VL) ja leikkikentän alueelle (VK) osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Alueen sijainti merkitään ohjeelliseksi.

Lisäksi sallitaan koulun rakenteiden sijoittaminen lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Tällä mahdollistetaan koulun koillisivulla koulun teknisen työn tilan huoltoa varten tarvittavan luiskan, sen tukimuurien, perustusten ja muiden rakennusosien sijoittaminen virkistysalueen puolelle.

Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava määräyksineen jää voimaan.

### **Sopimusneuvottelut**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	29/37
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 90	05.06.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 122	18.09.2024

Vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 17.4.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **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**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 90

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot on annettu Sunan koulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue VK6004,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.5.2024 päivätyn Sunan koulu vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7512, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue VK6004,

3

pyytää vaiheittaisesta asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/37
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 90	05.06.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 122	18.09.2024

5 VK6004 Sunan koulu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- VK6004a Sunan koulu vaihekaava
- VK6004 Sunan koulu kaavaselostus
- VK6004 Sunan koulu kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 123

18.09.2024

Asianumero 1543/02.02.00/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 123

§ 123

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025 - 2027**

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025–2027.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Taloussuunnittelun lähtökohdat**

Lähtökohdan vuoden 2024 taloussuunnitelman ja vuosien 2025–2026 taloussuunnitelman valmistelulle muodostavat Espoo-tarina, valtuuston vuonna 2020 hyväksymän ja kesäkuussa 2022 päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman linjaukset ja tavoitteet, yleinen taloudellinen tilanne ja toimintaympäristön kehitys sekä uusi hallitusohjelma ja valtion julkisen talouden suunnitelma ja kuntatalousohjelma.

Vuosien 2025–2027 talouden suunnittelua tehdään tilanteessa, jossa hyvinvointialueuudistus on muuttanut olennaisesti rahoituspohjaamme. Viime vuonna verotulokehitystä nostivat vielä ns. aikaisempien vuosien verohännät. Vuodelle 2024 tällaisia ei ole enää tulossa, jonka takia verotulot laskevat olennaisesti viime vuoden tasosta. Tämän lisäksi talouden alavireinen suhdanne hidastaa verotulojen kehitystä, jonka takia olemme tänä vuonna jopa jäämässä verotulotavoitteestamme.

Toimintaympäristössä on edelleen suuria epävarmuuksia ja talouden kasvun odotetaan käynnistyvän vähitellen. Vaikutukset näkyvät viiveellä

kuntasektorin taloudessa. Verotulojen kertyessä arvioitua pienempänä ja samaan aikaan menojen kasvaessa ennakoitua nopeampana, on johtanut julkisen sektorin alijäämäisyyteen. Tämä tulojen ja menojen epätasapaino haastaa myös Espoon koko taloussuunnitelmakauden.

Kaupungin tulopohjan merkittävä pienentyminen asettaa suuria haasteita sille, millainen kaupungin menojen kasvu voi tulevilla taloussuunnitelmakaudella olla. Kokonaisuuteen liittyy myös Espoon mittava investointiohjelma ja velkamäärän kääntäminen laskuun. Vuodelle 2025 on kehyksessä varauduttu kaupunkitasolla (ilman TE-uudistuksen vaikutusta) 3 % menojen kasvuun. Menojen kasvua tulee hillitä, jotta kestävä talouden tasapaino voidaan saavuttaa.

Kehyksen ja taloussuunnitelman laadinta ovat saman prosessin peräkkäisiä osia. Käyttötalouden valmistelu alkaa kehysvaiheella ja tarkentuu myöhemmin syksyllä talousarvioksi ja -suunnitelmaksi sekä käyttösuunnitelmaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tulosityksikkö on Kaupunkisuunnittelukeskus, jonka talousarvion yhteenlasketut tulot ja menot ovat sitovia bruttotasolla.

Lautakuntien ja johtokuntien on jätettävä kaupunginhallitukselle talousarvioesitys ja taloussuunnitelma ja sen liitteenä henkilöstösuunnitelma 30.9.2024 mennessä.

Kaupunginhallitus käsittelee määrärahakehystä 7.10.2024 ja valtuusto päättää siitä 21.10.2024. Kaupunginhallitus käsittelee vuoden 2025 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 11.11.2024 ja 25.11.2023. Valtuusto päättää talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta 4.12.2024

### **Take-ohjelman tavoitteet**

Vuoden 2021 arviointikertomuksessa tarkastuslautakunnan suosituksena on, että talouden tasapainotuksen ja tuottavuuden sopeuttamisohjelman toteuttaminen on välttämätöntä kaupungin ja konsernin talouden kestävä tasapainon saavuttamiseksi ja sote-uudistuksen tuomiin muutoksiin sopeutumiseksi. Talouden tasapainottamis- ja tuottavuustoimenpiteiden toteuttamista on määrätietoisesti jatkettava ja tehostettava, jotta Espoon kaupunkikonsernin talous saadaan kestäväan tasapainoon asukkaiden peruspalvelut turvaten.

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 Sote- ja pelastustoimen muutoksilla päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelman kokonaisuuden. Ohjelman toimenpiteillä ja linjauksilla tavoitellaan 116 milj. euron sopeutusta käyttötalouteen valtuustokauden 2021–2025 loppuun mennessä sekä investointitason laskemista kymmenellä prosentilla vuosina 2021–2030.



Kaupunkisuunnittelukeskuksen TakE-ohjelmaan sisältyy vuosina 2021–2025 henkilöstösäästöjä 790 tuhatta ja palveluostojen säästöjä 360 tuhatta euroa. Säästöt ovat 114 tuhatta henkilöstökustannuksissa ja 55 tuhatta palvelujen ostoissa vuonna 2022 eli yhteensä 169 tuhatta euroa. Henkilöstökustannusten säästöt arvioidaan toteutuvan pääosin eläköityvien täyttämättä jääneistä vakansseista. TakE-ohjelmakaudella kaupunkisuunnittelukeskukselle jyvitetty henkilötyövuosisäästötavoite on 5,5 henkilötyövuotta. TakE-ohjelmakauden vuosien 2021-2023 säästöjä on toteutunut noin 1 M€:n edestä, jolloin kauden loppuvuosille tavoitteeksi jää vähintään noin 150 t€.

### **Talousarvioaloitteet**

Espoon kaupungin hallintosäännön 7 § mukaan, valtuutetuilla on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimialaan kuuluvissa asioissa. Talousarvioaloitteet, jotka merkitsevät talousarvion muuttamista, on valmisteltava seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä, mikäli ne on jätetty maaliskuun loppuun mennessä. Kaupunginhallituksen tulee esitellä vastaukset talousarvioon liittyviin aloitteisiin valtuustolle esitettävän talousarvioesityksen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen vastattavaksi ei tullut talousarvioaloitteita vuodelle 2025.

### **Talousarvioehdotus vuodelle 2025 ja taloussuunnitelma vuosille 2026 ja 2027**

Toimialat laativat talousarvioesityksensä enintään talousarviokehyyksen mukaiseksi. Talousarvion kehysten valmistelussa on turvattu nykyisten palvelujen taso ja vastattu lainsäädännön edellyttämiin tehtäviin sekä palvelutarpeen ja kustannustason kasvuun. Tulosityksikötason valmistelussa pohjana toimii TakE-kehyykset ja siinä on huomioitu toimialojen esittämien lakimuutosten taloudelliset vaikutukset, varauduttu Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen mukaisiin sopimuskorotuksiin.

Liitteenä on taloussuunnitelma 2025–2027 jota esitetään Kaupunkisuunnittelulautakunnan talousarvioksi 2025 ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2026–2027.

Oheismateriaalina on Kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilöstö suunnitelma vuodelle 2025.

#### **6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan talousarvioesitys 2025**

- Kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilöstö suunnitelma vuodelle 2025

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/37

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 124

18.09.2024

§ 124

## **Kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen:

Kaavoituksen työohjelman tilannekatsaus

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 117, § 118, § 119, § 120, § 123, § 124**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 121, § 122**

### **Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa**

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

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

Valituksen saa tehdä

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

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

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

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

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valituksessa on ilmoitettava

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

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

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

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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

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

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

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

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

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