



Kaupunkisuunnittelulautakunta

12.02.2025

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 12.02.2025 klo 17:30 - 18:35

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Rehnfors Ari	varajäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Tommola Helena	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	juristi	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poistui klo 18:30
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-18:25
	Nuotio Johanna	asemakaavainsinööri	klo 17:30-18:25
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:25
	Karhumäki Laura	projektipäällikkö	klo 17:30-18:25
	Kivinen Mikko	projektinjohtaja	klo 17:30-18:25

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anders Portin  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.02.2025

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 18		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 19		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 20	1, 2	Espoonatori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus (Kh-Kv-asia)	6
§ 21	3	Trastmossanpiha, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 141108, 60. kaupunginosa Laaksolahti (Kh-asia)	18
§ 22	4, 5	Luutnantinkuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 114003, 51. kaupunginosa Leppävaara	25
§ 23	6	Paapuurinkallio, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 421203, 42. kaupunginosa Saunalahti	34
§ 24		Sepänkylä I, asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi korttelin 55006 kiinteistön 49-447-2-56 osalta, alue 160200, 55. kaupunginosa Sepänkylä	38
§ 25		Päätökset ja kaavoituspyynnöt	43

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 18

12.02.2025

§ 18

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 5.2.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 19

12.02.2025

§ 19

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Anders Portin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 3

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 20

12.02.2025

Asianumero 10868/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 20

§ 20

## **Espontori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Reitmaa Outi

Nuotio Johanna

Hanttu Marno

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Espontorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 613802,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.3.2013 päivätyn ja 12.2.2025 muutetun Espontori – Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen (tai asemakaavan) hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 14 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 15 000 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/47
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025

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 26.2.2025 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hypermarketin rakentaminen Espoon keskukseen. Hypermarket laajentuu osana Espoontorin kauppakeskusta sen itäpuoliselle tontille, jolla sijaitsee tällä hetkellä tyhjillään oleva toimistorakennus ja pysäköintiä. Espoontorin kauppakeskus ja uusi hypermarket on osoitettu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 300 k-m<sup>2</sup>.

Uuden hypermarketin yhteyteen mahdollistetaan myös asuinrakentaminen omalle korttelialueelleen. Uusi asuinrakennus sijoittuu alueelle osana laajentuvaa kauppakeskusta. Korttelin kaakkoiskulmaan on osoitettu AK-korttelialue, jolla on rakennusoikeutta yhteensä 5 830 k-m<sup>2</sup>.

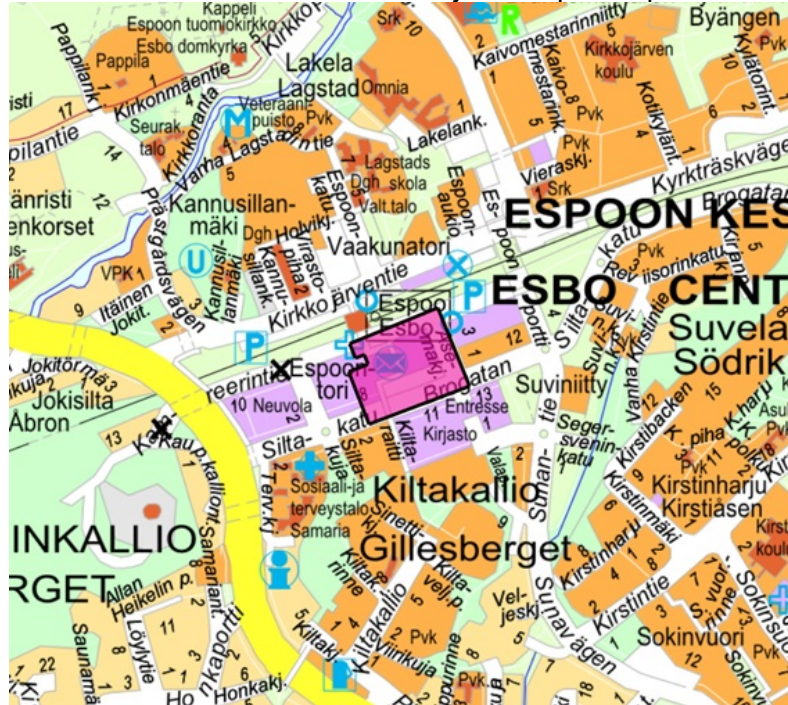
Asuinrakennuksen pihat toteutetaan kauppakeskuskorttelin katolle. Asuintorni nousee kadunvarren kaksikerroksisen jalustaosan päältä 15-kerroksiseksi. Rakennus työntyy Siltakadulle muodostaen alleen korkean ensimmäisen kerroksen korkuisen arkadin. Kivijalkaliiketilaa on veloitettu toteutettavaksi merkittävimpien jalankulkuympäristöjen yhteyteen. Koko kaava-alueelle sijoittuu uutta kivijalkaliiketilaa yhteensä vähintään 480 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös joukkoliikenneterminaalin rakentaminen Espoontorin kauppakeskuksen ja junaradan väliselle alueelle. Asemakaavassa on lisäksi huomioitu kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantaminen, alueen esteetön saavutettavuus sekä koko Espoon keskusta palvelevien liityntäautopaikkojen ja liityntäpolkupyöräpaikkojen tarpeet.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen korttelin länsiosa on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaava-alueella on yhteensä 34 130 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 3 870 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Espontori - Esbotorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7457, käsittää korttelin 40183, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 6.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Kaava on kuulutettu vireille 15.2.2012.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.2.2012 ja tarkistettu 8.3.2012.

### Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Helsinki–Turku-välin pääradan, Rantaradan, eteläpuolella Espoon keskuksen aseman kohdalla. Radan eteläpuolinen alue muodostuu kahden kauppakeskuksen, Espontorin ja Entressen, ympärille. Näistä Espontorin kauppakeskus sijoittuu nyt valmistellun asemakaavan muutoksen alueelle. Kauppakeskusten ympärillä sijaitsee asuinkerrostaloja, toimisto- ja liikerakennuksia sekä pysäköintilaitoksia ja -alueita. Alue on kokonaan rakennettua eikä siellä ole



viherympäristöä lukuun ottamatta katupuita ja istutusalueita. Koko alueen näkyvin elementti on 12-kerroksinen Espoontorin toimistotorni, joka sijaitsee Espoontorin kauppakeskuksen yhteydessä. Espoontorni on mukana asemakaavan muutoksessa. Espoontorin kauppakeskuksen ja toimistotornin lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu näiden itäpuolella, tontilla 14 sijaitseva vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus, joka on tyhjillään. Toimistorakennuksen pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä Siltakadun puolelle. Espoontorin ja junaradan välisellä alueella, Asematorilla sijaitsee laajat pysäköintialueet, jotka palvelevat alueen liityntä- ja yleistä pysäköintiä. Asematorin kautta toteutetaan tällä hetkellä myös alueen saatto- ja taksiliikenne.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa junarataan sekä Espoon asemaan, etelässä Siltakatuun ja Entressen kauppakeskukseen, lännessä autopaikkojen korttelialueeseen ja idässä Asemakujaan.

Suunnittelualue on pääosin yksityisten kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa pääosin ympäröivät katualueet sekä terminaali-alueen. Valtio omistaa pienen alueen joukkoliikenneterminaalin alueella.

### **Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaavalla luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavan muutoksella myös edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Uusi asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue sijoitetaan siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### **Tehokas liikennejärjestelmä**

Asemakaavan muutoksella edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen

yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti alueella varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Asemakaavan muutoksella myös ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös joukkoliikenteen vaihtopaikka ja liityntäpysäköintialue.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I.

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan hallinnon, palveluiden, liiketoiminnan ja asumisen tiloille.

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

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa:

- 610808 Kiltakallio I
- 611002 Espoon keskus IV B
- 613800 Espoontori
- 613801 Espoontori

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kortteliin 40183 saa sijoittaa myös hovi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja ja muita kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön. Espoontorin pohjoispuolinen

alue on varattu joukkoliikenneterminaalin käyttöön (LA-1). Kortteliin 40183 on varattu rakennusoikeutta liike- ja toimistorakentamista varten 38 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 5.2.–5.3.2024. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatiin viisi muistutusta, seitsemän lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Muistutusten pääpaino kohdistui Siltakadun liikennejärjestelyihin ja katetun yhteyden toteuttamiseen Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksen välille.

Lausuntojen ja kannanottojen perusteella kaavaan on lisätty määräys Espoontorin julkisivujen ja kattomuotojen säilyttämisestä, täydennetty kaavaselostukseen hankkeen ilmastovaikutuksia, tarkennettu määräyksiä meluntorjunnasta sekä parannettu esteettömyyden edellytyksiä. Lisäksi on tarkennettu kadunrakentamiseen, yleisten alueiden materiaaleihin ja toteutustapoihin liittyviä määräyksiä sekä kaavaselostusta vastaavilta osin.

Muistutusten pohjalta on keskusteltu hankkeen ja kaupungin kesken alueen viihtyisyyden lisäämisestä ja liikenteen turvallisuuden varmistamisesta jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 29.2.2024. Eniten kysymyksiä tuli liikenteestä, turvallisuudesta, rakentamisen aikataulusta sekä kauppakeskus Entressen tulevaisuudesta. Osallistajat olivat huolissaan Siltakadun lisääntyvästä liikennemäärästä sekä erityisesti Siltakadun, Asemakuja ja Valakujan risteuksen toimivuudesta. Alueen yleiseen turvallisuuteen toivottiin parannuksia, ja etenkin uuden Lindholminkäytävän turvallisuus yöaikaan mietitytti osallistujia. Moni asukas myös toivoi Entressen ja Espoontorin kauppakeskuksen välille katettua tilaa, jossa pääsisi kulkemaan Siltakadun puolelta toiselle säältä suojassa.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen korttelin länsiosa on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle kaavamutoksen hakijan esityksestä.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

#### **AK-korttelialue**

Korttelin itäosaan on osoitettu AK-korttelialue, jolle saa rakentaa asuinkerrostalon Siltakadun ja Asemakujan kulmaan. Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 830 k-m<sup>2</sup>, joista 30 k-m<sup>2</sup> on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- ja palvelutiloihin katutasossa. Siltakadun varren uusi asuintorni on suunniteltu jatkamaan lähialueen

itäpuolen pistetalojen sarjaa. Asuintorni kohoaa kadunvarren kaksikerroksisen jalustaosan päältä aina 15-kerroksiseksi, ylimpien kerrosten muodostaessa tornille Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisen huippuosan. Asuintornin kaupunkikuvasta, huippuosasta ja jalustasta on määrätty asemakaavamääräyksillä. Asuinrakennuksen pihat sijoittuvat C-1-korttelialueen puolelle kattopihoina. Asuinrakennukseen tulee toteuttaa viherkatto.

#### C-1-korttelialue

Asemakaavan muutoksessa Espoontorin kauppakeskus ja sen laajennusosat on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueelle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja, opetus- ja toimistotiloja ja kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle tulee lisäksi varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalituloille.

Asemakaavan muutoksella Espoontorin kauppakeskus laajenee korttelin itäosaan, tontille 14 ja osittain myös voimassa olevan asemakaavan mukaiselle joukkoliikenneterminaalin alueelle. Korttelille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 300 k-m<sup>2</sup>. Kauppakeskuksen laajennettavaan osaan sijoittuu päivittäistavarakaupan suuryksikkö, jonka kerrosala kokonaisrakennusoikeudesta on noin 7 500 k-m<sup>2</sup>.

Espoontorin nykyisen kauppakeskuksen ja uuden laajennusosan väliin ensimmäisen kerrokseen on suunniteltu yleinen kävely-yhteys, Lindholminkäytävä, jonka yhteyteen on suunniteltu myös joukkoliikenneterminaalin odotustilat (+10.3 jk-1). Käytävä sijoittuu kauppakeskuksen sisälle ja toimii suorana yhteytenä Siltatorin ja terminaalin välillä.

Espoonsillan ja Lindholminsillan tasolle (+15.6 jk-2) on osoitettu yleinen jalankulkyhteys voimassa olevan asemakaavan tapaan. Yhteys kulkee kauppakeskuksen läpi ja se on käytössä kauppakeskuksen aukioloaikoina. Korttelin itäosaan Siltakadun, Siltatorin ja Lindholminkäytävän varteen on veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa yhteensä 450 k-m<sup>2</sup> C-1-korttelialueelle.

Radan puolella uusi julkisivu rajautuu pääosin joukkoliikenneterminaalin alueeseen laiturikatoksineen ja odotusalueineen. Korttelikokonaisuuden julkisivujen värimaailma on poimittu alueen lähiympäristön olevasta rakennuskannasta tukemaan massoitelun ja julkisivuaukotuksen periaatteita.

C-1-korttelialueella määrätään käyttämään Espoon viherkerrointyökalua ja luontolaskuria korttelialueen suunnittelussa. Viherkertoimen tavoitetaso C-korttelialueella on 0,7. Lisäksi kaupungin viherkattovision mukaisesti

uusissa rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina. Viherkattomääräys kohdistuu uudisrakentamiseen.

C-1-korttelialueelle sijoittuu asuinrakennuksen kattopiha sekä yleinen kattopiha. Asemakaavalla määrätään niiden laatutasosta, meluntorjunnasta ja viihtyisyydestä.

Korttelialueen eteläosassa sijaitsevan yleisen kaupunkitilan keskipisteen, Siltatorin alue on osoitettu asemakaavassa aukiona (au) ja sen on tarkoitus toimia ulkoalueiden toiminnallisena pisteenä. Aukio tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi.

### **Joukkoliikenneterminaali**

Uudelle joukkoterminalille on varattu tilaa asemakaavassa (käyttötarkoitusmerkintä LA). Terminaalin laiturialueen ylle on suunniteltu lasikatos (kt), jonka alta on katettu liukuporrasyhteys (po-1) radan ylittävälle Espoonsillalle. Terminaalin katoksen viereen kauppakeskuksen sisälle sijoittuu lämmin odotustila, joka on yhteydessä kauppakeskuksen palveluihin. Terminaalin itäpuolelle Sihteerinkadulle (kaava-alueen ulkopuolella) on suunniteltu tilavaraus pikaraitiotien päätepysäkille. Sihteerinkadun yhteyteen on suunniteltu myös alueen taksi- ja saattopaikat.

### **Yleiset alueet**

Julkiseen ulkotilaan on suunniteltu laadukkaita, aikaa kestäviä materiaaleja. Terminaalin jalankulun ja pyöräilyn alueet ja odotusalueet toteutetaan luonnonkiveyksellä. Siltakadun keskiosan liikennettä rauhoitetaan jatkamalla ajoradan korotusta idän suuntaan Asemakujan risteyshaaroille ja lisäämällä suojatieylityksiä.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Alueen kunnallisteknisiksi kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 14,7 miljoonaa euroa sisältäen terminaalin ja pikaraitiotien rakentamisen, josta kaupungin osuudeksi noin 12,9 miljoonaa euroa. Ilman joukkoliikenneterminaalia ja pikaraitiotietä rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 4,8 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 4,2 miljoonaa euroa. Kustannusarvio on laadittu asemakaavamuutoksen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/47
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025

ehdotusvaiheen suunnitelmalle. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-alueen pinta-ala on pienentynyt.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavatyön aikana alueelle on laadittu korttelisuunnitelma L Arkkitehdit Oy:n toimesta. Alueelle laadittu korttelisuunnitelma ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakentamislupakäsittelyn aikana. Korttelisuunnitelman lisäksi alueelle on laadittu yleisiä alueita koskeva kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 12.2.2024 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 14 400 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 600 euroa, yhteensä 15 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 3

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/47
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025

keskus, alue 613802,

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:  
"Asuntojen pysäköintipaikkamitoitus muutetaan siten, että pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto."

Esittelijä Kivekkään kannattamana teki lisäysehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä.

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Aarniota.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä ja ehdotus tilaisuuden puheenjohtajasta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen ja valinneen tilaisuuden puheenjohtajaksi Aarnion.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus kokouksessa tehdyllä lisäyksellä hyväksyttiin ilman äänestystä seuraavasti:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013 § 144

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/47
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

## Käsittely

Kokouksessa jaettiin pöydälle korjattu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet.

Käsittelyn alussa esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että kohta ”Perittävät maksut (MRL 59 §)” muutetaan kuulumaan: ”Hakijat ovat maksaneet 19.9.20123 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.”

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja pöydälle jaettu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet, hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tuleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/47
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	12.02.2025

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esborg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

## Liitteet

- 1 613802 Espoontori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 2 613802 Espoontori muistutusten yhteenveto ja vastineet

## Oheismateriaali

- 613802b Espoontori asemakaava
- 613802b Espoontori määräykset
- 613802b Espoontori ajantasa
- 613802 Espoontori kaavaselostus
- 613802 Espoontori kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 136

16.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 21

12.02.2025

Asianumero 2419/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 21

§ 21

## **Trastmossanpiha, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 141108, 60. kaupunginosa Laakso-lahti (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Miettinen Juha

Tuominen Annika

Lehmus Ida

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 Trastmossanpihan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 141108,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.10.2024 päivätyn ja 12.2.2025 muutetun Trastmossanpiha – Trastmossagården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7526, 60. kaupunginosassa Laakso-lahti, alue 141108,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskuulujen loppuosan, 50 %, 3 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä teki päätöskohtaa 1 koskevan tekstikorjauksen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 136

16.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 21

12.02.2025

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientalorakentaminen Rastasniityntien yhteyteen siten, että suunnittelualueen pohjoisosa säilyy pääosin ennallaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen suojelulliset arvot sekä luonto- ja ympäristöarvot.

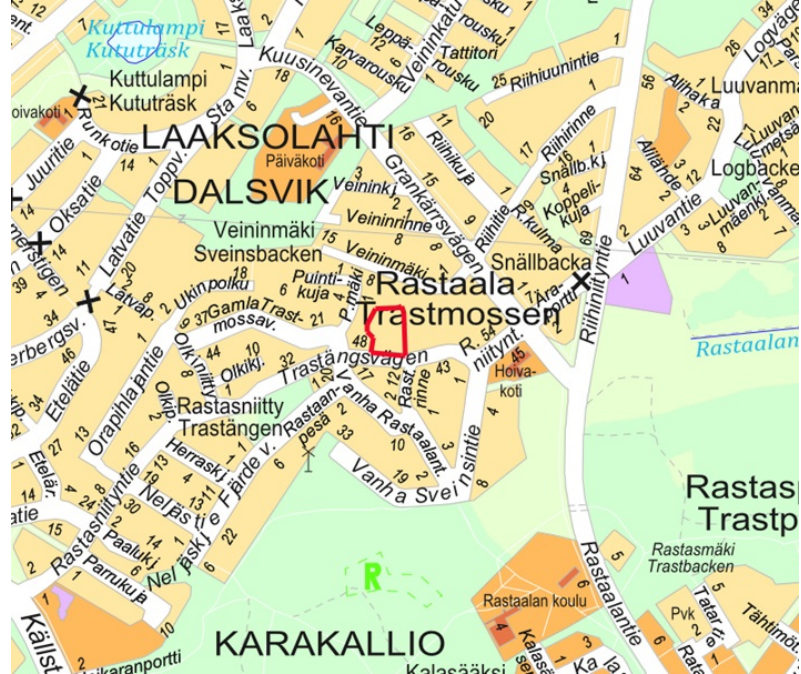
Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan tontille uusi noin 1 650 m<sup>2</sup> rakennusala Rastasniityntien läheisyyteen. Rakennusosalle osoitetaan rakennusoikeutta 330 k-m<sup>2</sup> ja sinne saa rakentaa kerrosluvulla lu1/2, jossa suurin sallittu kerrosluku on yksi, mutta ½ osaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Trastmossan vanhan torpan paikalla sijaitseva, vuonna 1929 rakennettu, asuinrakennus sekä samalta ajalta oleva saunarakennus osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi käyttötarkoituksimerkinnällä AO/s.

Koko kaava-alue kuuluu Museoviraston muinaismuistorekisterissä Trastmossan muinaismuistoalueeseen. Alueen tutkimaton osa osoitetaan sm-merkinnällä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti. Mahdollisimman suuri osa tonteista tulee säilyttää puustoisena ja pihan ilmeen tulee olla vehreä. Osa kaava-alueesta säilyy suojeltavana alueena, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Trastmossanpiha – Trastmossagård, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7526, käsittää osan korttelia 60230, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 22.3.2021 kirjatulla hakemuksella.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.5.2023.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49–60–230–6. Tontti on yksityisomistuksessa. Suunnittelualue on osa entistä Trastmossa-nimistä tilaa. Tontin pohjoisosassa on rakennusala, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>. Siellä sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1929 vanhan torpan paikalle.

Asuinrakennusta ympäröi vihreä puutarha. Kaava-alueen pohjois- ja länsiosa on etelä- ja itäosaa puustoisempi. Suurin osa tontista on

asemakaavalla suojeltua alueen osaa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Alueen eteläreunassa kulkee Rastasniityntie. Ajoyhteys Rastasniityntieltä on tontin kaakkoiskulmassa. Ajoyhteys on nykyisellään kapeahko soratie. Se jatkuu historiallisena tielinjana itäpuolisen tontin kautta Veininmäen kadulle.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Olemassa olevan pientalovaltaisen alueen kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 141107 Trastmossa -asemakaava (2021). Suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen pohjoisosassa on rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>. Alueen suurin sallittu kerrosluku on lu1/2, eli yksi kerros, jossa ½ sen pinta-alasta saa käyttää ullakon tasolla. Suurin osa suunnittelualueesta on suojeltavaa aluetta, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tällä alueen osalla ei ole rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen länsireunassa on rakentamattoman tontinosan vyöhyke, joka on istutettava puin ja pensain tai pidettävä huolitellussa luonnontilassa. Tonttiliittymä suunnittelualueelle on osoitettu alueen kaakkoiskulmasta. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto tontille Rastasniityntieltä lukuun ottamatta nykyistä ajoyhteyttä.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 16.10.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.-3.12.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä kuusi lausuntoa tai kannanottoa.

Saaduista lausunnoissa kiinnitettiin huomiota esim. vesihuollollisiin kysymyksiin: HSY esitti, että tontille rakentaminen edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausui, että lähialueella sijaitsevat maapalopostit tulisi korvata riittävän tuoton omaavilla vesiasemilla. Kyseiset huomiot eivät vaikuta asemakaavan muutoksen hyväksymiseen.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu katsoi, ettei uudisrakentaminen vaaranna luonnon monimuotoisuuden säilymistä Espoossa.

Espoon kaupungin museo kommentoi, että asianmukaiset suojelumerkinnot tontin vanhoille rakennuksille puuttuvat, samoin kuin muinaisjäännösalueen sm-merkintä.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että uudisrakentaminen vaikuttaa perustellulta, mutta rakennustavasta olisi hyvä määrätä tarkemmin. Lisäksi ELY kiinnitti huomiota, että ilmastovaikutusten käsittely kaavaselostuksessa on puutteellinen.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kaava-alueen tutkimaton osa osoitettiin sm-merkinnällä muinaismuistolain mukaiseksi muinaismuistoalueeksi.
- Alueen pohjoisosan erillinen rakennusala poistettiin ja sen tilalle merkittiin kaksi vanhaa rakennusta suojeltavan rakennuksen merkinnällä.
- Yleinen s-1 merkintä poistettiin ja sen tilalle pohjoisosan käyttötarkoituksmerkintään lisättiin /s-merkintä (AO/s).
- Eteläosan rakennusala osoitettiin yhtenäisellä alueen rajaviivalla, sillä sen alueen käyttötarkoituksmerkintä on eri kuin pohjoispuolella (AO).
- Rastasniityntietä vasten merkityt istutettavan alueen osat kavennettiin 10 metristä 5 metriin, mikä helpottaa pysäköinnin suunnittelua tontilla.
- Kaavamääräyksiin lisättiin harjakattoisuuden pakollisuus.
- Kaavaselostusta täydennettiin huomioiduin osin.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella tontille osoitetaan kaksi korttelialuetta. Pohjoisempi on erillispientalojen korttelialue, jonka pihapiirin ja ympäristön

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/47
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 136	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 21	12.02.2025

kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää (AO/s). Tällä alueella on kaksi suojeltavan rakennuksen rakennusala: 1929 rakennettu vanha asuinrakennus sekä samalta aikakaudelta oleva sauna. Asuinrakennukselle on osoitettu 100 k-m<sup>2</sup>:n kerrosala.

Alueen eteläisempi osa on erillispientalojen korttelialuetta (AO), johon on osoitettu rakennusoikeutta 330 k-m<sup>2</sup>. Tämän korttelialueen rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Kaava-alueen pinta-ala on 6 240 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 430 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on ea=0.07. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 330 k-m<sup>2</sup>.

### Sopimusneuvottelut

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

### Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 21.6.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 3 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.  
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)

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 136

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 136

16.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 21

12.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Trastmossanpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 141108,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.10.2024 päivätyn Trastmossanpiha - Trastmossagården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7526, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108,

3

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 3 141108 Trastmossanpiha lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 141108b Trastmossanpiha asemakaava
- 141108 Trastmossanpiha asemakaavaselostus
- 141108 Trastmossanpiha asemakaavan liitteet



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

12.02.2025

Asianumero 4808/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 22

§ 22

## **Luutnantinkuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 114003, 51. kaupunginosa Leppävaara**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kivelä Veera  
Westerlund Ina  
Pennanen Tarja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja – Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja – Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

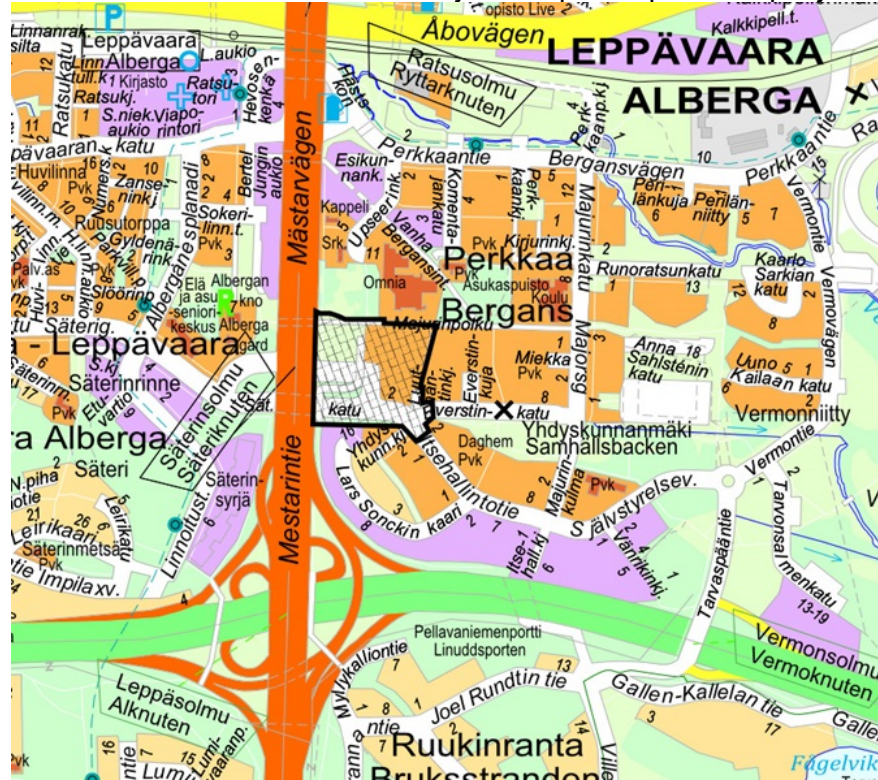
## Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamista Kehä I:n varteen, entisen Perkkaan koulun tontin länsireunaan hiekkakentälle. Tavoitteena on myös siirtää nykyinen jalankulun ja pyöräilyn silta Kehä I:n suuntaiseksi ja suunnitella yhteys baanatasoiseksi. Suunnittelualueen läpi osoitetaan julkinen pohjoiseteläsuuntainen julkinen jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka luo jatkumoa Vanhan-Albergan puutarhan virkistysreitille. Toimistokorttelin pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen ja sen vieraspysäköinti sijoittuu omalle pysäköintialueelleen.

Suunnittelualueelle on rakentunut voimassa olevan kaavan mukainen uusi päiväkotitoiminta. Päiväkotitoiminta kuuluu myös kaavamuutosalueeseen, ja sen osalle asemakaava laaditaan toteavana.

Kaava-alueen pinta-ala on 46 090 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala 27 048 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 20 248 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 522 työpaikalla (1 työpaikka/45 k-m<sup>2</sup>).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Luutnantinkuja - Löjtnantsgränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7540, käsittää korttelin 51008, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 8.4.2024 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen. Suunnitteluvarauksen haltija on Peab Kiinteistökehitys Oy.

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

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n itäpuolella. Lisäksi aluetta rajaa pohjoisessa Majurinpolun jalankulun ja pyöräilyn reitti, idässä Luutnantinkuja ja pohjoisessa Everstinkatu sekä Säterinsolmu.

Suunnittelualue käsittää länsipuolen Kehä I:tä sivuavan hiekkapelikentän ja sen itäpuolella sijaitsevan vuonna 2024 valmistuneen Perkkaan päiväkodin. Hiekkakentän ja Kehä I:n välisellä alueella on meluste. Suunnittelualueen koillisreunaa sivuaa Omnian ammattiopiston toimipiste.

Lisäksi päiväkodin itäpuolella kohoavat nykyiset, 1970-luvulla rakentuneet noin seitsenkerroksiset asuinkerrostalorakennukset pysäköintialueineen.

Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee puistoalue Vanhan-Albergan puutarha. Alueella sijaitsee muinaismuistolaiilla rauhoitetut Vanhan-Albergan kartanon jäännökset, osa kartanon muotopuutarhaa sekä osa keskiaikaisen kylän alueesta. Kehä I:en länsipuolella sijaitsee Albergan kartano kartanopuistoineen.

Säterinkadun eteläpuolelle jää toimistorakennusten vyöhyke pysäköintilaitoksineen. Lisäksi niiden kupeessa sijaitsee kolme 1910-luvulla rakentunutta puutaloa.

Suunnitteluala on Espoon kaupungin omistuksessa.

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

### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuudessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Suunnittelualuetta sivuaa maakunnallisesti merkittävä tie, sekä päärata ja lähistöllä sijaitsee keskustatoimintojen alue.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnitteluala on määritetty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat tulee yleiskaavan mukaan sijoittaa siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Lisäksi alueelle on yleiskaavan mukaan mahdollista sijoittaa palveluasuntoja. Suunnittelualuetta sivuaa työpaikka-alueet (TP) sekä asuntoalue (A).

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

Valmisteilla oleva vuoteen 2060 tähtäävä Espoon yleiskaava puoltaa työpaikan toteutumisen suunnittelualan länsiosaan. Uudessa

yleiskaavassa suunnittelualueen länsiosa liittyy osaksi olemassa olevaa työpaikka-aluetta (TP).

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa ”Perkkaa IV”-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOSk), jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on osoitettu 6 800 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Kulku alueelle on mahdollista Luutnantinkuja–katualueelta.

Yläindeksillä ”k” tarkoitetaan, että alue varataan kaupungin käyttöön. Rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennuslupaa myöntävä viranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap/kerrosalan 150 m<sup>2</sup>:ä kohti.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.4.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 28.5.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta. Kannanottoja ja lausuntoja kaksi.

Valmisteluaineistosta jätetyn palautteen sisältö oli yhtenäistä. Mielipiteissä nousivat esiin huoli alueen vehreyden ja viheralueiden säilyvyydestä sekä jatkuvuudesta, pysäköinnin volyyymi sekä sen sijoittelu alueella, ja suunnitelman mittakaava verrattuna kontekstiinsa.

Asukastilaisuus pidettiin 13.5.2024.

Asukastilaisuudessa saatu palaute oli linjassa kirjallisen palautteen kanssa. Palautteessa puhuttiin Vanhan-Albergan puutarhan sekä alueen muun vehreyden herkkyydestä, rakentamisen sekä pysäköinnin volyyymista ja alueen liikenteestä.

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa otettiin kantaa alueen nykyisiin ja tuleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Saatu palaute on pyritty huomioimaan kaavan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maankäytön perusratkaisu on muuttunut pysäköinnin osalta merkittävästi. Pysäköintilaitosta on siirretty sekä käännetty sen ehdotetulta sijainnilta kauemmas Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä. Lisäksi valmisteluaineistossa esitetty pysäköintikenttä on poistettu ja sen tilalle on suunniteltu Vanhan-Albergan puutarhan virkistysyhteyttä vahvistava vehreä julkinen aukio.

Vanhan-Albergan puutarhan läheisyys on otettu huomioon siirtämällä toimistorakennuksen korkein volyyymi suunnittelualueen eteläosaan. Lisäksi toimistorakennuksen ja pysäköintilaitoksen sekä puutarhan väliselle alueelle on määrätty puustoinen istutusvyöhyke.

Myös pysäköinnin volyyymi on laskenut ja pysäköintilaitoksen vaikutusta Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiin on lievennetty.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOSk) toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).

### **Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamisen (KT) kaavamuuotosalueen länsiosassa sijaitsevalle hiekkakentälle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja, kuten laboratoriotiloja ja työhuoneita. Myös palvelu- ja liiketiloja on mahdollista sijoittaa rakennuksen kivijalkaan.

Toimistokerroksen matalin osa on viisikerroksinen ja korkein 13 kerrosta. Rakennus on tasakattoinen ja kaavassa määrätään, että sen kattopinnat on peitettävä aurinkopaneelein tai viherkattona.

Rakennusmassa madaltuu kohti Vanhan-Albergan puutarhaa. Täten taataan muinaismuistolailalla suojellun puutarhan valo-olosuhteiden säilyminen.

Toimistorakennusten korttelialueen vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reitti erotetaan toimistokorttelista puilla ja pensaille istutettavalla alueen osalla, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen aukio mahdollistaa alueen läpi kulkevan vihreän pohjois-eteläsuuntaisen julkisen virkistysyhteyden.

### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vuonna 2024 valmistunut päiväkotikoti, joka kuuluu kaavamuuotosalueeseen. Sen osalta asemakaava laaditaan toteavana. Päiväkodin autopaikat sijaitsevat omalla pysäköintialueella.

Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä reunustaa puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Päiväkodin tontin kaakkoiskulmassa

sijaitsee muutama maisemallisesti merkittävä mänty. Nämä on kaavassa osoitettu säilytettäväksi s-1-merkinnällä.

### **Pysäköinnin korttelialueet (LPA ja LPA-1)**

Toimistorakennusta palveleva pysäköinti toteutetaan keskitetysti pysäköintilaitokseen (LPA-1). Lisäksi sille on osoitettu vieraspaikkoja 13-paikkaiselle pysäköintialueelle uuden Luutnantinkadun varteen (LPA).

Pysäköintilaitoksen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Siksi toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti valaistukseen ja autojen ajovalojen suuntauksiin.

Pysäköintilaitokselle, pysäköintialueelle sekä toimistorakennuksen huoltopihalle on suunniteltu uusi katuyhteys (Luutnantinkatu) etelästä.

Pysäköinnin korttelialueiden vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina tai niiden tulee olla energiantuotannon käytössä.

Luutnantinkadun päässä on kääntöpaikka, jonka yhteydessä on kolme yleistä pysäköintipaikkaa, jotka toimivat ensisijaisesti saattoliikennepaikkoina.

### **Baana (pp-1)**

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa baanatasoiseksi suunnitellun kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttaminen Kehä I:n varteen. Tämä korvaisi nykyisen suunnittelualuetta halkovan kävelyn ja pyöräilyn sillan.

### **Liikenne**

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Kävelyn ja pyöräilyn reitistöjen toimivuutta on painotettu, mutta myös joukkoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen toimivuus on varmistettu.

Liikenteen toimivuustarkastelujen mukaan nykytilanteessa liikenteen toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikennevalo-ohjausta säätämällä. Liittymien välityskyky riittää purkamaan jonoutumisen. Vuoden 2060 ennustetilanteessa liikenneverkolle tarvitaan parannustoimenpiteitä, jotta liikenteen toimivuus pystytään varmistamaan. Parannustoimenpiteitä ovat muun muassa viisihaarainen kierto liittymä Itsehallintotien ja Everstinkadun liittymään ja 2+2-kaistaisuus Itsehallintotiellä Everstinkadun ja Kehä I:n ramppilittymän välisellä osuudella.

### **Sopimusneuvottelut**

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

Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)  
Suunnittelualueelle on tehty liikenteen meluselvitys. Kaavassa esitetään toimistorakennuksen Kehä I:n puoleiselle julkisivulle ääneneristävyysvaatimusta ja päiväkodin oleskelupihojen sijoittamista melukatveeseen. Toimistorakennuksen julkisivun heijastamaan meluun tulee myös kiinnittää huomiota.

Päiväkodin ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen (TUT) tutkimuslaitoksen ilmanlaatuviitearvokäytännöllä. Herkkien kohteiden minimietäisyydet täyttyvät, mutta Kehä I:n osalta suosituksetäisyyteen ei päästä, minkä takia päiväkodille on annettu ilmanlaatuun liittyvä kaavamääräys.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Muutos edellyttää investointeja katualueisiin.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma  
Kaavamuutosalueelle on tehty korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 7.5.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

12.02.2025

### **Liitteet**

- 4 114003 Luutnantinkuja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 5 114003 Luutnantinkuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 114003a Luutnantinkuja asemakaava
- 114003a Luutnantinkuja ajantasakaava
- 114003a Luutnantinkuja määräykset
- 114003 Luutnantinkuja havainnekuva
- 114003 Luutnantinkuja selostuksen liitteet
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

12.02.2025

Asianumero 1306/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 23

§ 23

## **Paapuurinkallio, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 421203, 42. kaupunginosa Saunalahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Pasi  
Lahti Kaisa-Liisa  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy 23.9.2024 päivätyn Paapuurinkallio-Babordsberget  
asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7506. kaupunginosassa  
Saunalahti, alue 421203

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa  
Kauklahdenväylän varrella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Espoon kaupunki ja SATO Oyj. Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset MRL 59 §:n ja Saunalahden yhteistoimintasopimuksen mukaisesti.

Vireille tulosta tiedotettiin kuulemiskirjeellä 13.5.2024, mielipide tuli toimittaa viimeistään 25.6.2024.

Kuulemiskirjeen perusteella ei jätetty suunnittelualueetta koskevia mielipiteitä eikä lausuntoja.

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 21.10.–4.11.2024 (MRA 27 §).

Siitä jätettiin viisi lausuntoa, ei yhtään muistutusta, näiden lausuntojen perusteella asemakaavamuutosta ei muokattu.

## Selostus

### Alueen nykytila

Nykytilassaan kaava-alue (n. 0,3 ha) on metsäistä rinnettä. Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Kaava-alue liittyy maisemassa saumatta sen länsipuoliseen lähivirkistysalueeseen (VL-1 Paapuurinkallio), joka on pääosin melko luonnontilaista avokallioaluetta ja metsää. Alueen itäpuolelle asettuvat

kaavoitettu mutta vielä rakentamaton Linjaloistonkadun jatke sekä Kauklahdenväylä ja sen suojaviheraluetta.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella asuinkerrostalojen korttelialue muutetaan lähivirkistysalueeksi (AK > VL/s), jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alue toimii osana ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.

Merkinnällä s-1 osoitetaan vakiintuneen tavan mukaisesti lisäksi suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravien elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Alueen rakennusoikeuden määrä poistuu (2 350 k-m<sup>2</sup>). Kaavamuutoksen myötä poistuu laskennallisesti noin 45 asukasta. (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>).

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

#### **Maakuntakaava**

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

Kaavamuutosalue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualue on merkitty asumiselle (A1).

#### **Espoon yleiskaava 2060**

Espoon yleiskaava 2060 on vireillä. Suunnittelualueella on pääkäyttötarkoitusmerkintä AK.

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava. Kortteli 42269 on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK).

### **Sopimusneuvottelut**

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki ja SATO Oyj) piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia.

### **Perittävät maksut**

Kaavoitusmaksut peritään MRL 59 §:n sekä voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki ja SATO Oyj) mukaisesti.

### **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: Asuntosäätiö
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY

### **Liitteet**

6 421203 Paapuurinkallio lausunnot ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 421203b Paapuurinkallio asemakaava
- 421203 Paapuurinkallio kaavaselostus
- 421203 Paapuurinkallio kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 24

12.02.2025

Asianumero 405/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 24

§ 24

## **Sepänkylä I, asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi korttelin 55006 kiinteistön 49-447-2-56 osalta, alue 160200, 55. kaupunginosa Sepänkylä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Metsälä Sari  
Kare Aleks  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

toteaa, että asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa säädetty edellytykset eivät täyty, koska asemakaava ei ole laissa säädetyn mukaisesti merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Rakennusvalvontakeskus on pyytänyt, että kaupunkisuunnittelulautakunta tekee asiassa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin.

#### **Alueen kuvaus**

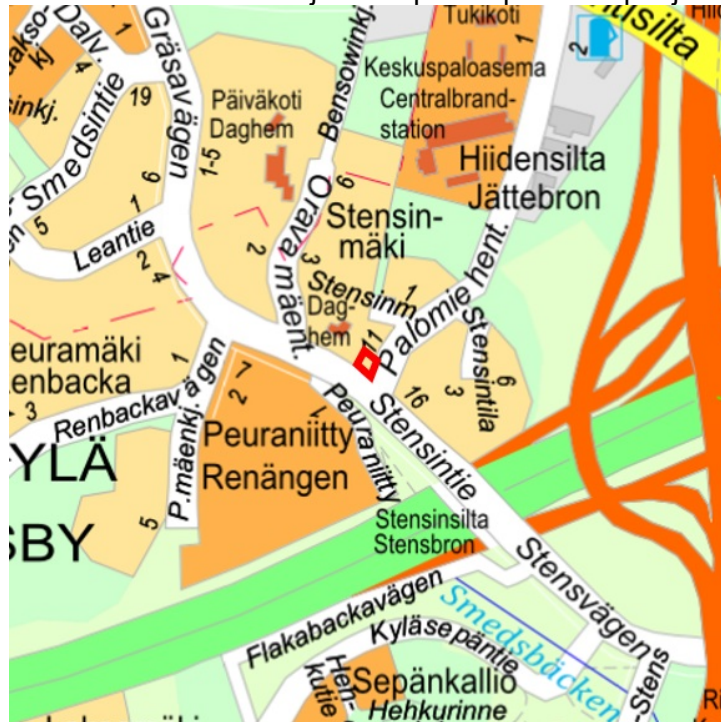
Kiinteistö 49-447-2-56 sijaitsee Sepänkylässä Palomiehentien ja Stensintien risteyksessä asuinrakennusten korttelialueella. Tontilla sijaitsee pensaiden ja puiden takana rekisterin mukaan vuonna 1920 rakennettu asuinrakennus (80 k-m<sup>2</sup>) sekä 1960-luvulla rakennettu talousrakennus (21 k-m<sup>2</sup>).

Muu ympäröivä asuinrakennuskanta Palomiehentien länsipuolella koostuu yksi- ja kaksikerroksisista, 1960-2000-luvuilla rakennetuista erillispientaloista, paritaloista ja rivitaloista. Samalla korttelialueella on

myös yleisten rakennusten tontti, jolla sijaitsee Sepänkylän päiväkotirekisterin mukaan vuonna 1910 valmistuneessa rakennuksessa.

Palomiehentien itäpuolella on kaksi asuinrakennusten tonttia, joilla sijaitsevat vuonna 1989 valmistunut erillispientalo sekä vanha Stensintilaan liittynyt asuinrakennus, jonka rakennusvuosi arviolta 1900-luvun alusta. Turunväylään rajautuen sijaitsee vanha Stensgårdin tilakeskus, joka on asemakaavassa osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi (EH), jonka alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka oleellisesti muuttavat kokonaisuuden luonnetta.

Alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Kiinteistön kaavatilanne

Kiinteistön 49–447–2–56 alueella on voimassa 160200 Sepänkylä I - asemakaava (vahvistettu sisäasiainministeriössä 23.5.1983). Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu asuinrakennusten korttelialueelle (A), jolla suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tehokkuusluku on 0.20. Asuntoa kohden saa käyttää enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Alueella ei ole vireillä asemakaavan muutosta.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Kiinteistöä sivuavan Palomiehentien sekä Stensintien kohdalla kulkee raideliikenneverkon varaus.

Nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu kaavamerkintä pientalovaltainen alue (AP). Espoon yleiskaava 2060-luonnoksen kaavaselostuksen liitteissä Stensinmäki on merkitty kulttuuriympäristöjen paikalliseksi selvitysalueeksi, jonka merkintä tarkentuu yleiskaavan ehdotusvaiheessa.

### **Purkamislupahakemuksen käsittely**

Kiinteistön 49–447–2–56 omistaja on hakenut rakennusvalvonnasta purkamislupaa kiinteistöllä sijaitsevan, rekisterin mukaan vuonna 1920 valmistuneen asuinrakennuksen purkamiseksi. Rakennusvalvonta pyysi kaupunkisuunnittelukeskuksen lausuntoa lupahakemuksesta.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnossa todettiin, että ”kyseisen kiinteistön alueella ei ole vireillä asemakaavan muutosta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen arvioinnin perusteella voimassa oleva asemakaava on ajanmukainen eikä kaupunkisuunnittelukeskus ole aloittamassa kaavamuutosta viran puolesta kiinteistön alueella. Voimassa olevan asemakaavan kaavaselostuksen mukaisesti suosituksena on, että Stensgårdin tilakeskuksen lähellä tulisi pyrkiä säilyttämään myös muita vanhoja rakennuksia. Kyseinen rakennus muodostaa kolmen muun vanhan asuinrakennuksen kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen esimerkin 1900-luvun alun rakennuskannasta. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut rakennuksesta pyydettyä kuntoarviota. Rakennus on edelleen asuinkäytössä, eikä mikään ole osoittanut, ettei rakennus olisi enää käyttökelpoinen.”

Kaupunginmuseo on lausunnossaan purkamislupahakemuksesta todennut rakennuksella olevan rakennetun ympäristön arvoja ja edellyttänyt rakennuksen kuntotutkimusta. Kaupunginmuseon lausunto ja kuntotarkastusraportti ovat oheismateriaalina.

Rakennusvalvontakeskus on pyytänyt, että kaupunkisuunnittelulautakunta tekee asiassa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin.

### **Asemakaavan laatimistarve ja ajanmukaisuuden arviointi alueidenkäyttölaissa**

Alueidenkäyttölain (5.2.1999/132, AKL. Entinen maankäyttö- ja rakennuslaki, nimike muutettu lailla 752/2023, joka tuli voimaan 1.1.2025) mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen (AKL 51 §).



Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (AKL 60 § 1 momentti).

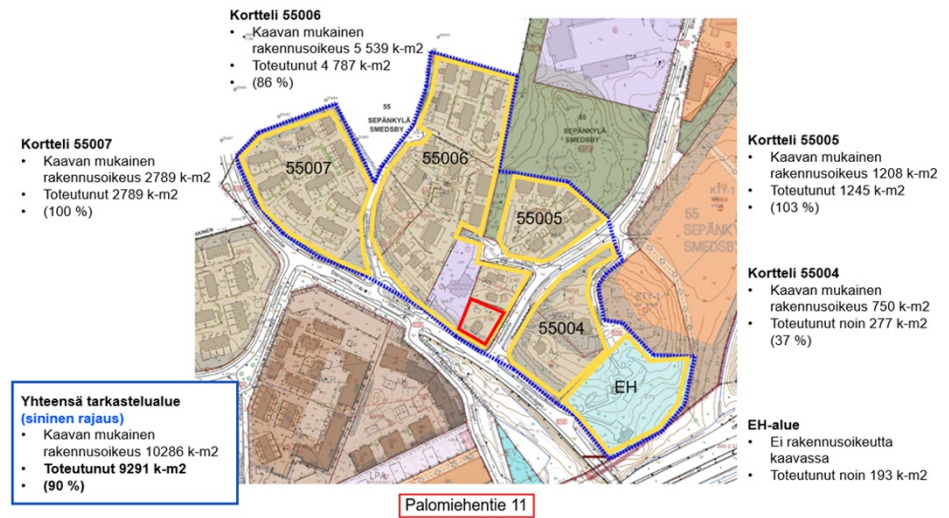
Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta. (AKL 60 § 2 momentti).

Alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentin mukaisen arvioinnin edellytyksistä on lain esitöissä (HE 101/1998 vp) todettu muun ohella, että ”arviointin kohteeksi tulisi vain sellainen määräajan voimassa ollut kaava, josta toteuttamatta oleva osa on määrällisesti merkittävä (esimerkiksi yli puolet rakennusoikeudesta) tai muutoin vaikutukseltaan alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta merkittävä. Arviointi on usein tarkoituksenmukaista suorittaa laajemmalla alueella kuin mitä rakennuslupahakemus koskee. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, jonka mukaan arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavalla alueella. Myös kysymys siitä, milloin asemakaava on merkittävältä osalta toteuttamatta, on arvioitava tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavan alueen puitteissa. Tällainen alue voi olla esimerkiksi kortteli tai laajempikin kokonaisuus, esimerkiksi tietty asuin- tai teollisuusalue.”

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 1 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta tekee kaupunginhallitukselle esityksen kaavoitusohjelmaksi sekä päättää kaavoituksen työohjelmasta ja antaa ohjeet valmistelulle tarkemmin määrittelemiensä kohteiden osalta. Saman hallintosäännön 18 §:n 9 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää alueidenkäyttölain mukaisesta asemakaavojen ajanmukaisuudesta.

### **Ajanmukaisuuden arvioinnin edellytykset**

Tarkasteltavan alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1982 ja se on tullut voimaan vuonna 1983. Kaava on ollut voimassa yli 13 vuotta. Selvityksen perusteella kaava on tarkastelualueella toteutunut valtaosin (noin 90 %). Alla olevassa kuvassa näkyy toteuma tarkastelualueella sekä korttelikohtaisesti.



Koska asemakaava ei ole merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa säädetty ajanmukaisuuden arvioinnin menettely ei tule asiassa sovellettavaksi.

## Oheismateriaali

- Museon lausunto Palomiehentie 11 Purkulupa 2024
- Ei julkaista - sisältää henkilötietoja - Kuntotarkastusraportti, Palomiehentie 11

## § 25

**Päätökset ja kaavoituspyynnöt****Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen ja kaavoituspyynnön:

**Helsingin hallinto-oikeus 29.1.2025, 432/2025**

Valtuusto hyväksyi 11.12.2023 § 151 Lasihytin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, alue 522400. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta, joissa vaadittiin päätöksen kumoamista. Valittajat perustelivat valituksiaan muun ohella yleiskaavan ohjausvaikutuksella, palvelujen alueellisella saatavuudella sekä rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvojen vaalimisella. Hallinto-oikeus jätti toisen valituksista myöhässä tehtynä tutkimatta ja hylkäsi toisen valituksen, todeten päätöksessään, että valtuuston päätös ei ole valituksessa esitetyillä valitusperusteilla lainvastainen. Ei lainvoimainen.

**Helsingin hallinto-oikeus 29.1.2025 451/2025**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.3.2024 § 40 Kolmperänsuoran asemakaavan muutoksen, alue 641601. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikennevastuualue valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, vaatien kaavapäätöksen kumoamista. ELY-keskus perusteli valitustaan muun ohella siten, että päätös on liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain sekä maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Hallinto-oikeus totesi, että asemakaavan muutos ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla ja hylkäsi valituksen. Ei lainvoimainen.

**Korkein hallinto-oikeus 23.1.2025**

Valtuusto hyväksyi 12.6.2023 § 68 Tietäjänkulman asemakaavan muutoksen, alue 213410. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 25.1.2024. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään muun ohella, että oikeusvaikutteinen Espoon eteläosien yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan mukaan sen aluevarausten tarkoituksena on osoittaa kunkin alueen pääasiallinen käyttötarkoitus. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan kysymyksessä olevalla yleiskaavan TP-alueella korttelialueiden pinta-alasta noin 57 prosenttia säilyy edelleen liike- ja toimitilana ja niiden pysäköintialueina. Hallinto-oikeus ei tässä asiassa arvioi TP-alueelle mahdollisesti myöhemmin hyväksyttävien asemakaavamuutosten

lainmukaisuutta. Kun lisäksi otetaan huomioon nyt hyväksytyin asemakaavan muutoksen tavoitteet sekä siinä osoitetun asuntorakentamisen sijoittuminen yleiskaavassa osoitetun asuntoalueen viereen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle, yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla riittävästi ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Näin ollen kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos ei ole valituksessa esitetyllä perusteella lainvastainen ja valitus on hylättävä.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Asemakaavan muutos on lainvoimainen ja kuulutettu voimaan 29.1.2025.

### Asemakaavan muutoshakemus, Mellstenintie 6

Kaavamuutoshakemus koskee Haukilahden venesatama-alueita osoitteessa Mellstenintie 6 B. Espoon Meripelastajat ry on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 17.1.2025. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on myöntänyt 9.9.2024 hankkeelle suunnitteluvarauksen, joka on voimassa 30.9.2025 asti. Espoon Meripelastajat ry:n tavoitteena on toteuttaa toimintaansa varten uusi asema- ja tukikohtarakennus nykyisen laiturin ja kalustoaitauksen yhteyteen.

Sijaintikartta:



### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 24, § 25**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 23

### Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

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

Valitusaike 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 (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.