



Kaupunkisuunnittelulautakunta

23.04.2025

Kokoustiedot

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 23.04.2025 klo 17:30 - 20:45

Paikka Teams

Läsnä

Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
Aarnio Antti	jäsen	
Finström Verna	jäsen	
Havu Isto	jäsen	
Järvinen Hannu	jäsen	
Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
Lindholm Julia	jäsen	
Nevanlinna Risto	jäsen	
Portin Anders	jäsen	
Sammallahti Tere	jäsen	
Tommola Helena	jäsen	
Vehmanen Emma-Stina	jäsen	poissa klo 17:37-17:56 § 59
Hyrynkangas Janne	varajäsen	paikalla klo 17:37-17:56 § 59
Ülle Auli	jäsen	
Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
Eronen Tiina	sihteeri	
Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
Kare Aleks	juristi	
Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 18:10
Hanttu Marno	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:25
Tennilä Sofia	suunnitteluinsinööri	klo 17:30-19:05
Sivonen-Rauramo Sirpa	aluearkkitehti	klo 17:30-20:40
Hietämäki Tuuli	arkkitehti	klo 17:30-20:40
Soini Mari	maisema-arkkitehti	klo 17:30-20:40

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Verna Finström
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 30.04.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 57		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 58		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 59	1	Leppävaaransilta asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 111403 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 9.4.2025	7
§ 60		Kokouksessa kuultavat selostukset	22
§ 61	2	Puutarhurintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630510, 63. kaupunginosa Järvenperä	23
§ 62	3	Tiistinlaakso, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311802, 23. kaupunginosa Matinkylä	28
§ 63	4	Niittykummun paloasema, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 212221, 15. kaupunginosa Niittykumpu	36
§ 64	5, 6	Vermopolku, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 113906, 51. kaupunginosa Leppävaara	43
§ 65		Viranhaltijoiden päätökset	52

§ 57

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 16.4.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 58

23.04.2025

§ 58

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Verna Finström.

Asianumero 855/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 59

§ 59

Leppävaaransilta asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 111403 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 9.4.2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Piironen Tiina

Westerlund Ina

Pennanen Tarja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Leppävaaransilta asemakaavoituksen pohjaksi:

1.1

Rakennettu ympäristö

Leppävaaran keskustaa kehitetään kansainvälisen ideakilpailun voittaneen 'Walk Around' -suunnitelman pohjalta. Kilpailutyössä esitetyt massoittelut, kaupunkikuvalliset ratkaisut ja eri käyttötarkoitusten volyymit ovat lähtökohtina suunnittelulle. Kaavoituksen kautta ne voivat kuitenkin muotoutua siten, että määräävänä tekijänä on korkeatasoinen ja viihtyisä kaupunkiympäristö rakennusoikeuden suuren volyymin ja tehokkuuden sijaan. Kilpailun ratkaisseita suunnittelulementtejä tulee edelleen kehittää ja niiden tulee näkyä myös lopullisessa suunnitelmassa.

Tavoitteena on monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa riittävät palvelut, kivijalkaliiketilat, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania kaupunkirakennetta.

Junaradan pohjoispuolelle luodaan korkeatasoinen kaupunkiympäristö, jossa Turuntien ja radan ylitykset toteutetaan rakennuksin ja kansirakentein. Radan eri puolet yhdistävistä kulkuyhteyksistä

suunnitellaan viihtyisiä, ympäri vuorokauden liikkumisen mahdollistavia ja turvallisia.

Alueelle muodostuu suurkorttelisto, joiden halki kulkee esteetön jalankulkureitistö. Uusi kaupunkirakenne jatkaa olemassa olevaa julkisten kaupunkitilojen sarjaa luomalla kävelypainotteisen kehän keskustan ja urheilupuiston välille. Laadukas, vihreä ja viihtyisä kävely-ympäristö on keskeinen osa uutta keskustaa. Kävelyreitistön varrella on erilaisia toiminnallisia julkisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja, jotka mahdollistavat eri kokoisten tilaisuuksien ja kampanjoiden järjestämisen.

Suunnittelualueen korkeimmat rakennukset sijoittuvat itäosaan. Rakennusten korkeus laskee idästä länteen, kohti Gransinmäkeä, jossa päiväkotitoimii näkymäpäättäneenä.

1.2

Liikkuminen

Alueesta kehitetään joukkoliikenteen solmukohta, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tavoitteena on kehittää alueen maantiemäisiä katualueita keskusta-alueen kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuviksi varmistamalla samalla autoliikenteen sujuvuus, pysäköinnin helppous ja pysäköintipaikkojen riittävä määrä. Alueelle tavoitellaan keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Yleisen pysäköinnin riittävyys varmistetaan. Kilpailun voittaneen työn liikenneverkko on suunnittelun lähtökohta.

Keskusta-alue kehitetään jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi alueeksi, jonka suunnittelussa huomioidaan jalankulun houkuttelevuus, sujuvuus, turvallisuus, orientoitavuus ja esteettömyys. Turuntien ja rata-alueen ylittävältä yhteydeltä mahdollistetaan yleinen jalankulku, josta on suorat yhteydet bussipysäkeille, asemalaitureille ja joukkoliikenneterminaaliin. Alueen saattoliikenne suunnitellaan toimivaksi.

Turuntien varren jalankulku- ja pyörätie parannetaan baanatasoiseksi yhteydeksi. Pyöräpysäköintiä sijoitetaan riittävästi baanan varteen. Baanan ja muun liikenteen risteäminen suunnitellaan turvallisesti.

Suunnittelualueelle mahdollistetaan pikaraitiotie.

1.3

Viherympäristö

Pihat ja julkiset ulkotilat muodostavat yhdessä alueen monipuolisen viherverkoston. Alueen lähivirkistysmahdollisuuksia ja kaupunkivihreän määrää lisätään nykytilanteeseen nähden.

Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varaudutaan suosien monihyödyllisiä luontopohjaisia ratkaisuja, joilla lisätään viihtyisyyttä, viivytetään ja suodatetaan hulevesiä, tuetaan luonnon monimuotoisuutta ja parannetaan pienilmastoa. Viherympäristö suunnitellaan ensisijaisesti maanvaraisena mahdollistaen kasvillisuudelle hyvät kasvuolosuhteet ja hulevesien viivyttämisen kasvillisuuden avulla.

Piha-alueista suunnitellaan vehreitä, viihtyisiä ja yhteisöllisyyttä tukevia. Pihat liittyvät luontevasti ympäröivään julkiseen ulkotilaan ja näiden väliset siirtymät ovat helposti hahmotettavissa. Pihojen mitoituksessa huomioidaan riittävät oleskelu- ja leikkialueet.

1.4

Energia

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla ilmastoviisasta kaupunkiympäristöä. Kaavoituksen keinoin mahdollistetaan ja tuetaan energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.

1.5

Yhteisöllisyys, sosiaalinen kestävyys ja vuorovaikutus

Kaupunkitiloista suunnitellaan toiminnallisesti monipuolisia, huomioiden eri käyttäjäryhmät ja vuodenajat. Tavoitteena on luoda alueen asukkaille ja toimijoille yhteisöllisyyttä tukevaa julkista ja turvallista tilaa, joka kutsuu oleskelemaan ja viihtymään. Kivijalkatiloja sijoitetaan paikkoihin, joissa on paljon jalankulkijoita ja hyvä näkyvyys, ja jalankulkuympäristössä otetaan huomioon ihmisen mittakaava.

Sosiaalisen kestävyys edistämiseksi luodaan kaupunkiympäristöjä, joissa kaikki asukkaat tuntevat olonsa tervetulleiksi ja osallisiksi. Osallistava suunnittelu on keskeisessä roolissa, ja asemakaavoituksen aikana järjestetään monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia. Asukkaiden ja yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Vehmanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Hyryn Kangas saapui paikalla asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Havun kannattaman teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lisätään kohtaan 1.2 ennen sanoja "Yleisen pysäköinnin" sanat "Liityntäpysäköinnin ja". Perustelu: Leppävaarassa on nyt riittämätön määrä liityntäpysäköintipaikkoja. Ne on parempi järjestää erillisinä siten, että joukkoliikennettä käyttävä saa alennuksen pysäköinnin hinnasta."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Leppävaaransilta asemakaavoituksen pohjaksi:

1.1

Rakennettu ympäristö

Leppävaaran keskustaa kehitetään kansainvälisen ideakilpailun voittaneen "Walk Around" -suunnitelman pohjalta. Kilpailutyössä esitetyt massoitteet, kaupunkikuvalliset ratkaisut ja eri käyttötarkoitusten volyymit ovat lähtökohtina suunnittelulle. Kaavoituksen kautta ne voivat kuitenkin muotoutua siten, että määräävänä tekijänä on korkeatasoinen ja viihtyisä kaupunkiympäristö rakennusoikeuden suuren volyymin ja tehokkuuden sijaan. Kilpailun ratkaisseita suunnitteluelementtejä tulee edelleen kehittää ja niiden tulee näkyä myös lopullisessa suunnitelmassa.

Tavoitteena on monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa riittävät palvelut, kivijalkaliiketilat, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania

kaupunkirakennetta.

Junaradan pohjoispuolelle luodaan korkeatasoinen kaupunkiympäristö, jossa Turuntien ja radan ylitykset toteutetaan rakennuksin ja kansirakentein. Radan eri puolet yhdistävistä kulkuyhteyksistä suunnitellaan viihtyisiä, ympäri vuorokauden liikkumisen mahdollistavia ja turvallisia.

Alueelle muodostuu suurkorttelisto, joiden halki kulkee esteetön jalankulkureitistö. Uusi kaupunkirakenne jatkaa olemassa olevaa julkisten kaupunkitilojen sarjaa luomalla kävelypainotteisen kehän keskustan ja urheilupuiston välille. Laadukas, vihreä ja viihtyisä kävely-ympäristö on keskeinen osa uutta keskustaa. Kävelyreitistön varrella on erilaisia toiminnallisia julkisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja, jotka mahdollistavat eri kokoisten tilaisuuksien ja kampanjoiden järjestämisen.

Suunnittelualueen korkeimmat rakennukset sijoittuvat itäosaan. Rakennusten korkeus laskee idästä länteen, kohti Gransinmäkeä, jossa päiväkotitoimii näkymäpäättäneä.

1.2

Liikkuminen

Alueesta kehitetään joukkoliikenteen solmukohta, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tavoitteena on kehittää alueen maantiemäisiä katualueita keskusta-alueen kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuviksi varmistamalla samalla autoliikenteen sujuvuus, pysäköinnin helppous ja pysäköintipaikkojen riittävä määrä. Alueelle tavoitellaan keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Liityntäpysäköinnin ja yleisen pysäköinnin riittävyys varmistetaan. Kilpailun voittaneen työn liikenneverkko on suunnittelun lähtökohta.

Keskusta-alue kehitetään jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi alueeksi, jonka suunnittelussa huomioidaan jalankulun houkuttelevuus, sujuvuus, turvallisuus, orientoitavuus ja esteettömyys. Turuntien ja rata-alueen ylittävältä yhteydeltä mahdollistetaan yleinen jalankulku, josta on suorat yhteydet bussipysäkeille, asemalaitureille ja joukkoliikenneterminaliin. Alueen saattoliikenne suunnitellaan toimivaksi.

Turuntien varren jalankulku- ja pyörätie parannetaan baanatasoiseksi yhteydeksi. Pyöräpysäköintiä sijoitetaan riittävästi baanan varteen. Baanan ja muun liikenteen risteäminen suunnitellaan turvalliseksi.

Suunnittelualueelle mahdollistetaan pikaraitiotie.

1.3

Viherympäristö

Pihat ja julkiset ulkotilat muodostavat yhdessä alueen monipuolisen viherverkoston. Alueen lähivirkistysmahdollisuuksia ja kaupunkivihreän määrää lisätään nykytilanteeseen nähden.

Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varaudutaan suosien monihyödyllisiä luontopohjaisia ratkaisuja, joilla lisätään viihtyisyyttä, viivytetään ja suodatetaan hulevesiä, tuetaan luonnon monimuotoisuutta ja parannetaan pienilmastoa. Viherympäristö suunnitellaan ensisijaisesti maanvaraisena mahdollistaen kasvillisuudelle hyvät kasvuolosuhteet ja hulevesien viivyttämisen kasvillisuuden avulla.

Piha-alueista suunnitellaan vehreitä, viihtyisiä ja yhteisöllisyyttä tukevia. Pihat liittyvät luontevasti ympäröivään julkiseen ulkotilaan ja näiden väliset siirtymät ovat helposti hahmotettavissa. Pihojen mitoituksessa huomioidaan riittävät oleskelu- ja leikkialueet.

1.4

Energia

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla ilmastoviisasta kaupunkiympäristöä. Kaavoituksen keinoin mahdollistetaan ja tuetaan energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.

1.5

Yhteisöllisyys, sosiaalinen kestävyys ja vuorovaikutus

Kaupunkitiloista suunnitellaan toiminnallisesti monipuolisia, huomioiden eri käyttäjäryhmät ja vuodenajat. Tavoitteena on luoda alueen asukkaille ja toimijoille yhteisöllisyyttä tukevaa julkista ja turvallista tilaa, joka kutsuu oleskelemaan ja viihtymään. Kivijalkatiloja sijoitetaan paikkoihin, joissa on paljon jalankulkijoita ja hyvä näkyvyys, ja jalankulkuympäristössä otetaan huomioon ihmisen mittakaava.

Sosiaalisen kestävyys edistämiseksi luodaan kaupunkiympäristöjä, joissa kaikki asukkaat tuntevat olonsa tervetulleiksi ja osallisiksi. Osallistava suunnittelu on keskeisessä roolissa, ja asemakaavoituksen aikana järjestetään monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia. Asukkaiden ja yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Leppävaaran keskustan radan pohjoispuolista aluetta kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun voittaneen 'Walk Around' -suunnitelman pohjalta. Kilpailulla haettiin ideaa, joka parhaiten sitoo Leppävaaran etelä ja pohjoispuolet toisiinsa yhtenäiseksi keskusta-alueeksi muodostaen samalla asemaympäristöstä helposti saavutettavan joukkoliikenneterminaalikokonaisuuden. Voittanut suunnitelma on arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuessaan lisää alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 18,6 hehtaaria ja tavoitteena on mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä noin 150 000 k-m², josta asumista olisi noin 80 000–100 000 k-m². Tämä tarkoittaisi laskennallisesti noin 1 600–2 000 asukasta. Alueelle mahdollistetaan päiväkotit.

Alue tulee kehittämään vaiheittain seuraavien 10–20 vuoden aikana. Koko alueen toteutuksen edellytyksenä on paloasemalle ja VPK:lle korvaavan sijainnin osoittaminen paloasemaverkoston kannalta sopivaan paikkaan. Uuden sopivan paikan kartoittaminen on aloitettu pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on myöntänyt suunnitteluvarauksen 10.02.2025 YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 10.2.2025 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Kaavoitusta on haettu 20.2.2025 ja 24.2.2025 kirjatulla hakemuksella.

Kaavamuutos on Espoon kaupunkisuunnittelun vuoden 2025 työohjelmassa.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue käsittää lounaisosan Pohjois-Leppävaaran keskusta-alueesta, osan Gransinmäestä sekä Leppävaaran aseman välittömän lähiympäristön. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Laurea-ammattikorkeakouluun, Leppävaaran urheilupuistoon ja Konstaapelinkatuun, etelässä Sellon suunniteltuun laajennukseen ja itä-länsi-suunnassa Kehä I:stä Gransinmäki -nimiseen katualueeseen.

Suunnittelualueen yleisilme on hajanainen, ja kaupunkikuvaa hallitsevat laajat katu-, rautatie- ja pysäköintialueet. Suuri osa olemassa olevista korttelialueista on rakentamattomia. Portinvartijantien ja Ratsukadun välissä sijaitsevat Leppävaaran paloasema ja VPK. Leppävaaranraitin ja Lökkisepänaukion välissä sijaitsee kaavamuutoksessa mukana oleva yksityisessä omistuksessa oleva kaksikerroksinen liikerakennusten korttelialue. Konstaapelinkatuun rajautuva Leppävaaranraitti sekä sen itäpuolella sijaitseva Leppävaaran terveysasema ovat osa kaavamuutosaluetta.

Turuntien eteläpuolella on yksi Suomen vilkkaimmista joukkoliikenneterminaaleista ja kauppakeskus Sello.

Alueella on sekä kaupungin, valtion että yksityisen tahon maanomistusta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Maakuntakaavassa Leppävaaran kohdalla on merkinnät pääradasta, seudullisesti merkittävästä tiestä, joukkoliikenteen vaihtopaikasta ja liityntäpysäköintialueesta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueen itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-,

koulutus- ja myymälätiloja. Alueen läntinen osa on määritelty yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Liikenneverkkoon ja liikkumiseen liittyen yleiskaavaan on merkitty ohjeellisesti yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu, kaksiajoratainen päätie tai pääkatu.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kaupunkikeskuksen alueeksi (C1). Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Leppävaaran keskus pohjoinen II/koulukeskus, 110700. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, 110600. Suunnittelualueelle on osoitettu katualuetta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta ja katuaukio tai tori.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, muutos 110601. Suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KLT) sekä tori.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, 110609. Suunnittelualueelle on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).

Gransinmäki 110800. Suunnittelualueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialue (Y), maisemanhoitoalue (EM), katualuetta ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katua.

Portinvartija, 115500. Suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), toimistorakennusten korttelialue (KT) ja katua.

Mestarintunneli 115900. Suunnittelualueelle on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KTY-1), yleisen tien aluetta (LT), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua ja katua.

Puustellinmäki, 110514. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.
Turuntie, 117500. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.

Ymmersta, 160101. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Leppäviita, 114900. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Leppävaaran liikekeskus I, 111400. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 5.2.2025.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Pohjoispuolen kaavamuutoksella luodaan Leppävaaraan monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa palvelut, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania kaupunkirakennetta. Tiivis ja tehokas keskusalue toimii suunnitelman urbaanina sydämenä. Keskustan kohokohdaksi ja yhdistäväksi alueeksi muodostuu Turuntien päälle sijoittuva keskustakortteli, joka luo Leppävaaralle tunnistettavan keskipisteen kaikista lähestymissuunnista.

Korttelirakenne kevenee ja monipuolistuu Gransinmäen suuntaan, missä asuinkerrostalojen mittakaava laskee ja korttelirakenne väljenee länteen päin mentäessä. Gransinmäen keskipisteeksi ja kävelyreitit näkymäpäätteeksi sijoittuu päiväkotit.

Pohjois-Leppävaaran korttelialueet liittyvät kävelyreittiin, joka yhdessä olemassa olevan Leppävaaranratin kanssa muodostaa jalankulun kehänreitin. Reitit varrella on erilaisia toiminnallisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja. Uusi viihtyisä ja esteetön reitinosa yhdistää Leppävaaran kehittyvän kampusalueen ja liikuntapuiston länsipuolelta osaksi keskusta-alueen. Tämä reitti laajentaa keskusta-alueen jalankulkuympäristöä ja tukee kestävästä liikkumisesta.

Luonnonympäristö, viheralueet ja pihat

Kaavamuutos mahdollistaa kaupunkivihreän määrän lisäämisen keskusta-alueella. Kaupunkivihreä toimii hiilinieluna, parantaa kaupunkitilojen viihtyisyyttä ja tukee luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi vehreät kaupunkitilat tarjoavat asukkaille mahdollisuuksia virkistykseen ja ulkoiluun sekä auttavat sopeutumaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin, kuten lämpösaarekeilmiöön ja tulviin. Maanvaraiset pihat ja aukiot mahdollistavat

hyvät kasvuolosuhteet kasvillisuudelle sekä hulevesien ohjaamisen kasvillisuuden käyttöön.

Hulevettä käsitellään laajasti kaikilla ulkoalueilla sekä kaupunkimaisina elementteinä että luontoaiheina. Alueen hulevedet hyödynnetään ja viivytetään mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkaa, ja hulevesikosteikot parantavat veden laatua ennen sen johtamista Monikonpuroon.

Piha-alueet ja julkiset ulkotilat liittyvät toisiinsa ja muodostavat yhdessä vehreän, viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä tukevan kokonaisuuden.

Liikenne

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset joukkoliikenteen hyvälle saavutettavuudelle ja laadukkaalle palvelutasolle sekä häivyttää Leppävaaran keskustan läpi kulkevien liikenneväylien estevaikutusta. Kaupunkirakenteessa huomioidaan ajoneuvoliikenteen sekä pysäköinnin toimivuus.

Kaavamuutoksella parannetaan kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta. Alueen läpi toteutetaan itä-länsi-suuntainen pyöräilyn baanayhteys. Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen vähentää liikenteen päästöjä, parantaa ilmanlaatua ja edistää ihmisten fyysistä ja henkistä hyvinvointia.

Suunnittelussa varaudutaan myös mahdollisiin tuleviin raidehankkeisiin.

Mitoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin-, toimisto-, liike-, palvelu-, hotelli- ja muita keskustamaisia toimintoja yhteensä noin 150 000 k-m².

Selvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen hakijoille on ilmoitettu, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Asukastilaisuuden järjestäminen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2025 § 55

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Leppävaaransilta asemakaavoituksen pohjaksi:

1.1

Rakennettu ympäristö

Leppävaaran keskustaa kehitetään kansainvälisen ideakilpailun voittaneen 'Walk Around' -suunnitelman pohjalta. Kilpailutyössä esitetyt massoittelut, kaupunkikuvalliset ratkaisut ja eri käyttötarkoitusten volyymit ovat lähtökohtina suunnittelulle. Kaavoituksen kautta ne voivat kuitenkin muotoutua siten, että määräävänä tekijänä on korkeatasoinen ja viihtyisä kaupunkiympäristö rakennusoikeuden suuren volyymin ja tehokkuuden sijaan. Kilpailun ratkaisseita suunnitteluelementtejä tulee edelleen kehittää ja niiden tulee näkyä myös lopullisessa suunnitelmassa.

Tavoitteena on monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa riittävät palvelut, kivijalkaliiketilat, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania kaupunkirakennetta.

Junaradan pohjoispuolelle luodaan korkeatasoinen kaupunkiympäristö, jossa Turuntien ja radan ylitykset toteutetaan rakennuksin ja kansirakentein. Radan eri puolet yhdistävistä kulkuyhteyksistä suunnitellaan viihtyisiä, ympäri vuorokauden liikkumisen mahdollistavia ja turvallisia.

Alueelle muodostuu suurkorttelisto, joiden halki kulkee esteetön jalankulkureitistö. Uusi kaupunkirakenne jatkaa olemassa olevaa julkisten kaupunkitilojen sarjaa luomalla kävelypainotteisen kehän keskustan ja urheilupuiston välille. Laadukas, vihreä ja viihtyisä kävely-ympäristö on keskeinen osa uutta keskustaa. Kävelyreitistön varrella on erilaisia toiminnallisia julkisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja, jotka mahdollistavat eri kokoisten tilaisuuksien ja

kampanjoiden järjestämisen.

Suunnittelualueen korkeimmat rakennukset sijoittuvat itäosaan. Rakennusten korkeus laskee idästä länteen, kohti Gransinmäkeä, jossa päiväkotitoimii näkymäpäättäneenä.

1.2

Liikkuminen

Alueesta kehitetään joukkoliikenteen solmukohta, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tavoitteena on kehittää alueen maantiemäisiä katualueita keskusta-alueen kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuviksi varmistamalla samalla autoliikenteen sujuvuus, pysäköinnin helppous ja pysäköintipaikkojen riittävä määrä. Alueelle tavoitellaan keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Yleisen pysäköinnin riittävyys varmistetaan. Kilpailun voittaneen työn liikenneverkko on suunnittelun lähtökohta.

Keskusta-alue kehitetään jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi alueeksi, jonka suunnittelussa huomioidaan jalankulun houkuttelevuus, sujuvuus, turvallisuus, orientoitavuus ja esteettömyys. Turuntien ja rata-alueen ylittävältä yhteydeltä mahdollistetaan yleinen jalankulku, josta on suorat yhteydet bussipysäkeille, asemalaitureille ja joukkoliikenneterminaaliin. Alueen saattoliikenne suunnitellaan toimivaksi.

Turuntien varren jalankulku- ja pyörätie parannetaan baanatasoiseksi yhteydeksi. Pyöräpysäköintiä sijoitetaan riittävästi baanan varteen. Baanan ja muun liikenteen risteäminen suunnitellaan turvalliseksi.

Suunnittelualueelle mahdollistetaan pikaraitiotie.

1.3

Viherympäristö

Pihat ja julkiset ulkotilat muodostavat yhdessä alueen monipuolisen viherverkoston. Alueen lähivirkistysmahdollisuuksia ja kaupunkivihreän määrää lisätään nykytilanteeseen nähden.

Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varaudutaan suosien monihyödyllisiä luontopohjaisia ratkaisuja, joilla lisätään viihtyisyyttä, viivytetään ja suodatetaan hulevesiä, tuetaan luonnon monimuotoisuutta ja parannetaan pienilmastoa. Viherympäristö suunnitellaan ensisijaisesti maanvaraisena mahdollistaen kasvillisuudelle hyvät kasvuolosuhteet ja hulevesien viivyttämisen kasvillisuuden avulla.

Piha-alueista suunnitellaan vehreitä, viihtyisiä ja yhteisöllisyyttä tukevia. Pihat liittyvät luontevasti ympäröivään julkiseen ulkotilaan ja näiden väliset

siirtymät ovat helposti hahmotettavissa. Pihojen mitoituksessa huomioidaan riittävät oleskelu- ja leikkialueet.

1.4

Energia

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla ilmastoviisasta kaupunkiympäristöä. Kaavoituksen keinoin mahdollistetaan ja tuetaan energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.

1.5

Yhteisöllisyys, sosiaalinen kestävyys ja vuorovaikutus

Kaupunkitiloista suunnitellaan toiminnallisesti monipuolisia, huomioiden eri käyttäjäryhmät ja vuodenajat. Tavoitteena on luoda alueen asukkaille ja toimijoille yhteisöllisyyttä tukevaa julkista ja turvallista tilaa, joka kutsuu oleskelemaan ja viihtymään. Kivijalkatiloja sijoitetaan paikkoihin, joissa on paljon jalankulkijoita ja hyvä näkyvyys, ja jalankulkuympäristössä otetaan huomioon ihmisen mittakaava.

Sosiaalisen kestävyys edistämiseksi luodaan kaupunkiympäristöjä, joissa kaikki asukkaat tuntevat olonsa tervetulleiksi ja osallisiksi. Osallistava suunnittelu on keskeisessä roolissa, ja asemakaavoituksen aikana järjestetään monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia. Asukkaiden ja yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Vehmanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 24.4.2025 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 55	09.04.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	23.04.2025

Oheismateriaali

- 111403 Leppävaaransilta havainnekuva

§ 60

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen:

Pyöräilyn edistämishjelman päivitys

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Espoon pyöräliikenteen edistämishjelman päivitys 2025 Luonnos

Asianumero 3312/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 61

§ 61

**Puutarhurintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen
nähtäville (MRA 27 §), alue 630510, 63. kaupunginosa Järvenperä**

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Keskisaari Ville
Tuominen Annika
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 Puutarhurintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 630510,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.4.2025 päivätyn Puutarhurintie - Trädgårdsmästarvägen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7531, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630510,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) asuinrakennusten korttelialueeksi (AO). Voimassa oleva asemakaava on sallinut alueella tukiasumistyyppisen toiminnan, mutta se on kiinteistössä päättynyt, eikä tontti pienen kokonsa vuoksi vastaa enää nykyisiä sosiaalihuollon tarpeita.

Korttelissa sijaitsee yksi rakennusala, johon saa rakentaa enintään kaksi asuntoa tehokkuusluvulla $e=0.25$. Tehokkuusluku vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 298 $k\cdot m^2$. Asuinrakennusten ehdoton kerrosluku on kaksi (II). Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti.

Korttelialueen reunoille on osoitettu pensailta sekä puilla ja pensailta istutettavien alueiden osat, jotka muodostavat maisemallisen reunavyöhykkeen.

Asuinkorttelin pohjoispuolella, Meiramikujan ja Puutarhurintien risteyksessä, katualuetta laajennetaan ja muodostetaan kääntöpaikaksi. Tästä syystä yleinen pysäköintialueen rajausta on hieman muutettu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puutarhurintie - Trädgårdsmästarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7531, käsittää korttelin 63059, katu- ja liikennealueet, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630510.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 5.10.2023 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-63-59-1 osoitteessa Puutarhurintie 9. Kooltaan 1 190 m² kokoinen tontti on yhtä kuin kortteli 63059. Tontin omistaa Espoon kaupunki. Alueella sijaitsee kolme vuonna 1992 valmistunutta asuinrakennusta, joissa on yhteensä viisi asuntoa. Kaksi rakennuksista on kahden asunnon yksikerroksisia paritaloja. Molempien rakennusten kerrosala on 86 k-m². Näiden välissä on yksi kaksikerroksinen yhden perheasunnon asuinrakennus, jonka kerrosala on 158 k-m².

Asuinrakennukset ovat Espoon Asunnot Oy:n hallinnoimia tukiperheasuntoja. Tukiperhetoiminta on kiinteistössä päättynyt vuonna 2021. Kaikki asunnot ovat tällä hetkellä tyhjiä. Tämän lisäksi tontilla on varistorakennus sekä jätehuoltotila, yhteensä 33 k-m². Rakennusten kunto on kohtuullinen, mutta ne vaativat tulevana vuosina teknisen elinkaaren mukaisia korjauksia.

Tonttialueen pihapiirissä on rakennetun ympäristön kasvillisuutta. Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Tontin eteläosassa, rakennusten välissä, on alun perin leikkialueeksi suunniteltu piha-alueen osa. Alueella ei ole nykyisin enää mitään leikkipaikkavälineitä. Suunnittelualueen länsi-, etelä- ja itäpuolella sijaitsee kaupungin hoitamaa ja omistamaa Puutarhanranta-nimistä puistoaluetta.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös asuinkorttelin luoteispuolella oleva yleinen pysäköintialue sekä noin 60 metrin matka katualuetta.

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Yleiskaavassa alue on varattu asuinpientaloille (AP). Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Kaava-alue rajautuu etelässä virkistysalueeseen (V).

Vajaa 100 metriä kaava-alueen kaakkoispuolella on Pitkäjärveen ja sen ranta-alueeseen liittyvä luonnonsuojelualue (SL1).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja osin virkistysalueeksi (V).

Asemakaava

Alueella on voimassa 630500 Järvenperä I -asemakaava. Kortteli 63059 on siinä osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Alueen rakennustehokkuus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Kaava-alueeseen kuuluu myös yleinen pysäköintialue (LP) sekä osa katualuetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.1.2024. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.3.2024 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kappaletta: Caruna Espoo Oy, HSY sekä Espoon kaupunginmuseo. Lausujilla ei ollut erityistä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) muutetaan erillispienitalojen korttelialueeksi (AO). Sosiaalinen tukiperhetoiminta on kiinteistöllä päättynyt ja pienen kokonsa vuoksi tontti ei ole enää tähän tarkoitukseen soveltuva. Kaavamutoksella mahdollisesta korttelin muuttaminen asumiskäyttöön.

Kaavamääräyksiin ja viherkertoimen mukaisesti huomioidaan ajanmukaiset kasvillisuus- ja hulevesitarpeet. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan myös jäte- ja muiden huoltoliikenteen kääntöpaikkatarve laajentamalla Meiramikujan ja Puutarhurintien risteysaluetta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueesta on laadittu viitesuunnitelma, jonka perusteella määriteltiin viherkerroin.

Perittävät maksut

Hakija ovat maksaneet 13.2.2024 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(t)
- Lausuntopyynnöt,
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 2 630510 Puutarhurintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 630510a Puutarhurintie asemakaava
- 630510 Puutarhurintie kaavaselostus
- 630510 Puutarhurintie kaavaselostuksen liitteet

Asianumero 1668/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 62

§ 62

Tiistinlaakso, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311802, 23. kaupunginosa Matinkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietamäki Tuuli
Hanttu Marno
Soini Mari
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Tiistinlaakson osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 311802,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.4.2025 päivätyn Tiistinlaakso - Distdalen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7543, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311802,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 7.5.2025 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Matinkylän metroaseman ympäristöä asumisella ja palveluilla. Rakentaminen muodostaa urbaania kaupunkitilaa, joka liittyy luontevasti Matinkylän keskukseen, Finnoon alueen itäreunaan ja suunnittelualan pohjois- ja eteläpuolella oleviin ja suunniteltuihin asuinalueisiin.

Alueelle ehdotetaan asuntorakennusoikeutta 42 200 k-m², liiketilaa 1 600 k-m², palveluasumista 5 600 k-m² ja päiväkotia 1 000 k-m², yhteensä 50 400 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt Matinkylän metroaseman lähialueen kehittämislinjaukset 14.2.2012 ja kaavan lähtökohdat ja tavoitteet 24.5.2017. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.1.2013, että kaupungin elä ja asu -keskus sijoittuu Suomenlahdentien varteen, mahdollisimman lähelle metroasemaa ja että keskuksen läheisyyteen varataan mahdollisuus sijoittaa itsenäiseen senioriasumiseen soveltuvaa asumista.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tiistinlaakso - Distdalen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7543, käsittää korttelit 23160 ja 23180 sekä osia kortteleista 23156, 23158, 23159 ja 23161 sekä katu- ja virkistysalueet, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311802.

Aloite ja vireilletulo

Kalastajantien länsipuolen asemakaavan muutosta on alun perin hakenut Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskus, myös yksityisten maanomistajien puolesta, 28.9.2006 kirjatulla hakemuksella. Kalastajantien itäpuolen asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 9.5.2017 kirjatulla hakemuksella.

Kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt uuden koko aluetta koskevan, päivitetyn hakemuksen 1.4.2022. Yksityiset maanomistajat ovat jättäneet erilliset hakemuksensa 13.6.2022 ja 24.5.2022.

Kaavasta on tiedotettu nimillä Tiistinniitty I (alue 311501) ja Tiistinniitty II (alue 311802) kaavoituskatsauksessa 2013. Kaava-alueet on yhdistetty yhdeksi kaavaksi nimellä Tiistinlaakso (alue 311802) vuonna 2017.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylässä Suomenlahdentien ja Kalastajantien molemmin puolin. Se rajautuu Matinkylän keskusta-alueeseen, olemassa oleviin asuinkortteleihin ja Finnoonlaakson ja Rajakallion virkistysalueisiin. Kaava-alue on nykytilassa pääosin kaupunkimetsää ja katualuetta. Ajantasakaavassa osoitetut korttelialueet ovat rakentamattomia. Kaava-alueen alitse kulkee itä-länsisuunnassa metrotunneli ja kaava-alueella on siihen liittyvä Tiistilän metrokuilu, joka nykytilanteessa on kaava-alueen ainut rakennus. Matinkylän metroasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on liito-oravien elinympäristöä, jota koskee lainvoimainen poikkeuslupa liito-oravien suojelusta.

Kaava-alueen maat omistaa pääosin Espoon kaupunki. Tontti 23180/1 ja tilat 1:205 ja 1:973 ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka sijaitsee aivan keskustatoimintojen alueen tuntumassa. Alueen läpi kulkee metro.

Yleiskaava

Kalastajantien itäpuolella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava-alue on siinä osoitettu asuntoalueeksi (A) ja virkistysalueeksi (V). Alueen läpi, Suomenlahdentien suuntaisesti, on osoitettu maanalainen raide. Suomenlahdentie ja Kalastajantie on osoitettu yhdysteiksi/kokoojakaduiksi.

Kalastajantien länsipuolella on voimassa Fiinnoon osayleiskaava. Kaava-alue on siinä osoitettu asuntoalueeksi (A). Osayleiskaavan alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024.

Yleiskaavaluonnoksessa alue on asuinkerrostalovaltaista aluetta (AK) ja virkistysaluetta (V). Asemakaavaehdotus noudattaa yleiskaavaluonnoksessa esitettyjä aluevarauksia.

Asemakaava

Alueella on voimassa seitsemän maanpäällistä asemakaavaa ja kaksi maanalaista asemakaavaa. Kaavat on lueteltu kaavan otsikossa ja asemakaavaselostuksessa.

Suomenlahdentien pohjoispuoli on ajantasa-asemakaavassa osoitettu puistoksi, Kalatorpanpuisto - Fisketorpsparken. Puistoalueella kulkee ohjeellisista jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Lisäksi puistoalueelle on Suomenlahdentien suuntaisesti osoitettu joukkoliikenteelle varattu alueen osa (jl).

Suomenlahdentien eteläpuolisen alueen itäosa on osoitettu puistoksi, Kalaonnenpuisto - Fiskelycksparken, jonka itälaidalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu katualue, Rajakallionsyrjä - Råbergslinden. Puiston läpi kulkee joukkoliikenteelle varattu alueen osa (jl).

Länsiosan kortteli 23180 on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH), jonka korttelitehokkuus $e=0.50$.

Kalastajantien länsipuolinen kortteli 23160 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

Maanalaiset kaavat ulottuvat koko kaava-alueelle lukuun ottamatta Kalastajantien länsipuolisen korttelin pohjoisosaa ja Suomenlahdentien eteläpuolisen alueen eteläreunaa. Kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu metrotunnelia varten varatuksi maanalaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen (ma-LM ja ma-LM-1).

Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen koilliskulmaan on osoitettu alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun, hätäpoistumistien ja metron käyttö- ja huoltohenkilökunnan vaatimia tiloja suojavyöhykkeineen (map-2/p).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.9.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta

14.11.2017 mennessä. Mielenpitoja saatiin 16 kappaletta. Palaute koski pääkohdilta rakentamisen määrää ja korkeutta, erityisesti Suomenlahdentien pohjoispuolella ja Kalastajantien länsipuolella, sekä liikennettä, virkistysalueita, alueen luontoarvoja ja valmistelun laatua.

Asukastilaisuus pidettiin 1.11.2017.

Tilaisuudessa kysymyksiä herättivät viheralueiden väheneminen, rakennusten korkeus ja mahdollinen varjostavuus, julkisivumateriaalit ja rakentamisen aikataulu. Todettiin, että Matinkylään tulee saada omaleimainen ilme ja Suomenlahdentielle bulevardille ominaista vilkasta kaupunkielämää. Kiinnostusta herättivät myös osallistuminen asemakaavan valmisteluun ja pysäköintiratkaisut.

Kaavaehdotuksessa virkistys- ja puistoalueita on säästetty aiempia ehdotuksia enemmän. Kalastajantien länsipuolella olevalle puustoiselle vyöhykkeelle on jätetty enemmän tilaa. Kaava-alueella on tehty useita liito-oravakartoituksia ja koko aluetta koskeva luontoselvitys on päivitetty. Rakentamisen määrä on samalla laskenut ja osa rakentamisesta muutettu pistetaloiksi, jolloin pidemmät näkymät alueella olevista rakennuksista suunniteltujen rakennusten väleistä säilyvät paremmin. Rakennukset on myös sijoitettu mahdollisimman lähelle katuja, jolloin etäisyydet olemassa oleviin rakennuksiin jäävät suuremmiksi kuin aiemmissa suunnitelmaversioissa. Alueelle on tehty aktiivisesti liito-oravakartoituksia.

Päiväkoti on siirretty etelämmäksi Kalatorpanpuistossa, jolloin sen saatto- ja huolto liikenne saadaan järjestettyä Suomenlahdentien puolelta ja välttämään kapean Kalakontintien läpi menevältä liikenteeltä.

Asemakaavan muutosehdotus

Alueen suunnittelussa on pyritty sovittamaan tavoitteet, täydentää Matinkylän metroaseman ympäristöä ja säilyttää alueen viherympäristöä ja luontoarvoja. Espoon ilmastotavoitteiden mukaan täydennämme asumisen ja palveluiden alueita ja säilytämme laajemmat viheralueet. Kadun varren alueita, joiden virkistysarvo on vähäisempi, ehdotetaan asuntojen ja palveluiden rakentamiseen ja näin kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden mukaisesti laajennetaan Matinkylän kaupunkikeskusta.

Kaava-alue rajautuu lännessä laajemmassa elinympäristöverkostossa merkittävään liito-oravien kulkuyhteyteen, joka sijoittuu Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen metsäiselle suojavyöhykkeelle ja on osa maakunnallista ja paikallista ekologista yhteyttä. Myös Kalatorpanpuiston kohdalta mahdollistetaan liito-oravien kulkuyhteys etelästä Rajakallion suunnasta pohjoiseen kohti Tiistinniittyä ja Tynnyripuistoa. Kalatorpanpuisto säilyy keskeisimmältä osaltaan nykyisessä laajuudessaan.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään asuinkerrostalokortteleita AK-1 ja AK-2, joissa asuntojen lisäksi olisi kadun varressa liike-, toimisto- tai palvelutilaa ja AK-2- korttelissa lisäksi päiväkotit alueen asukkaita varten. Myös asuntojen työtilojen rakentaminen on sallittu. Suomenlahdentien eteläpuolelle ehdotetaan ikääntyneiden palveluasumista YP-1- korttelialueelle, johon tulee rakentaa myös toimintaa tukevia yhteistiloja. Palveluasuminen voisi olla joko ympärivuorokautista tai yhteisöllistä.

Alueella sijaitseva Länsimetron Tiistilän kuilu kaavoitetaan katualueelle ja sallitaan yksikerroksisena rakennuksena rakennusoikeuden lisäksi.

Suomenlahdentien ja Kalastajantien katutilat on suunniteltu viihtyisiksi, mielenkiintoisiksi ja mahdollisimman vehreiksi. Rakennusten etäisyys kadusta, korkeus ja rakennustyyppi vaihtelevat. Asuinrakennusten kivijalkojen liike-, toimisto-, palvelu- ja asuntojen työtilat tuovat katutilaan elävyyttä. Korttelien istutettavat edusaukiot lisäävät viihtyisyyttä. Suomenlahdentien keskivaiheilla korttelien väliin sijoittuu puisto ja siihen liittyvä pieni aukio.

Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen linnuston pesimä- ja muuttoreuhan turvaamiseksi, lepakoiden ja liito-oravien elinolosuhteiden säilyttämiseksi sekä ekologisen yhteyden osana säilyvän viheralueen puuston kasvuolosuhteiden turvaamiseksi rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on asemakaavaehdotuksessa annettu yleisiä ja korttelikohtaisia määräyksiä. Korttelin ja viheralueen reunaan on ohjeellisenä merkitty alueen puustoa säilyttävä linjaus Vapaaniemenreitille, joka on Finnovikenin kiertävän pääulkoilureitin jakso. Reitin lopullinen linjaus ja laatu määritellään tarkemmassa toteutussuunnittelussa, jossa arvioidaan kokonaisekologisesti suotuisin vaihtoehto.

Kalatorpanpuistossa (VL-2/s) säilyy osa kaava-alueen edustavimmista ja monimuotoisimmista elinympäristökuvioista. Kalatorpanpuiston alueella on kaksi liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkaa, jotka on osoitettu kaavakartalle merkinnällä sl.

Korttelialueiden rajautumisesta toisiin kortteleihin ja VL-, VL-1/s- tai VL-2/s- alueisiin on annettu kaupunkikuvaa ja alueella olevan kasvillisuuden kasvuolosuhteiden säilymistä tukevia määräyksiä.

Kortteleissa tavoitteena on viihtyisät, vehreät, suotuisaa pienilmastoa ja luonnon monimuotoisuutta tukevat pihaympäristöt, jotka liittyvät lähiympäristöönsä viheraluerakennetta säästäten. Rakennukset suojaavat oleskelupihoja liikennemelulta. Asemakaavassa annetaan määräys viherkertoimen käyttämisestä.

Pääosin ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät nykyisen kaltaisena.

Suomenlahdentien yli tapahtuvan jalankulun sujuvuusturvallisuus on tärkeä osa alueen liikennesuunnittelua. Katualueen mitoituksessa, Suomenlahdentiellä, on huomioituna Etelä-Espoon läpi kulkeva pyöräilyn laatureitti, Länsibaana, joka muodostaa yhtenäisen pyöräilyreitin Helsingistä Kivenlahteen. Katualueen luonne muuttuu kaupunkimaiseksi.

Pysäköintiä on pyritty mahdollisimman paljon suunnittelemaan pysäköintitaloihin, koska pitkällä tähtäimellä se on todennäköisesti joustavampaa ja pihat säilyvät maanvaraisina ja vehreämpinä. Osa-alueiden kapeuden takia Suomenlahdentien pohjoispuolella pysäköinti on kuitenkin suunniteltu pihakansien alle. Suomenlahdentien eteläpuolella ja Kalastajantien länsipuolelle on suunniteltu pysäköintitalo. Asuinkorttelien pihoille saa sijoittaa liikuntaesteisten autopaikkoja, muuten autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle, p-merkitylle alueelle tai kansipihan alle.

Kaavassa on nyt esitetty yleistä pysäköintiä katujen varsille ja metrokuilun yhteyteen, yhteensä 28 uutta autopaikkaa. Tavoite on 1 ap/1 500 k-m² tällä alueella, mikä tarkoittaisi 34:ää yleisen pysäköinnin autopaikkaa. Tavoitteesta jäädään reilulla kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan Kalaonnentieltä poistuvat paikat.

Suomenlahdentien ja Kalastajantien mitoituksessa on huomioitu bussireitit. Suomenlahdentielle on lisätty yksi pysäkki.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 22.9.2017 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(t)
- Lausuntopyynnöt

- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 3 311802 Tiistinlaakso mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- 311802a Tiistinlaakso asemakaava
- 311802a Tiistinlaakso määräykset
- 311802a Tiistinlaakso maanalainen ajantasakaava
- 311802a Tiistinlaakso ajantasakaava
- 311802 Tiistinlaakso kaavaselostus
- 311802 Tiistinlaakso kaavaselostuksen liitteet
- 311802a Tiistinlaakso havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 154

13.11.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 63

23.04.2025

Asianumero 6431/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 63

§ 63

Niittykummun paloasema, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 212221, 15. kaupunginosa Niittykumpu

Valmistelijat / lisätiedot:

Kuntsi Juho

Granberg Hannu

Pihkala Aapo

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 Niittykummun paloaseman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 212221,

2

hyväksyy 13.11.2024 päivätyn ja 23.4.2025 muutetun Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7520, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212221.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 49–15–51–5 nykyistä yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta ja mahdollistaa kiinteistölle uudella käyttötarkoituserkinnällä liike- ja toimistorakentaminen.

Kiinteistöstä järjestettiin avoin ja julkinen suunnitteluvaraushakumenettely loppuvuodesta 2023, jolla etsittiin suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävää hanketta kiinteistölle nykyisen käyttäjän, Niittykummun paloaseman, toiminnan loppumisen jälkeen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti tehdä esisopimuksen kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistölle mm. pienpanimon tuotantotiloja, liiketiloja kuten ruokaravintola, baari, vuokrasauna, panimon kauppa sekä pienimuotoista majoitustoimintaa. Piha-aluetta elävöitetään ravintolan terassein ja istutuksin. Toiminnot sijoittuvat pääosin vanhan paloasemarakennuksen tiloihin. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus tullaan täsmentämään olemassa olevan rakennuksen laajuuteen, eikä tontille osoiteta lisärakennusoikeutta piharakennuksien lisäksi.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3 280 m². Voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 2 000 k-m², josta on käyttämättä 780 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,61. Rakennusoikeus pienenee kaavamuutoksen myötä 800 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 13.11.2024.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7520, käsittää osan korttelia 15051, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212221.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon kaupunki, 9.12.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.8.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.8.2023.

Alueen nykytila

Alueella sijaitsee Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelema vuonna 1991 valmistunut kaksikerroksinen paloasema, joka oli merkittävä suunnannäyttäjä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasemasuunnittelussa. Niittykummun paloasema on yksi modernin teollisuusarkkitehtuurin merkkiteoksia. Rakennuksen suunnittelusta vastasi Erkki Kairamo (1936–1994), jolla oli toimistossa päävastuunaan teollisuusrakennukset. Kairamo oli 1900-luvun jälkipuoliskon suomalaisen modernismin suunnannäyttäjiä ja tunnettu etenkin teollisuusrakennusten suunnittelijana. Hänen arkkitehtuuriaan leimaa läpi uran jatkunut 1900-luvun alun konstruktivismin kehittäminen ja uudistaminen.

Kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuvassa rakennuksessa ilmenee toimistolle tunnusomaiseksi muodostunut teräslasirakenteiden, ja modernismin aiheiden taidokas, dynaaminen ja yksityiskohdissa harkittu käsittely. Rakennus on rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä kohde. Paloaseman toiminta lakkasi 12.9.2024.

Rakennus sijaitsee suunnittelualueen keskellä. Rakennusta ympäröivä piha on suurimmilta osin kestopäälystetty, lukuun ottamatta rakennuksen länsipuolen ja eteläisen sekä pohjoisen rajan reunojen nurmialueita. Alueen pohjoisrajalla kasvaa Merituulentien katualueen rajaava puurivistö.

Kiinteistön 49–15–51–5, ympäröivät katu- ja virkistysalueet sekä läntisen rajanaapurin, eli vanhan Niittykummun koulun, omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Kaava-alue sijoittuu uusimaa 2050-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, jolla osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu alueelle, joka on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Niittykummun keskus (lainvoimainen 18.12.2013). Korttelin 15051 tontti 5 on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kiinteistön rakennusoikeus on 2 000 k-m², josta on käytetty 1 220 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 780 k-m².

Kiinteistöllä sijaitsee kaksikerroksinen suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa hahmoltaan. Rakennuslupaa vaativissa korjaus- tai muutostöissä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 13.11.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.12.–31.12.2024. Nähtävilläolokaudena jätettiin ei yhtään muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Kaavahanketta esiteltiin Espoon kulttuurikeskuksessa 5.9.2023 järjestetyssä Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rakennusoikeuden määrää nostettiin 50 k-m² vastaamaan nykyistä käytettyä rakennusoikeutta. Lisäksi lisättiin

kaavamerkinnyt koskien viherkerrointa ja lintujen törmäysriskiä sekä piharakennuksille osoitettiin uusi ohjeellinen rakennusala olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle.

Asemakaavan muutos

Korttelialue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jonka alueelle saa sijoittaa ravintola- ja kokoontumistiloja, pienimuotoista majoitustoimintaa sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotantotiloja. Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja. Korttelialueella sijaitsee suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviran-omaisen kanssa. Olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoitusta (K-1) palvelevia yksikerroksisia piharakennuksia.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 200 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi. Lisäksi 5 % rakennuksen sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleiseen tiloihin avautuvan teknisen tilan, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Korttelialueen reunoilla, länsiosan pysäköintialuetta lukuun ottamatta, sijaitsee sijainniltaan ohjeellinen, mutta laajuudeltaan sitova puilla ja pensaille istutettavan alueen osa. Alueen pohjoisreunalla kulkee myös säilytettävä puurivi. Kaava-alueen pohjoisreunalle ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää.

Rakennukseen tehtävät muutokset sekä terassit ja piharakennukset tulee toteuttaa ja käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Teräsrakenteiseen torniosaan sijoitettavista myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteista on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

Kaava-alueen pinta-ala on 3 280 m². Kokonaiskerrosala on 1 200 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 0,37$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 800 k-m².

Sitova tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Tonttijako on hyväksytty 28.5.2014.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet (22.8.2023) 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 maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- 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 13.11.2024 § 154

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Niittykummun paloaseman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212221,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation asemakaavan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 154

13.11.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 63

23.04.2025

muutosehdotuksen, piirustusnumero 7520, 15. kaupunginosassa
Niittykumpu, alue 212221.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 4 212221 Niittykummun paloasema lausuntojen sekä kannanottojen
lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 212221b Niittykummun paloasema asemakaava
- 212221 Niittykummun paloasema havainnekuva
- 212221 Niittykummun paloasema kaavaselostus
- 212221 Niittykummun paloasema kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 129	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 133	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	23.04.2025

Asianumero 492/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 64

§ 64

Vermopolku, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 113906, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Kivelä Kati
Westerlund Ina
Lehmus Ida
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 Vermopolun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 113906,

2
hyväksyy 2.10.2024 päivätyn ja 23.4.2025 muutetun Vermopolku - Vermostigen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,70 euroa, eli yhteensä 3 166,70 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129

02.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 133

16.10.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

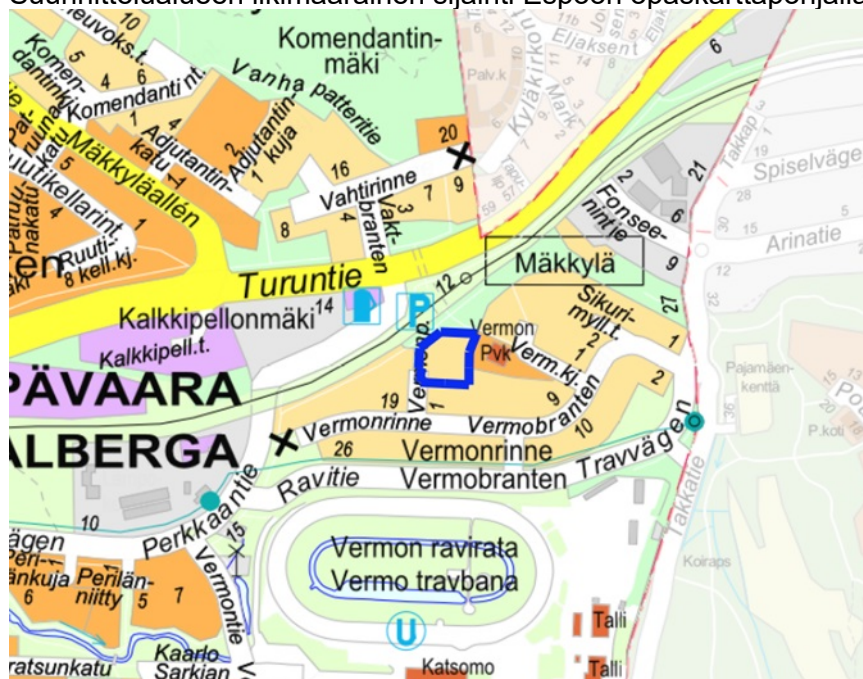
§ 64

23.04.2025

Korttelin 51116 tontille 6 sallitaan asemakaavan muutoksella lisää rakennusoikeutta asumiselle. Rakennusoikeutta nostetaan 500 k-m²:lla nykyisestä. Uusi rakennusoikeus tontilla on 2 600 k-m². Tontin pääkäyttötarkoitus säilyy nykyisellään asumisena (A).

Tonttia kasvatetaan maltillisesti pohjoispuolen puiston suuntaan ja tontin ja puiston raja suoritetaan. Lounaisreunasta muutetaan pieni osa tontista katualueeksi. Ratkaisu mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen Vermonpolun katualueen päähän. Tontin koko on nyt 5 998 m², ja se kasvaa 144 m²:lla ollen 6 142 m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vermonpolku - Vermostigen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7515, käsittää korttelin 51116 tontin 6, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon Asunnot Oy 25.5.2015 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 20.12.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129
§ 133
§ 64

02.10.2024
16.10.2024
23.04.2025

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 11.12.2023.

Alueen nykytila

Vernonpolku 3 on rakentunut asuintontti, jolla sijaitsee neljä kaksikerroksista ja kolme yksikerroksista asuinrakennusta sekä piharakennuksia.

Postmodernistista tyyliisuuntaa edustavat rakennukset ovat 1980-luvulta ja ne ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Asunnot ovat rivitaloasuntoja ja kerrostaloasuntoja. Autopaikoitus on tontin eteläosassa avopysäköintikentällä.

Tontin pinta-ala on 5 998 m².

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan. Kaavamuutosalueen läheisyyteen on osoitettu maakaasun runkoputken ja voimajohdon linjaukset sekä päärata.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Asemakaavan muutos sijoittuu voimassa olevassa yleiskaavassa asuntoalueelle (A).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa kaavamuutosalue sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle (AP). Aluetta koskee myös joukkoliikenteen poikittaisyhteyteen tukeutuvan kehittämisvyöhykkeen merkintä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 113900 Vermo -asemakaava (hyväksytty 1.6.1983). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 129	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 133	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	23.04.2025

Rakennusoikeutta on osoitettu 2 100 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Roomalainen numero II (kaksi) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alueen rakennukset on suojattava liikennemelulta siten, että alle 100 metriä olevien asuinhuoneiden seinä- ja ikkunarakenteiden ääneneristävyys on vähintään 30 dB (A). Jos meluhaitta osoitetaan muutoin torjutuksi, voi rakennuslupaviranomainen myöntää poikkeuksia edellä olevasta ääneneristävyysvaatimuksesta.

Kulku alueelle on mahdollista Vermonpolku -katualueelta. Autopaikkoja A-korttelialueelle tulee toteuttaa yksi autopaikka asuin-kerrosalan 85 neliömetriä kohti, mutta kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 16.10.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.–3.12.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin viisi muistutusta, neljä lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Asukastilaisuus järjestettiin 20.11.2024. Asukastilaisuuteen saapui kuusi asukasta kaavamuuotosalueen lähialueelta. Tilaisuudessa keskusteltiin muun muassa rakentamisesta, tonttien hulevesistä sekä pysäköinnistä.

Naapuruston asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä muilta osallisilta saapui kirjaamoon viisi muistutusta. Kaikissa suhtauduttiin kaavamuuтокseen kielteisesti. Alueen toivotaan säilyvän nykyisellään tai enintään kaksikerroksisena uudisrakentamisena. Yli kaksikerroksisen rakentamisen katsottiin olevan alueelle liian korkeaa. Purkamisen negatiiviset vaikutukset ilmastoon ja rakennusperintöön tuotiin esiin kolmessa muistutuksessa.

Lausuntoja ja kannanottoja saapui kirjaamoon kuudelta eri taholta. Sähköjakelija Carunan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, kaukolämpöverkon toimija Fortum Power and Heat Oy:n lausunnot sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotto olivat sisällöltään toteavia.

Kaupunginmuseo toisti ehdotusvaiheessa aloitusvaiheen kannanottonsa sisällön.

Uudenmaan ELY-keskus kommentoi lausunnossaan vastaavasti nykyisten asuinrakennusten arvottomasta jättämisestä. Lausunnossa nostettiin esiin ilmastovaikutusten arvioinnin ja ilmastovaikutusten vähentämiseen tähtäävien kaavamääräysten puute. Kaavaratkaisun ilmastovaikutusten arvioitiin olevan kokonaisuudessaan haitallisia. Kaavan meluun ja tärinään liittyvissä määräyksissä todettiin olevan puutteita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129
§ 133
§ 64

02.10.2024
16.10.2024
23.04.2025

Kaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys koskien purkamisesta ja rakentamisesta syntyvien massojen ja materiaalien hyödyntämistä mahdollisimman tehokkaasti (7 §). Melun ja tärinän määräyksiä on myös täydennetty 6 §:ään määräämällä asuntojen avautumissuunnista sekä pihan toimintojen melusuojaamisesta.

Selostukseen on täydennetty osiota kaavan vaikutuksesta ilmastoon. Maankäytön hiilijalanjäljen suuruutta on tutkittu Planect-työkalun avulla. Tarkastelu on kuvattu kappaleeseen 5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Muistutusten johdosta on viiteaineistossa olevia tontin periaatteellisia leikkauskuvia tarkennettu hulevesien johtamisen osalta. Kaavakartalta on poistettu ohjeellisia maanpinnan korkotason merkintöjä. Niiden ohjausvaikutuksen koettiin olevan vähäisempi kuin kaavan laadullisten määräysten.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavan 4 § PIHAT on korvattu määräyksellä viherkertoimesta. Viherkerroin on työkalu, jolla ohjataan pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti työkalun käyttöönotosta ja tavoitetasoista kokouksessaan 13.11.2024.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, ja se osoitetaan kortteliin merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tonttia pienennetään Vermonpolun katualueen kohdalta niin, että Vermonpolulle on mahdollista toteuttaa kääntöpaikka, joka parantaa alueen liikenneturvallisuutta esimerkiksi kiinteistöjen huoltoon liittyen. Toisaalta tontin pohjoisrajaa suoritetaan ja tonttia kasvatetaan puistoalueelle luoteeseen sekä koilliseen Työväenpolun suuntaan. Kaikkiaan muutokset kasvattavat tontin pinta-alaa nykyisestä 144 neliömetrillä.

Tontille osoitetaan kaksi rakennusala ja näitä varten pysäköintialue tontin eteläreunaan. Tontin rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerrokorkeudet osoitetaan rakennusaloilta. Ratkaisussa asuinrakennusten ja pysäköintialueen sijainnit ovat samat kuin tontin nykyisessä rakentamisessa.

Pohjoisemmalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1 300 k-m² ja enimmäiskerrosluvuksi kolme (III). Rakennusalan molempiin päihin on osoitettu yksikerroksinen osa talousrakennusta varten. Tontin keskellä olevalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta myös 1 300 k-m². Kerrosluvuksi osoitetaan täsmälleen kaksi (II).

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129
§ 133
§ 64

02.10.2024
16.10.2024
23.04.2025

Asemakaavassa on määräyksiä muun muassa kattomuotoja sekä kolmikerroksisen rakennusalan rakennuksen maantasokerroksen julkisivua ja terassipihoja koskien. Määräyksillä tavoitellaan rakentamisen sopeutumista Vermonrinteen pientalovaltaiseen ympäristöön.

Kaavassa tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla sekä kasvillisuutta koskevilla kaavamerkinnoillä ja määräyksillä. Viitesuunnitelman mukaisen pientalovaltaisen tontin viherkertoimen tavoitetaso on 1,0. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa rakennusten väliin jäävät alueet on rakennettu yhteispihaksi sekä monipuolisiksi istutusalueiksi hulevesipainanteineen. Yhteisellä piha-alueella sekä tontin eteläreunalla on tavoitteena säilyttää olevaa puustoa. Kolmikerroksisesta rakennuksesta maantasokerroksen asuntojen suorat sisäänkäynnit yhteiseltä piha-alueelta tukevat pihan elävyyttä ja yhteisöllisyyttä. Hulevesien hallintaa koskeva kaavamääräys painottaa hulevesien hyöty- ja haihdutusratkaisujen hyödyntämistä.

Pysäköintiä varten asemakaavan muutoksessa on tontin eteläreunaan osoitettu pysäköintialuetta sitovalla pistekatkoviivalla ja merkinnällä 'p'. Ratkaisu vastaa nykyistä tontin pysäköintialuetta niin laajuudeltaan kuin sijainniltaan. Kaavamuutosalueen eteläpuolisten tonttien asuinrakennuksiin kohdistuvaa valohäiriötä autojen ajovaloista ja pysäköintialueen valaisemisesta pyritään kaavamääräyksellä estämään.

Autopaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 ap / 95 k-m² ja kytketyille pientaloille / rivitaloille 1 ap / 85 k-m². Kaavassa mahdollistetaan lisäksi lievennyksiä asumiseen vaadittavan pysäköintinormin tuottamasta autopaikkamäärästä. Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on esitetty toteutettavaksi 27.

Pyöräpaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 pp / 40 k-m². Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja.

Virkistysalueet

Pieni osa kaavassa on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Kyseinen osa muuttuu nykyisestä tonttimaasta kaupungin puistomaaksi ja se on tarkoitus liittää Sikurimyllynpuiston puistotonttiin 51P33.

Sopimusneuvottelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129
§ 133
§ 64

02.10.2024
16.10.2024
23.04.2025

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Selvitykset

Alueelle on laadittu luontolausunto 31.5.2023. Lausunnon mukaan kaavamuutosalueella ei ole erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja tai vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin.

Suunnittelualue sijoittuu melualueelle. Suunnittelua ohjaamaan on laadittu melu- ja tärinäselvitykset, jotka on päivätty 16.8.2024. Kaavassa on selvitysten perusteella huomioitu melun ja tärinän aiheuttamia haittoja.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 4.1.2024 asemakaavan muutoksen 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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 133

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Vermonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113906,

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129
§ 133
§ 64

02.10.2024
16.10.2024
23.04.2025

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.10.2024 päivätyn
Vernonpolku - Vermostigen asemakaavan muutosehdotuksen,
piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä
toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja
valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun päätyttyä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti
tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja
lausunnot on annettu Vernonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113906,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.10.2024 päivätyn
Vernonpolku - Vermostigen asemakaavan muutosehdotuksen,
piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä
toimialojen kannanotot,

4

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2024 § 129

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja
lausunnot on annettu Vernonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113906,

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 129
§ 133
§ 64

02.10.2024
16.10.2024
23.04.2025

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.10.2024 päivätyn
Vernonpolku - Vermostigen asemakaavan muutosehdotuksen,
piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä
toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja
valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen Aarnion 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
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.10.2024
pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 5 113906 Vernonpolku muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 6 113906 Vernonpolku lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja
vastineet

Oheismateriaali

- 113906b Vernonpolku asemakaava
- 113906 Vernonpolku havainnekuva
- 113906 Vernonpolku kaavaselostus
- 113906 Vernonpolku selostuksen liitteet

§ 65

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointiin työkalu

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointiin työkalu

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 65

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 63, § 64

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
Virasto aika: 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.