

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Tiilismäenrinne

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 20.4.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon. Lisäksi liittyy myös 28.10.2020 pidettyyn asukastilaisuuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 4.5.-3.6.2020.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 0 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Lauri Koltola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Anja Karhula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kaisa Lahti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 111 kappaletta.

Esitetyissä mielipiteissä pääkohtia olivat:

- Tyytymättömyys tiedottamiseen ja asukkaiden osallisuuteen.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen ja Kiviruukin osayleiskaavan saman aikainen vireillä olo aiheutti kysymyksiä, epäilyksiä ja näkemyksiä toimintatavan vääryydestä. Asemakaavan muutoksessa vaaditaan noudatettavan Espoon eteläosien yleiskaavaa, mutta myös Kiviruukin osayleiskaavan valmistumista esitetään odotettavan.
- Esitetty rakentaminen nähdään liiallisena ja ahneena. Rakentamisen määrä nähdään maksimoidun sen ympäristövaikutuksista ja ympäristön viihtyisyydestä välittämättä. Rakentamisen määrää, mittakaavaa ja rakentamisen korkeuksia ei nähdä hyväksyttävänä, eikä esitettyä nähdä sopivan pientaloalueen läheisyyteen tai edustavan hyvää kaupunkisuunnittelua. Esitetyn vaikutukset ympäristöönsä muun muassa sen aurinkoisuuteen, näkymiin ja luonteeseen, sekä lähialueen pientalojen elinolosuhteisiin ja myytävyyteen nähdään epätoivotuiksi, liiallisiksi ja kohtuuttomiksi. Vaihtoehtoisia suunnitelmia toivotaan ja alueen rakentamista vaaditaan sovitettavan merkittävästi läheisen pientaloalueeseen muun muassa rakentamisen korkeutta ja määrää vähentämällä, sijoittaen korkeat rakennukset sekä pysäköintilaitos toisaalle, ja suunnitellen alue viihtyisäksi.
- Mittava ero Kattilalaakson pientaloalueen ja suunnitteilla olevan alueen rakentamisen määrässä ja rakentamisen korkeudessa sekä mahdollisessa rakennustyypeissä nähdään epäyhdenvertaisena asukkaiden ja maanomistajien kohteluna.
- Kaupunkikuvaan ja kaupunkitilojen luonteeseen liittyen esitetään havaintoja, näkemyksiä ja toiveita. Kaupunkikuvallisesti toivotaan muun muassa ajattoman tyylikkäitä rakennuksia, sekä eläviä ja vehreitä kaupunkitiloja. Lisäksi kaavalla nähdään tarpeelliseksi edellyttää, että rakentaminen muodostaa elävää ja viihtyisää ympäristöä, jotta sitä toteutuu.
- Asuntojen hallintamuodosta kysytään, ja asuntojen keskikoon toivotaan olevan kohtalaisen suuri, jotta alue pysyisi lapsiperhealueena.
- Alueen ajoneuvo sekä jalankulku ja pyöräily liikenteen nykyolosuhteisiin liittyen esitetään havaintoja ja vaaditaan parannuksia. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä esitetään kehitettävän. Alueelle suunnittelun rakentamisen ja lisääntyvän asukasmäärän myötä lisääntyvän ajoneuvoliikenteen pelätään aiheuttavan ruuhkautumista ja liikenteen aiheuttamia haittoja, jotka vaaditaan huomioitavan sekä hallittavan niin asemakaavan muutosalueen kuin myös

laajemman alueen suunnittelussa. Asemakaavan muutosalueelle esitetty pysäköinnin määrä nähdään liiallisena. Esitetty pysäköintilaitos ja sen ajoysteys nähdään väärään sijaintiin sijoittuneen, ja pysäköintilaitoksen korkeus liiallisena. Julkisen liikenteen palvelutasoa ei nähdä hyvänä, asukasmäärän kasvaessa metron kyky vastata ihmisten liikkumistarpeeseen huolettaa, eikä Kiviruukin aluetta nähdä mahdollisena suunnitella julkisen liikenteen varaan. Silti toivetta julkisen liikenteen sekä kävelyn ja polkupyöräilyn varaan suunnittelusta esitetään.

- Esitetyn rakentamisen nähdään vaarantavan alueen luontoa ja eläimistöä, sekä huonotavan muun muassa liito-oravan olosuhteita. Luonto ja eläimistö vaaditaan huomioitavan ja turvattavan, sekä ekologiset yhteydet suunniteltavan ja toteutettavan riittävinä.
- Rakentamisen vaikutuksesta ilmastonmuutokseen johtuen esitetään, että puurakentamista edistettäisiin alueella. Lisäksi kasvavien liikennemäärien myötä lisääntyvät saasteet aiheuttavat huolta.
- Asemakaavan muutosaluetta laajempaa Kiviruukin aluetta ja koko Espoota koskien esitetään huolia, näkemyksiä ja toiveita. Kiviruukin alue toivotaan suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena, ja sen noin 10 000 asukkaan määrä nähdään liiallisena. Alueen suunnittelu, rakentaminen ja lisääntyvä asukasmäärä herättää huolta muun muassa alueen luonteen muutoksesta, palveluiden riittävydestä ja alueen turvallisuudesta. Espoon asukasluvun kasvun nähdään aiheuttavan ongelmia.

Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutokseen liittyvä asukastilaisuus pidettiin yhdessä Kiviruukin osayleiskaavan asukastilaisuuden kanssa etäasukastilaisuutena 28.10.2020. Seuraavassa tiivistelmä asukastilaisuudessa esitetystä mielipiteistä:

Asukastilaisuudessa Kiviruukin ja Tiilismäenrinteen mitoituksiin liittyen nostettiin esille, että Kiviruukin alueelle ei mahdu 9000–12 000 uutta asukasta, ja 2000 työpaikkaa on liian vähäinen määrä. Lisäksi Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutoksen tehokkuutta ja massoittelemia esitettiin madallettavan. Alueen asuntokantaan liittyen toivottiin enemmän isoja perheasuntoja. Alueen rakenteeseen liittyen toivottiin kokonaisuudessaan erilaista kaupunkirakennetta ja esitettiin, että korkeimmat rakennukset tulisi sijoittaa Länsiväylän varteen ja metroaseman läheisyyteen, ja rakentamisen korkeuden tulisi madaltua portaittain kohti pientaloaluealueita. Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutosalueelle toivotaan 3–4 kerroksisia rakennuksia. Länsiväylän varteen esitettiin myös työpaikkarakennuksia suojaamaan melulta. Kiviruukin esitetään tarvitsevan kauppiaita ja palveluita. Alueen rakenteeseen liittyen on tuotu esiin, että olisi pitkään suoraan tiehen tukeutumisen sijaan voitu tehdä luovempi ratkaisu. Aukioiden sarja on todettu hyväksi, sen muodostaessa pysähdyspaikkoja pitkälle suoralle. Kaupunkikuvaan ja kaupunkitiloihin liittyen nousi esiin kaupunkitilojen viihtyisyys, mainiten kivijalkatilojen ja elävyyden tärkeys, katutilojen kaupunkimaisuus ja vehreys, sekä Kiviruukinaukioiden merkitys yhdistävänä kaupunkitilana, jossa tulisi olla jotain kivaa ja

erityistä. Kaupunkikuvaan liittyen asukastilaisuudessa ehdotettiin vaaleita luonnonmukaisia värejä, ja kattomuodon osalta mainittiin toiveeksi harjakattoiset rakennukset.

Liikenteeseen liittyen asukastilaisuudessa esitettiin huoli liikenteen ruuhkautumisesta, mainittiin liikenteen ruuhkautuvan jo nykyisin ja toivottiin parannuksia tilanteeseen. Pohjoisesta tulevaa liikennettä esitettiin ohjattavaksi Tiilismäentien kautta eikä Kattilaaksonkadun kautta. Lisäksi asukastilaisuudessa ajoneuvoliikenteen kehittämistä alueella nähtiin käsitellyn kaavadokumenteissa vain suppeasti. Asukastilaisuudessa kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, niiden tilatarpeisiin ja niiden väliseen erotteluun, sekä suoriin yhteyksiin metroasemalle ja metroaseman pyöräpysäköintiin esitettiin kiinnitettävän huomioita. Pysäköintiin liittyen metroasema esitettiin huomioitavan pysäköintipaikkojen määrässä, ja pysäköinti esitettiin sijoitettavan pysäköintikansien alle tai pysäköintitaloihin. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueeseen pysäköinti esitettiin suunniteltavan ja sijoitettavan siten, että ajoyhteys pysäköintilaitokseen ohjataan korttelin sisältä. Julkiseen liikenteeseen liittyen esitettiin huomioitavaksi kehittyvien liikennevälineiden tulevaisuudessa tuomat mahdollisuudet. Metron syöttöliikennettä esitettiin pohdittavan eri tavalla kuin muilla metroasemilla esimerkiksi tutkien/kokeillen Kiviruukin ja metron välillä lyhyellä vuorovälillä kulkevia robottibusseja.

Asukastilaisuudessa luontoon ja virkistykseen liittyen on noussut esille lähimetsien keskeinen ja tärkeä asema alueen asukkaille niin lähiympäristönä, virkistysalueina kuin luonnonympäristöinäkin. Nykyisten metsien säilyttäminen nähtiin parhaana tapana turvata luontoarvot, ja Multakaskenmäen metsän säilyttäminen, sekä metsän ja suon merkitys tärkeänä lepakkoalueena mainittiin erikseen. Liito-oravien suojelun nähtiin mahdollistavan myös kestävämmän ja viihtyisämmän kaupunkirakenteen. Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä tuotiin esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistykselle. Esiin tuotiin myös yhteys Kivenlahdesta merenrannalta keskuspuistoon, Kiviruukinaukio osana reittiä. Virkistykseen liittyen asukastilaisuudessa esitettiin lähimetsien olevan asukkaille keskeisiä ympäristöjä, mutta myös Keskuspuiston länsiosien merkitys virkistykselle tuotiin esiin. Suuren asukasmäärän todettiin tarvitsevan monipuolisia leikin, oleskelun ja liikunnan alueita, sekä viheralueita ja puistoja. Kevyen liikenteen yhteyksien tärkeys tuotiin esiin, jotta luonto on saavutettavissa ilman autoa, ja hiihtäjien ja lenkkeilijöiden kulkuyhteydet etelästä keskuspuistoon mainittiin tärkeäksi huomioida. Tilaa liikunnalle toivottiin siten, että harrastaminen on mahdollista kaikille. Lisäksi toivottiin, ettei se olisi kallista. Tiivistetysti kaikkien liikkujien käytössä olevaa tilaa toivottiin koulun urheilusaliin ja kentille. Alueelle toivottiin ulkoilurataa. Lisäksi sinne haluttiin harraste-, yhteis- ja asukastiloja, ja näin mahdollisuutta muun muassa yhteisöllisyyteen, yhteisölliseen tekemiseen ja harrastuksille.

## **Asemakaavan muutoksesta tiedottamiseen ja asukkaiden osallisuuteen ollaan tyytymättömiä.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 56 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä kummeksutaan, miksi Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksesta ei ole tiedotettu laajasti alueen asukkaille vaan vain lähitontteja kattavasti. Asemakaavan muutoksen nähdään vaikuttavan koko Kattilalaakson pientaloalueeseen, jonka johdosta kohtuulliseksi nähdään, että tiedotus tavoitaisi kattavasti alueen asukkaat.
- Mielipiteissä ilmaistaan vaikuttavan siltä, että asukkaita pidetään pimennossa ja alueeseen vaikuttavia suunnitelmia, muun muassa osayleiskaavaa ja muita alueeseen kohdistuvia suunnitelmia on laadittu ilman, että alueen asukkailta on pyydetty mielipiteitä tai niiden antamismahdollisuudesta ei ole tiedotettu.
- Mielipiteessä kysytään, odotetaanko asukkaiden osaavan kaivaa internetistä Espoon kaupungin mahdollisia hankkeita. Lehti-ilmoitusten kerrotaan jäävän helposti huomaamatta, ja kaavoista toivotaan tiedotettavan kirjeellä tai sähköpostitse. Lisäksi tuodaan esiin, että Espoon kaupungin karttapalvelut eivät mahdollista kuntalaisten tutustumista kaavoihin sähköisesti, sillä ne eivät toimi halutulla tavalla tai ole tarpeeksi selkeitä.
- Mielipiteissä ilmaistaan, että useiden päällekkäisten kaavamuutosten seuraminen ja ymmärtäminen on hyvin haastavaa, mikä pienentää vaikutusmahdollisuuksia.
- Tiedottamiseen liittyen kysytään, onko tiedottamisessa toimittu oikein, tuoden esiin myös, että vuonna 2020 maassa oli poikkeustila.
- Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistona esitettyä maankäyttöluonnosta ei pidetä riittävän havainnollisena aineistona esitetyn rakentamisen ja sen vaikutusten arvioimiseen.

Vastine:

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kulutettu kaupungin internetsivuilla sekä kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotekirje Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointiaineistosta on lähetetty kaavamuutosalueen lähiympäristön asukkaille postitse. Posti on lähtenyt normaaliin tapaan hyvissä ajoin ennen 30 vuorokauden nähtävilläolon alkamista. Postin mahdollinen viipyminen matkalla on osallistumisen kannalta erityisen harmillista. Tästä syystä kaavan valmistelussa on huomioitu myös myöhässä tulleet mielipiteet.

Kaavahankkeen tiedotus on poikennut normaalista menettelystä sikäli, että asukastilaisuutta ei pystytty järjestämään koronatilanteesta johtuen keväällä 2020 osallistumis- arviointiaineiston nähtävilläoloaikana. Asukastilaisuus on järjestetty 28.10.2020 etätilaisuutena yhdessä Kiviruukin osayleiskaavan kanssa. Myös tällöin osallisilla on ollut mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen ja mielipiteitä on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa.

Espoon kaupungin internetsivujen asemakaavan muutoksen aineistojen avaamisessa ei ole raportoitu olevan ongelmia sen laajemmin kuin yksittäisessä mielipiteessä annettua palautetta karttapalvelun toimimattomuudesta tai palvelun huonosta toiminnasta asemakaavan muutoksiin tutustumisessa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen asiakirjat ovat kaikkien avattavissa asemakaavan muutoksen internetsivuilla: <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/tiilismaenrinne>

Mikäli aineistojen tutustumisessa ilmenee ongelmia, on mahdollista olla yhteydessä asemakaavan valmistelijaryhmään, jonka yhteystiedot löytyvät asemakaavan muutoksen internetsivuilla.

Asukkaiden tavoittaminen on haasteellista, ja vastaavasti asukkaiden kokema tiedon- saannin heikkous on tiedostettu. Tästä syystä viestintää on kehitetty ja kehitetään. Kaupunki on ottanut käyttöön uutiskirjeen, joka mahdollistaa asukkaille ajankohtaisen tiedon tilaamisen sähköpostiinsa. Espoon kaupungin internetsivuilta on mahdollista tilata muun muassa Vaikuta nyt -uutiskirje, joka esittelee ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet. Vaikuta nyt -uutiskirjeen tilaamalla saa tiedon mihin hankkeisiin voi kulloinkin vaikuttaa, mitä lähialueella tapahtuu, sekä kuulee tulevista asukastilaisuuksista.

**Kiviruukin osayleiskaavaan sekä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen saman aikainen vireillä on aiheuttanut kysymyksiä, epäilyksiä ja näkemyksiä toimintatavan vääryydestä. Mielipiteissä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa vaaditaan muun muassa noudatettavan Espoon eteläosien yleiskaavaa, mutta myös Kiviruukin osayleiskaavan valmistumista esitetään odotettavan.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 70 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä tuodaan esiin, että Kiviruukin osayleiskaavan ja Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen valmistelu rinnakkain on väärä tapana toimia ja suunnitella kaupunkia. Mielipiteissä nähdään, että alueen suunnittelu ei ole edennyt rakennus- ja maankäyttölaissa tarkoitetulla tavalla, jossa yleispiirteisempi kaava ohjaa asemakaavoitusta, koska Kiviruukin osayleiskaava on ollut samanaikaisesti vireillä olematta lainvoimainen. Alueelle esitetty suunnitelma ei myöskään vastaa Etelä-Espoon yleiskaavassa osoitettua tiivis ja matala asuntoalue -merkintää. Lisäksi mielipiteissä todetaan vaikuttavan jopa siltä,

että asemakaavan muutos etenee osayleiskaavan laatimista nopeammin. Osayleiskaavan ja asemakaavan muutoksen saman aikainen vireillä olo ja valmistelu on koettu myös heikentävän alueen suunnittelun seuraamista ja siihen vaikuttamista.

- Mielenpitoissa esitetään, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos tulisi valmistella sen mukaisesti mitä Kiviruukin osayleiskaavan valmistuttua siinä osoitetaan.
- Mielenpitoissa ilmaistaan, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen OAS- ja valmisteluaineistossa ei noudateta alueelle Espoon eteläosien yleiskaavassa alueelle osoitettua A2 tiivis- ja matala-asuntoalue.
- Mielenpitoissa esitetään, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen tulisi noudattaa Espoon eteläosien yleiskaavassa alueelle osoitettua tiivis ja matala-asuntoalue -merkintää. Lisäksi mielenpitoissa tuodaan esiin, että pientaloalueen asukkaat ovat alueelle muuttaessaan ja asuntoa ostaessaan luottaneet, että lähialueen rakentuessa alueelle rakentuu tiivistä ja matalaa asuntorakentamista.
- Osassa mielenpitoja tuodaan esiin, että alueen kaavoitus tulisi tehdä kokonaistarkastelun pohjalta, siten, että Kiviruukin eri alueiden ja Sarmalvuoren kaavoitusta tehtäisiin samanaikaisesti, jotta kokonaisuudesta muodostuu järkevä kaikkien osapuolten kannalta.
- Yhdessä mielenpiteessä ilmaistaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainittu, että asemakaavan muutosalueeseen kuuluu alueita, jotka ovat Espoon eteläosien yleiskaavassa merkitty TP/k-alueeksi.

Vastine:

Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kiviruukin osayleiskaavan 28.2.2022 ja Kiviruukin osayleiskaavan on saanut lainvoiman 25.5.2022.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen itäosa on Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A) ja keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c). Asuntoalueelle (A) saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja liikealue (A/c) varataan asumiselle ja liiketoiminnalle sekä keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kiviruukin osayleiskaavassa Ruukintien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen länsi- ja pohjoisosa on Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Alueella voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö,

puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalueen läpi itä-länsisuuntaisesti sekä virkistysalueelta Ruukintielle johtavaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit.

Virkistysalueella on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulailta suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti.

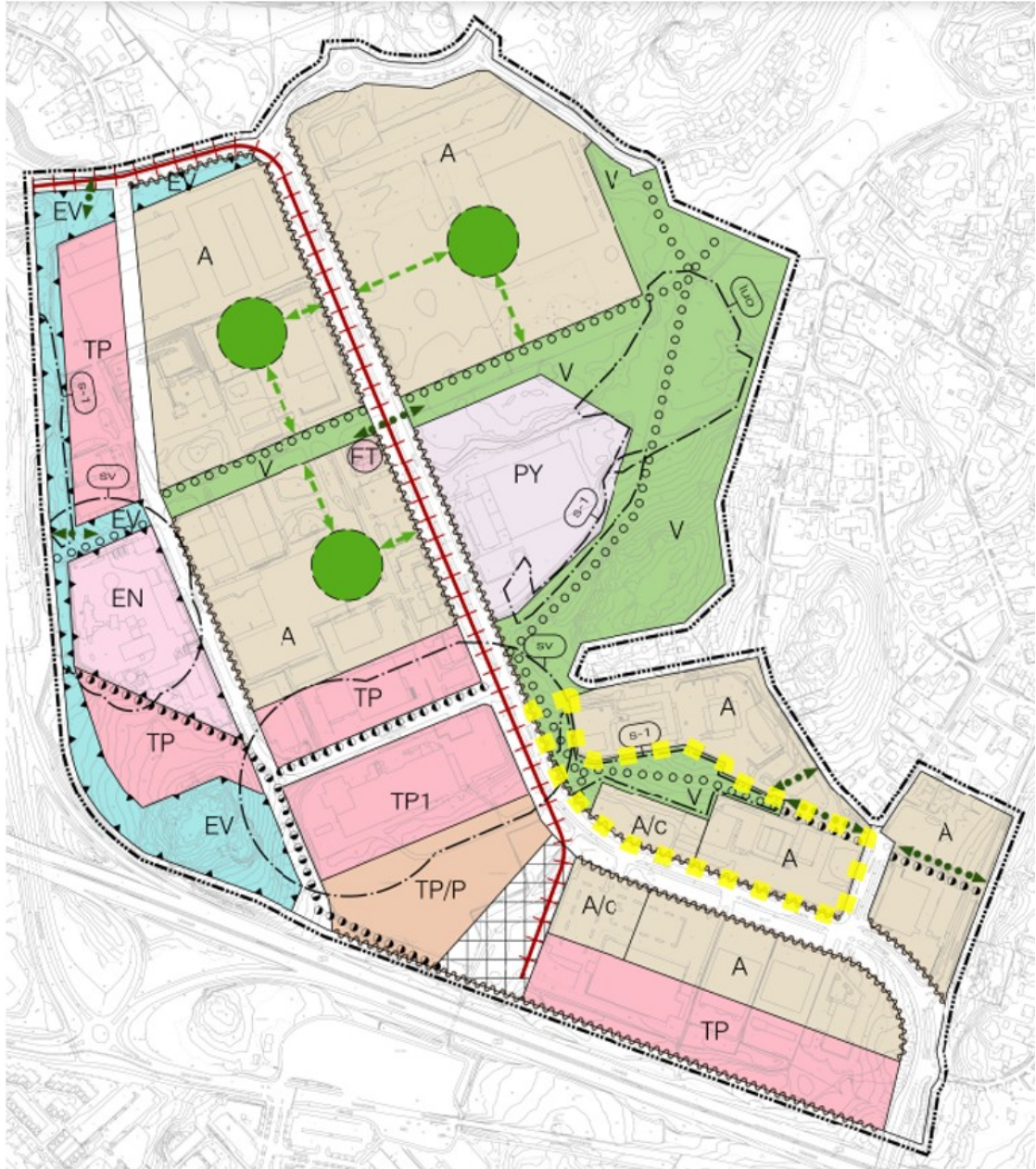
Virkistysalueen itäosaa kohti ja vastaavasti sieltä idän suuntaan on osoitettu kaksi sijainniltaan ohjeellista liito-oravan yhteystarvetta, jotka tulee toteuttaa puustoisena ja riittävän leveänä.

Virkistysalueelta, Tiilismäki-kadun suuntaisesti, jatkuvaksi on sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu jalankulku- ja pyöräreitti.

Asemakaavan muutosalueen länsiosalle ulottuu Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu suojavyöhyke (sv), joka on onnettomuusriskien vaikutusaluetta. Kyseisen alueen kattaa asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvasta alueesta Kiviruukin osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetun alueen läntisimmän osan.

Kiviruukin osayleiskaavassa Kiviruukinaukiolta Ruukintielle ja siltä Tillinmäentielle on sijainniltaan ohjeellisena, mutta yhteydeltään sitovana osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa myös raideyhteytenä. Kyseinen yhteyden Kiviruukinaukion ja Ruukintien osuus sijaitsee Ruukintiehen rajautuvan Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen läheisyydessä.





Kuva: Ote Kiviruokin osayleiskaavan kaavakartasta. (Tiilismäenrinteen asemakaavanmuutos-alueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla.)

Kiviruokin osayleiskaavaan sisältyy seuraavia yleisiä määräyksiä:

- Kaikki alueet on tarkoitettu kaavoitettaviksi.
- Pientaloalueisiin rajautuvilla A-alueilla tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja rakennuskantaan.
- Asemakaavoituksessa tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle.

- Maaperän pilaantuneisuus on tarvittaessa tutkittava ja pilaantunut maaperä on puhdistettava viimeistään rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa.
- Jatkosuunnittelussa ja rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet.
- Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.
- Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuvyöhykkeet asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.
- Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesisuunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä laadulliset että määrälliset hallinnan tavoitteet ja turvata riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Hulevesisuunnittelussa on huomioitava luhtanevakorven vesitasapaino ja luontoarvot, Lambrobäcken-puron luontoarvot, Marinsataman meriuposkuoriaisesiintymä, Espoonlahti-Saunalahti Natura-alue ja läheinen uimaranta. Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä ja järjestelmien oltava valmiina jo maarakentamisen alkaessa.
- Tulvareitit on varmistettava maankäytön suunnittelun tarkentuessa.
- Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylitämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin.
- Ilmastonmuutoksen varautuminen ja ekosysteemipalvelut (luonnon ihmisille tuottamat hyödyt) on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissakin.

Lisäksi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen yhteydessä osayleiskaavaan tehtiin seuraava lisäys, joka osaltaan liittyy Kiviruukin osayleiskaavan pientalovaltaisia läheisiin alueisiin:

- Asemakaavavaiheen valmistelussa otetaan huomioon viereisen alueen pientalovaltaisuus siten, että pientaloalueen viereiset kerroskorkeudet pidetään kohtuullisina ja portaittain nousevina alueelta kohti Länsiväylää.

Lisäksi osayleiskaavan hyväksymispäätöksessä kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavia toiveita Kiviruukin osayleiskaavan alueen suunnitteluun:

- Valtuusto toivoo, että asemakaavavaiheen valmistelussa huomioidaan townhouse -tyyppisten kaupunkirivitalojen suunnittelun mahdollisuudet alueella ja

tämän tyyppisen rakentamisen mahdollinen vetovoima kansainvälisten osajien houkuttelemisessa alueelle.

- Valtuusto esittää toivomuksenaan, että kaupunginhallitus johtaessaan kaupungin maankäytön yleistä suunnittelua ja kaavoitusta varmistaisi osayleiskaavan tarkemmassa suunnittelussa etenkin ilmastotyötä edistävän elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnan kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymän syntymistä ja sijoittumista alueelle sekä ohjaisi tätä varten alueen toteuttamisen aikataulua.
- Valtuusto toivoo, että ennen asemakaavoituksen aloittamista alueelle tehdään kattava liikennesuunnitelma.
- Valtuusto toivoo, että asemakaavoitusvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisän kaupunkikuvan toteuttamiseen ja olemassa olevan pientaloalueen rajaamiseen viher-/puistoistutuksin.
- Valtuusto toivoo, että alueen kehittyessä huolehditaan pääväylille ohjaavien liittymien riittävydestä ja toimivuudesta liikennemäärien kasvaessa sekä että liikenteen joustavuudesta pidetään huolta alueen rakentamisen kaikissa vaiheissa.
- Valtuusto toivoo, että alueen kehittämisessä edistetään liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä huolehditaan alueella olevasta luonnonläheisyydestä.
- Valtuusto esittää toivomuksenaan, että tehdään osayleiskaava-alueelle tähänastista tarkempi elinkeinojen sijoittumisselvitys ja sisällytetään siihen työpaikkojen sijoittumisen houkuttelevuutta lisäävät toimenpiteet. Näin voidaan osayleiskaava-alueen asemakaavoituksella ja elinkeinotoimien toteutuksella edistää koko Espoon tasapainoista työpaikkakehitystä.
- Valtuusto toivoo, että asemakaavavaiheen valmistelussa uusia alueita (kuten Kiviruukki) profiloitaisiin eli personoitaisiin ja erilaistettaisiin selkeämmin toisistaan. Tämän tyyppinen profilointi luo viihtyisyyttä ja vetovoimaa halutulle kohderyhmälle. Esimerkkinä Turun Port Arthur, Vantaan Kartanonkoski, Helsingin Aurinkolahti ja Puu-Vallilla, tai Lontoon tiiveimmin rakennetut Chelsea ja Notting Hill.
- Valtuusto toivoo, että asemakaavoitusvaiheessa huolehditaan lukion sijoittumisen mahdollisuudesta Kiviruukin osayleiskaava-alueelle.

Kiviruukin alueen asema ja saavutettavuus muuttuu Espoon seudun kaupunkirakenteessa Länsimetron jatkeen valmistumisen myötä. Alueen kehittämisen tavoitteita on tarkistettu ja alueen maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla ohjaavaksi on laadittu Kiviruukin osayleiskaava. Kiviruukin osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja sillä jäsennetty alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi.

Kiviruukin osayleiskaava-alueella on runsaasti yksityistä maanomistusta. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutokselle aloitteen ovat tehneet korttelien 42003 ja 42002 maanomistajat.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan eri kaavatasoja on sallittua viedä yhtä aikaa nähtäville. Yleiskaavan ja asemakaavan etenemisestä rinnakkain on myös hyötyä. Prosessien eteneminen yhtäaikaaisesti mahdollistaa ratkaisujen peilaamisen eri kaavatasoilla, tuo lisätietoa suunnitteluun ja auttaa päättäjiä sekä osallisia hahmottamaan samalla sekä laajempaa kokonaisuutta (osayleiskaava) että tarkempaa suunnittelua ja maankäyttöä (asemakaava). Kiviruukin osayleiskaava on saanut lainvoiman 25.5.2022 ja on siten voimassa Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosta hyväksyttäessä.

Yhteisesti järjestetyllä asukastilaisuudella, jossa aiheena on ollut niin Kiviruukin osayleiskaava kuin myös Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos, on pyritty helpottamaan asukkaiden osallistumista alueen suunnitteluun ja vireillä oleviin kaavoihin.

## **Vaihtoehtoisia suunnitelmien perään kuulutetaan.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 68 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä tuodaan esiin, että alueen rakentamisesta tulisi tehdä vaihtoehtoisia suunnitelmia, joissa tutkittaisiin korttelimuotoja ja vaihtoehtoisia massoiteluja sekä huomioitaisiin varjostavuutta.

Vastine:

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.4.2020 asemakaavan muutoksen tavoitteet. Ne ovat käsittäneet kaupunkirakenteelliset tavoitteet, kaupunkikuvalliset tavoitteet ja liikenteelliset tavoitteet sekä kestävät suunnitteluratkaisut. Kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin lukeutuu myös tavoite asukasmäärästä ja rakentamisen määrästä.

Tavoitteiksi on hyväksytty tiivistetysti muun muassa seuraavia korttelirakenteeseen keskeisesti vaikuttavia tavoitteita:

- Keskustamainen korttelirakenne, jossa kivijalan liiketilat ym. toiminnot avautuvat Ruukintielle.
- Korttelin länsipää suunnitellaan osana Kiviruukinaukiota, alueen urbaania sydäntä, julkista ulkotilaa ja eri kulkumuotojen risteyskohtaa.
- Asemakaava-alueelle tavoitellaan noin 1 000 uutta asukasta eli noin 50 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa päiväkodille (noin 1 000 k-m<sup>2</sup>) ja kadunvarren liiketiloille (noin 800–1 000 k-m<sup>2</sup>).

- Kaava-alueen pohjoisosassa on metsäinen rinne, Tiilismäki, joka säilytetään virkistysalueena.
- Kaupunkikuvaan luodaan ilmavuutta, vaihtelevuutta ja alueelle tunnusomaista luonnetta rakennusten sijoittelulla, kerroslukujen vaihteluilla sekä pienillä puistoaukioilla.
- Asuinkortteliin tulee muodostaa laaja, kaupunkimainen yhteispiha, jonka yhteyteen sijoitetaan päiväkotia.
- Jatkosuunnittelussa tutkitaan ja lautakunnalle esitetään myös vaihtoehto, jossa rakennusten massoittelu tukee pistetaloja paremmin keskustamaisen korttelirakenteen syntymistä. Lautakunnalle esitetään myös selvä suunnitelma sekä havainnekuvat Kiviruukinaukiosta ja sen keskeisestä asemasta alueen urbaanina sydämenä.
- Asukaspysäköinti toteutetaan rakenteellisin ratkaisuin.
- Tehokas toteutus, jossa on kaupunkimainen ja monipuolinen rakenne (asuminen, palvelut, liike- ja toimistotilat, virkistysalueet), luo sosiaalista kestävyyttä, tuo runsaasti asukkaita ja muita toimijoita tulevan metroaseman äärelle ja vähentää liikkumistarvetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat muodostaneet asemakaavan muutosalueen suunnittelulle lähtökohtia ja osaltaan reunaehdoja. Tavoitteet, sekä muun muassa eri toimintojen tilatarpeet ja paikkaan liittyvät ominaispiirteet, kuten suhteellisen kapea rakentamiseen käytettävissä oleva alue, ovat vaikuttaneet korttelirakennemahdollisuuksiin.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen suunnittelua on jatkettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siihen liittyvästä valmisteluaineistosta, eli maankäyttöluonnoksesta saatuja mielipiteitä, sekä asemakaavan muutoksen tavoitteita huomioiden. Suunnittelussa rakentamista on muun muassa sovitettu ympäristönsä, rakentamisen määrää vähennetty ja korttelin massoittelua muutettu erityisesti Ruukintien ympäristöön kaupunkimaista ympäristöä muodostavaksi sekä vähemmän korttelin ympäristöä varjostavaksi.

Korttelisuunnitelmaluonnoksen osaksi on laadittu varjostustutkielma eri vuodenaajoilta ja vuorokaudenaajoilta.

## **Asemakaavan muutosta ja alueen suunnittelua nähdään ohjaavan aineus, ja asemakaavan muutoksen lähtökohtiin ja tavoitteisiin esitetään muutosta.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 66 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipteissä Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja sen valmisteluaineiston maankäyttöluonnoksessa esitetty asemakaavan muutosalueen rakentaminen nähdään lähtökohtaisesti liiallisena ja paikkaan sopimattomana. Esitetyn nähdään tavoittelevan suurinta mahdollista rahallista hyötyä ilman suunnitellun sovittamista ympäristönsä ja viihtyisyyden huomioimista. Hyödyn tavoittelun nähdään tapahtuvan ympäristön viihtyisyydestä välittämättä, sekä lähialueelle ja sen pientalojen asukkaille haittoja aiheuttaen. Asemakaavan muutoksen ja alueen suunnittelun lähtökohdaksi sekä asemakaavan muutoksessa huomioitavaksi vaaditaan alueen viihtyisyyttä, ja rakennusten paikkaan sekä maisemaan sopivuutta.
- Mielipteissä kysytään, miksi maanomistajat ja arkkitehdit saavat vapaat kädet kaupunginosan uudelleensuunnitteluun, joka muuttaa voimakkaasti Kattila-laakson asukkaiden elämää ja vaikuttaa negatiivisesti läheisten tonttien arvoon ja asuinviihtyvyyteen.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitetyn maankäyttöluonnoksen nähdään maksimoivan taloudellisen hyödyn, mutta ei koeta huomioivan viereisiä omakotitalojen omistajia mitenkään, vaan aiheuttavan heille merkittävää haittaa.
- Mielipteissä kysytään, ratkaiseeko lopulta raha mitä suunnitellaan.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitetyn maankäyttöluonnoksen kuvataan olevan mittakaavaltaan ja asukasmäärältään liian suuri ja ahne. Liiallisen asukas- ja rakentamisen määrän kuvataan antavan Espoon kaupungista ahneen ja asukkaiden hyvinvoinnista välittämättömän kuvan. Alueen asukas- ja rakentamismäärä sekä tehokkuus nähdään liiallisena myös verrattuna muihin Espoossa sijaitseviin asemakaavakohteisiin, esimerkiksi Finnooseen.
- Mielipteissä kysytään, onko Espoolla varaa näin laajaan rakennushankkeeseen.
- Alueen asukkaat ja toimijat, muun muassa yritykset, esitetään huomioitavan siten, että heiltä kysytään mielipteitä ennen alueen suunnittelun aloittamista.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja sen valmisteluaineistona olleen maankäyttöluonnoksessa esitetty alueen tehokkuus todetaan mielipteessä hyvin suureksi ja se ehdotetaan järkeviltä osin käytettävän matalammalla rakentamisella.
- Mielipteissä mainitaan, että maanomistussuhteet heijastuvat valittuun suunnitteluratkaisuun, joka on mittakaavaltaan liian suuri ja ahne. Lähtökohtana nähdään olevan yrityksen/omistajan/säätiön tavoite maksimoida pinta-alasta saatava voitto. Taloudellisesti suunnitelma on täydellinen maanomistajille, mutta ei luo viihtyisää ja inhimillistä kaupunkiympäristöä. Aluekehitystä tunnutaan tekevän raha edellä.

- Mielenpitoissa nähdään, että kaupungin tulisi käyttää kaavamonopoliaan kaavoittaen ympäristöön ja sen rakennuskantaan sopivaa, alueen asukkaita huomioivaa sekä miellyttävää ympäristöä. Maanomistajien aloitteiden nähdään aiheuttavan asetelman, jossa valtaa siirtyy kaupungilta pois ja luo tilanteen, jossa maanomistajat vaativat runsasta rakentamista vedoten naapurien rakentamisen määrään.
- Yhdessä mielenpitoessa asemakaavan muuttaminen kaavoitetulla alueella nähdään oikeustajun vastaisena, eikä sitä nähdä mahdollisena. Sitä kuvataan salakavalaksi ja asukkaiden ja kiinteistön omistajien pettämiseksi. Kattilalaakson asemakaavaa vaaditaan kunnioitettavan.
- Iltapäivälehtien ennakoimaan olevan kiinnostuneita asemakaavan muutoksesta, jos se vielä etenee, sillä sanomalehtien tärkeänä tehtävänä on toimia vallan vahtikoirana, sekä häikäilemättömien maanomistajien etujen arvostelijana ja heikompiensaisten etujen puolustajina.

Vastine:

Espoon tavoitteena on edistää tiivistä rakentamista raideyhteyksien varrella. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta.

Espoon kaupungin valtuusto on hyväksynyt Kiviruukin osayleiskaavan 28.2.2022 ja Kiviruukin osayleiskaavan on saanut lainvoiman 25.5.2022. Kiviruukin osayleiskaava ohjaa Kiviruukin alueen asemakaavoitusta ja näin Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosta.

1.4.2020 Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen tavoitteet. Asemakaava-alueelle on päätetty tavoitella noin 1 000 uutta asukasta eli noin 50 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle on päätetty varata tilaa päiväkodille (noin 1 000 km<sup>2</sup>) sekä kadunvarren liiketiloille (noin 800–1 000 km<sup>2</sup>). Sama mitoitustavoite asemakaavan muutosalueelle on tuotu esiin myös Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitetystä maankäyttöluonnoksessa (L-arkkitehdit Oy 28.2.2020) Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle on esitetty yhteensä 55 350 kerrosneliometriä rakentamista, joka kyseisessä maankäyttöluonnoksessa on esitetty jakaantuvaksi seuraavasti: noin 53 550 kerrosneliometriä asumiseen, noin 1000 kerrosneliometriä päiväkodille ja noin 8000 liiketiloille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja sen valmisteluaineistona esitetyn maankäyttöluonnoksen nähtävillä olon jälkeen mielenpitoita ja lausuntoja sekä kannanottoja huomioiden on laadittu Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotus sekä tehty korttelisuunnitelmaluonnos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmisteluaineistosta esitettyjä mielipiteitä on pyritty huomioimaan tarkentuvan suunnittelun ja selvitysten ohella myös vähentämällä rakentamisen määrää asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa ja alueen korttelisuunnitelmaluonnoksessa.

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosalaksi on osoitettu 41 740 k-m<sup>2</sup>, josta 39 550 k-m<sup>2</sup> olisi mahdollista rakentaa asuinrakentamiseen liittyvänä tilana. Kokonaiskerrosalasta vähintään 930 k-m<sup>2</sup> edellytetään rakennettavan päiväkotitilana ja vähintään 1260 k-m<sup>2</sup> liiketilana. Esitetyn mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 791 asukasta (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kyseinen rakentamisen määrää on noin 13 610 kerrosneliometriä vähäisempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyvänä valmisteluaineistona esitetyssä maankäyttöluonnoksessa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksen tullessa hyväksytyksi nähtäville, siihen on muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana mahdollista esittää muistutuksia.

Lopulta asemakaavan muutoksen sisällöstä ja rakentamisen määrästä päättää Espoon kaupunginvaltuusto.

**Mielipiteissä nähdään, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen ja sen läheisen Kattilalaakson pientaloalueen välille muodostuu huomattava ero mahdollistetun rakentamisen määrän, rakennustyyppien ja rakennusten korkeuksien vuoksi. Mielipiteissä mittava ero rakentamisen määrässä ja rakentamisen korkeudessa, sekä mahdollisessa rakennustyypeissä nähdään yhdenvertaisuuden vastaisena asukkaiden ja maanomistajien kohteluna.**

Aihepiiriä tuodaan esiin kahdessa mielipiteessä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteessä kysytään, että jos Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalorakentaminen ja runsas rakentamisen määrä, niin miten taataan yhdenvertainen oikeus laajempaan rakentamiseen myös muilla ympäristön tonteilla. Asiaan liittyen nostetaan esiin, että mikäli jokainen tontin omistaja pyrkii maksimoimaan, voittonsa, tulee alueesta ilman yhdenmukaista suunnitelmaa ja tasa-arvoista kohtelua hyvin sekamuotoinen. Lisäksi tuodaan esiin toisiaan lähellä olevien alueiden välinen ero, todeten ympäristössä sijaitsevan laajoja tontteja, joille ei ole oikeutta rakentaa kuin yksi asuinrakennus.
- Mielipiteessä nähdään asemakaavan muutosalueen lukeutuvan pientaloalueeseen ja todetaan, että mikäli Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa sallitaan kerrostalorakentaminen ei yhdenvertainen kohtelu toteudu, sillä muutoinhan pientaloalueelle sijoittuisi omakotitalojen sijaan kerrostaloja.



Vastine:

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue ei ole pientaloaluetta. Alueelle voimassa olevissa asemakaavoissa ja asemakaavan muutoksissa Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueeseen lukeutuville alueille on osoitettu seuraavaa: Kortteli 42002 (Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420110, asemakaavan muutoksessa) on osoitettu, K-2-merkinnällä, toimisto-, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kortteli 42003 (Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420110, asemakaavan muutoksessa) on osoitettu, TY-1-merkinnällä, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosa (Kivenlahden teollisuusalue IV, alue 420107, asemakaavassa) on osoitettu VP-1-merkinnällä istutettavaksi puistoksi ja kortteleiden 42002 ja 42003 välissä sijaitseva alue (Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420102, asemakaavassa) on osoitettu P-merkinnällä puistoalueeksi.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, jonka tarkempaa suunnittelua ja asemakaavoitusta ohjaa Kiviruukin osayleiskaava, alue 840400. Tiivistetysti kuvaten Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen itäosa on Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A), keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c) ja länsi- ja pohjoisosa virkistysalueeksi (V). Asuntoalueelle (A) saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan lisäksi sijoittaa liike-, työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja liikealue (A/c) varataan asumiselle ja liiketoiminnalle sekä keskustatointojen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kiviruukin osayleiskaava ohjaa Kiviruukin osayleiskaavan alueeseen lukeutuvien alueiden asemakaavoitusta, jolloin toisiinsa verrannollisten Kiviruukin alueiden suunnittelu ja asemakaavoitus on lähtökohtaisesti tasavertaista.

Kiviruukin osayleiskaava-alueeseen lukeutuvien ja siihen lukeutumattomien alueiden välillä on ero, jolla on vaikutuksensa myös muun muassa alueiden mahdolliseen rakentamisen määrään.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueetta lähimmät Kattilalaakson pientaloalueeseen lukeutuvat korttelit ovat "Kattilalaakso I-III, alue 420200" -asemakaavassa osoitettu AO-merkinnällä erillispientalojen korttelialueiksi. Ne eivät lukeudu Kiviruukin osayleiskaavan alueeseen, vaan sijaitsevat Espoon eteläosien yleiskaavan alueella.

Kiviruukin osayleiskaavan liittyy seuraava määräys: pientaloalueisiin rajautuvilla A-alueilla tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja rakennuskantaan. Lisäksi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen yhteydessä osayleiskaavaan tehtiin seuraava lisäys: Asemakaavavaiheen valmistelussa otetaan huomioon viereisen alueen pientalovaltaisuus siten, että pientaloalueen viereiset kerroskorkeudet pidetään kohtuullisina ja portaittain nousevina alueelta kohti Länsiväylää.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen valmisteluaineistona olleesta maankäyttöluonnoksesta esitettyjä mielipiteitä sekä Kiviruukin osayleiskaavan edellä mainittuja sisältöjä on huomioitu mahdollistaen asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 rakentamista, joka muodostaa puoliavoimen korttelirakenteen. Korttelissa mahdollistetun rakentamisen korkeus nouse kohti länttä ja vastaavasti laskee kohti korttelin itä- ja pohjoisosia.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakentamisen korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin, Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön, hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä ja korkeimpien rakennusten osalta maamerkeiksi muodostuvaa rakennuskantaa. Vastaavasti asemakaavan muutoksessa muutosalueen Kattilalaakson pientaloalueen lähimmissä osissa, korttelin 42071 pohjoislaidalla ja koillisosassa, mahdollistetaan korttelin muuta rakentamista matalampaa rakentamista, osoittaen LPA-1-korttelialueen enimmäiskerrosluvuksi kolme kerrosta ja AK-2-korttelialueen kahden pohjoisimman rakennusalan kerrosluvut laskevaksi korttelin pohjoisreunaa kohti kuu-desta kerroksesta viiteen.

Myös rakentamisen määrä suhteessa korttelialueen pinta-alaan on korttelin 42071 Kattilalaakson pientaloaluetta lähimmällä asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-2) vähäisempi kuin korttelin länsiosan kattavalla asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1).

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa rakentamisen korkeuksien sekä asuinkerrostalorakentamisen rakentamisen määrän kasvulla Kattilalaakson pientaloalueelta pois päin muodostetaan sulavampaa suhdetta Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen ja Kattilalaakson pientaloalueen välille.

## **Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja sen valmisteluaineistossa esitettyä rakentamisen määrää ja alueen tehokkuutta sekä asukasmäärää pidetään ylimitoitettuna.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 26 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä ilmaistaan, että maaomistussuhteet heijastuvat suunnitteluratkaisuun, joka nähdään mittakaavaltaan liian suurena ja ahneena, sekä taloudellista hyötyä tavoittelevana. Sen koetaan myös tapahtuvan viihtyisän ja inhimillisen kaupunkiympäristön kustannuksella.
- Tehokkuus esitetään nousevaksi asteittain pientaloalueelta pois päin välttämällä näin esimerkiksi suuria eroja alueiden tehokkuudessa ja rakentamisen määrässä.
- Mielipiteissä Tiilismäenrinteen OAS:ssa ja sen valmisteluaineistoon lukeutuvassa maankäyttöluonnoksessa esitettyä noin 50 000 kerroneliömetrin rakentamisen määrää ja noin 1000 uuden asukkaan määrää sekä alueen

tehokkuutta pidetään pientaloalueen läheisyydessä sijaitsevalle Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle liiallisena ja sopimattomana. Myös esitetty massoittelu nähdään paikalle sopimattomana ja liiallisena, ja sen järkevyyttä kapealla alueella kyseenalaistetaan.

- Asemakaavan muutosalueelle sopivaksi asukasmääräksi esitetään eri mielipiteissä erilaisia asukasmääriä. Alueelle sopivaksi asukasmääräksi esitetään esimerkiksi 200, 300 tai noin 500 asukasta.
- Asukasmäärä nähdään ylimitoitetuksi. Mielipiteessä tuodaan esiin, että suunnittelun ja kaavoituksen lähtökohtana ei saisi olla suuren asukasmäärän sijoittuminen alueelle metron johdosta, vaan tavoitteena tulisi olla viihtyisä ja toimiva asunympäristö.
- Suurta asukastiheyttä ja asukasmäärää ei nähdä perustelluksi metron läheisyydellä, koska muuallakaan pääkaupunkiseudulla metron varrella ei nähdä olevan merkittävän suurta asukastiheyttä. Mielipiteissä tuodaan myös esiin, että metrolle on mahdollista kulkea kauempaakin sinne johtavien yhteyksien ollessa kunnossa. Lisäksi Tiilismäenrinteen asukastiheyden vaaditaan olevan maltillinen ja vastaavan Espoon perinteisiä kerrostaloalueita.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että tutkitusti tiheään asutuilla alueilla ihmiset voivat huonommin, mistä tulee lisäkuluja kaupungille sosiaali- ja terveystalvuiden tarpeen, sekä maksettujen verojen vähenemisen johdosta.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa ja alueen suunnittelussa rakentamisen määrää on vähennetty huomioiden osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmisteluaineistona olleesta maankäyttöluonnoksesta esitettyjä kirjallisia mielipiteitä sekä asukastilaisuudessa esitettyjä mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosalaksi on osoitettu 41 740 k-m<sup>2</sup>, josta 39 550 k-m<sup>2</sup> olisi mahdollista rakentaa asuinrakentamiseen liittyvänä tilana. Kokonaiskerrosalasta vähintään 930 k-m<sup>2</sup> edellytetään rakennettavan päiväkotitilana ja vähintään 1260 k-m<sup>2</sup> liiketilana. Esitetyn mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 791 asukasta (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kyseinen rakentamisen määrää on noin 13 610 kerrosneliometriä vähäisempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman liittyvän valmisteluaineistona esitetystä maankäyttöluonnoksessa esitetty noin 55 350 k-m<sup>2</sup>.

**Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja sen valmisteluaineiston maankäyttöluonnoksessa esitetyt rakentamisen korkeudet nähdään liiallisina ja rakentamisen korkeutta vaaditaan laskettavan. Mielipiteissä korkeaa rakentamista ei nähdä sopivaksi Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle, ja erityisesti sen pientaloaluetta sivuavat osat koetaan epäsopiviksi.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 86 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetyksi esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä kummeksutaan ja pidetään järjettömänä asetelmaa, jossa korkea rakentaminen sijoittuisi lähelle pientaloaluetta ja matalampi rakentaminen lähemmäs Länsiväylää. Korkean rakentamisen sijoittumista pientaloalueen läheisyyteen ei nähdä hyvänä suunnitteluna. Korkea rakentaminen esitetään sijoitettavaksi Länsiväylän läheisyyteen, jolloin sen mainitaan sijoittuvan lähelle metroasemaa, aiheuttavan vähemmän haittoja erityisesti pientaloalueelle, sekä osaltaan muodostavan myös suojaa alueelle.
- Mielipiteissä esitetään, että Kiviruukin osiin, jotka ovat lähellä pientaloaluetta ei tulisi rakentaa korkeita rakennuksia. Mielipiteissä esitetään, että rakennusten kerroslukujen tulisi nousta kohti Länsiväylää. Mielipiteissä esitetään, että rakentamisen korkeuden nousun ja alueen liittymisen sen lähialueisiin tulisi olla sulava. Mielipiteissä korkeat rakennukset esitetään sijoitettavan Kiviruukin Länsiväylää ja Kivenlahden metroasemaa lähimpiin osiin. Rakentamisen korkeus vaaditaan laskevan huomattavasti kohti pientaloaluetta, sekä rakentamisen määrän ja rakennusten massoittelemisen toivotaan kevenevän saman suuntaisesti. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen rakentaminen esitetään sovitettavaksi korkeudeltaan pientaloalueeseen. Rakennuskanta esitetään koostuvaksi pienmittakaavaisista rakennuksista, esimerkiksi pääosassa mielipiteissä mainituista pientaloista tai townhouseista, sekä niiden lisäksi osassa mielipiteissä mainituista pienkerrostaloista. Kiviruukin muiden osien, esimerkiksi Länsiväylän metroasemaa lähellä sijaitsevien sekä Kiviruukin sisempien osien mainitaan voivan olla korkeampaa rakentamista.
- Mielipiteissä esitetyissä korkeiden rakennusten sijoittumismahdollisuuksissa esiintyy tiivistetyksi kahta eri päätyyppiä. Pääosassa mielipiteitä korkeaa rakentamista ja osassa edes kerrostalorakentamista ei nähdä sopivana Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle, vaan sitä esitetään sijoitettavaksi Kiviruukin eteläosiin, Ruukintien eteläpuolelle Länsiväylän ja Kivienlahden metroaseman läheisyyteen. Toisissa mielipiteissä esitetään, että korkeita rakennuksia voisi sijoittaa Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen länsiosaan, joka on lähimpänä metroasemaa, mutta ei asemakaavan muutosalueen pientaloaluetta lähimpiin pohjois- ja itäosiin.

- Mieli­p­iteis­sä esit­et­ään Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen rakennuksille erilaisia enimmäiskerros­luk­uja, osassa koko alueelle ja toisissa erikseen sen eri osiin. Mieli­p­iteis­sä esit­et­ään asemakaavan muutosalueelle sopiviksi kerros­luk­umääriksi esimerkiksi enintään 2–3 kerrosta, 2–4 kerrosta, 4 kerrosta, 4–5 kerrosta ja 6 kerrosta. Lisäksi mieli­p­iteis­sä esit­et­ään, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen pientaloaluetta sivuavassa osassa olisi enintään 3 tai 4 kerrosta ja muussa osassa olisi enintään 8 kerrosta. Lisäksi mieli­p­iteis­sä esit­et­ään, että kerros­luk­ujen tulisi porrastua pientaloalueelta pois­päin siten, että pientaloaluetta lähimmät rakennukset olisivat vain 3–4 kerroksisia ja etäämmällä sijaitsevat rakennukset korkeampia. Osassa mieli­p­iteis­tä myös Ruukintietä reunustavien rakennusten toivotaan olevan matalia, noin 3–4 kerroksisia.
- Mieli­p­iteis­sä esit­et­ään, että alueen kerros­luvun tulisi kasvaa yli viiden kerroksen Ruukintien eteläpuoleisella alueella ja yli 10 kerroksen metroaseman lähellä.
- Mieli­p­iteis­sä tuodaan esiin, että mikäli korkeita rakennuksia sijoittuu Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen pientaloalueen puoleiselle reunalle, muodostavat ne murumaisen kokonaisuuden, joka peittää näkymiä pientaloalueelta katsottuna, vie pientaloasukkaiden yksityisyyden ja varjostaa pientaloaluetta.
- Mieli­p­iteis­sä ilmaistaan huoli korkeiden rakennusten vaikutuksesta lähialueen, erityisesti laaksossa sijaitsevan Kattilalaakson tuulisuusolosuhteisiin ja pienilmastoon.
- Osassa mieli­p­iteis­tä kerrostalojen rakentamista Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle ei nähdä sopivana. Kerrostalot nähdään sopimattomana niiden mittakaavan ja korkeuden sekä ympäristön viihtyisyyden osalta, sillä niiden koetaan vaikuttavan negatiivisesti kaupunkikuvaan sekä pientalojen yksityisyyteen ja aurinkoisuuteen. Lisäksi kerrostalot nähdään osassa mieli­p­iteis­tiä sopimattomina, koska niiden ei koeta omaavan samankaltaista kylämäistä yhteisöllisyyttä, jota Kattilalaaksossa kuvataan olevan. Samaiseen näkemykseen liittyen esit­et­ään huoli, että kerrostalot voivat lisätä alueella levottomuutta ja häiriökäyttäytymistä. Lisäksi kerrostalohankkeet nähdään kansanterveysnäkökulman vastaisina Korona-pandemian aikana, kun ihmisten välisen etäisyyksien pito on merkityksellistä.

Vastine:

Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa ja alueen suunnittelussa, sekä sen korttelisuunnitelmaluonnoksessa rakentamisen korkeutta on laskettu osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen valmisteluaineistona olleesta maankäyttöluonnoksesta esit­et­tyjä kirjallisia mieli­p­iteis­tiä, sekä asukastilaisuudessa esit­et­tyjä mieli­p­iteis­tiä huomioiden.

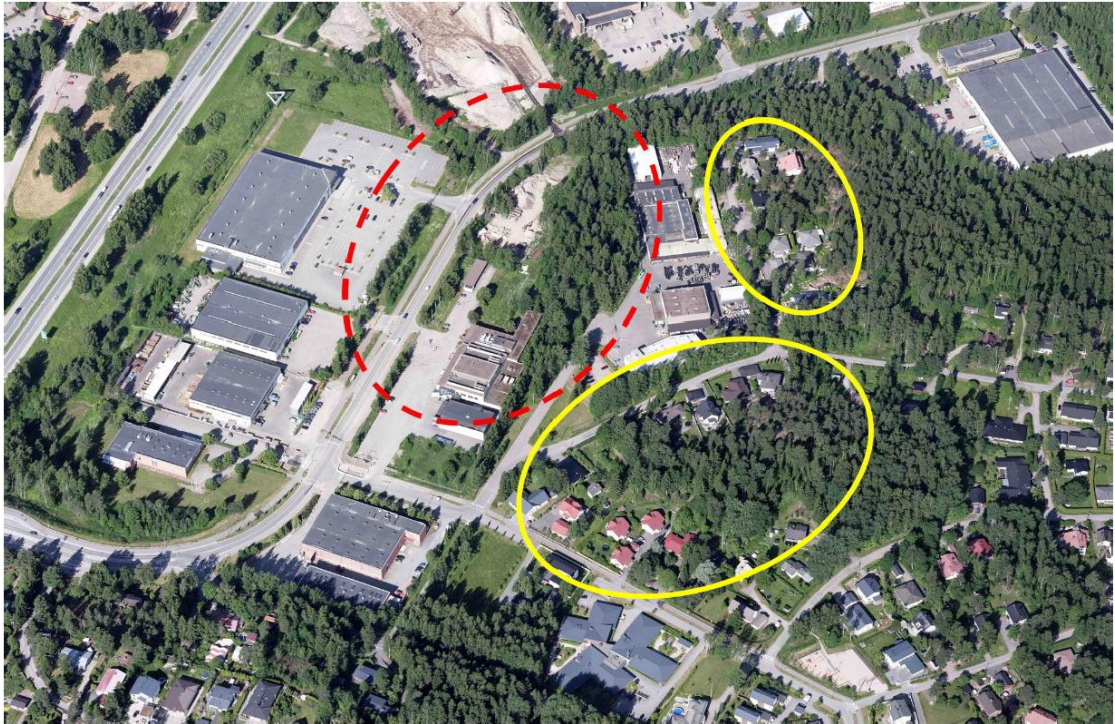
Asemakaavan muutosalueen korttelin 42071 AK-1- ja AK-2-, sekä LPA-1-korttelialueille osoitetuille rakennusaloille mahdollistettu rakentaminen muodostaa puoliavoimen korttelirakenteen. Kortteliin mahdollistetun rakentamisen korkeus nousee kohti länttä ja vastaavasti laskee kohti korttelin itä- ja pohjoisosia.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakentamisen korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin, Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön, hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä ja korkeimpien rakennusten osalta maamerkeiksi muodostuvaa rakennuskantaa. Vastaavasti Kattilalaakson pientaloalueen läheisyys huomioidaan asemakaavan muutoksessa mahdollistaen korttelin 42071 pohjoislaidalle ja koillisosaan korttelin muuta rakentamista matalampaa rakentamista, ja osoittaen LPA-1-korttelialueen enimmäiskerrosluvuksi kolme kerrosta. Lisäksi AK-2-korttelialueen kahden pohjoisimman rakennusalan kerrosluvut laskevat korttelin pohjoisreunaa kohti kuudesta kerroksesta viiteen. Korttelin kahdelle Tiilismäki-kadun ja Ruukintien risteystä lähimmälle rakennusalueelle on myös osoitettu enimmäiskerrosluvuksi kuusi kerrosta.

Asemakaavan muutosalueen rakentamisen kerrosluvut on suunniteltu nouseviksi kohti asemakaavan muutosalueen etelä- ja länsiosaa ja näin kohti Kivenlahden metroasemaa ja Länsiväylää, sekä vastaavasti laskeviksi kohti Kattilalaakson pientaloaluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen verrattuna korttelin Kattilalaakson pientaloaluetta lähimpiä rakennuksia on madallettu huomattavasti. Kortteliin suunniteltua pysäköintilaitosta on madallettu kahdella kerroksella, viidestä kerroksesta kolmeen, ja korttelin koillisreunalle esitettyjä rakennuksia on madallettu 13-kerroksisesta ja 11-kerroksisesta rakennuksesta kerrosluvuiltaan kuudesta kerroksesta viiteen kerrokseen pientaloalueen suuntaan laskeviksi rakennuksiksi. Lisäksi kyseiseen maankäyttöluonnokseen verrattuna Tiilismäki-kadun ja Ruukintien risteuksen läheisyyteen esitettyä rakentamista on madallettu huomattavasti, 14- ja 12-kerroksisesta kuusikerroksiseksi.

Asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen vaikutuksia tuulisuuteen on selvitetty tuulisuusselvityksellä. Tiivistetysti korttelin tuulisuutta ja sen rakentamisen tuulisuusvaikutuksia selvittävässä tuulisuusselvityksessä, Tiilismäenrinne, alue 420122, asemakaavan muutos, Tuulisuusselvitys (12.6.2022 WSP), todetaan luoteen suunnasta tuulen pääsevän asemakaavan muutosalueen lähiympäristön nykytilassa puhaltamaan mereltä kohti korttelia lähes esteettä. Selvityksessä todetaan korttelin rakentamisen vaikutusten olevan korttelin lähiympäristön tuulisuuteen vähäisiä. Korttelin suunniteltujen rakennusten massojen todetaan olevan omiaan vähentämään tuulisuusvaikutuksia korttelin lähiympäristön pientaloalueella. Lisäksi korttelin 16-kerroksisten rakennusten, eli korttelin korkean rakentamisen tuulisuutta lisäävän vaikutuksen todetaan voivan ulottua teoreettisesti noin 100 metrin etäisyydelle, mutta tuulisuudelle herkkien alueiden todetaan jäävän kyseisen alueen ulkopuolelle.



Kuvaote Tuulisuusselvityksestä (12.6.2022 WSP). Kuvassa on esitettyä kohteen, Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen, lähialueen pientalot (yhtenäinen viiva) nykytilassa ja kohteen korkean rakentamisen mahdollisesti aiheuttaman tuulisuussisän likimääräinen vaikutusalue (katkoviiva).

**Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä sen valmisteluaineiston maakäyttöluonnoksessa esitetyn rakentamisen suhdetta ympäristöönsä ja erityisesti Kattilalaakson pientaloalueeseen pidetään huonona ja sopimattomana. Ympäristöön sovittamiseen esitetään toiveita ja esityksiä.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 79 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Tehokasta ja tiivistä, erityisesti kokeita rakennuksia omaavaa aluetta ei nähdä sopivaksi pientaloalueen läheisyyteen. Sen nähdään pilaavan pientaloalueen ja sillä nähdään olevan merkittäviä vaikutuksia elinoloihin. Osassa mielipiteistä kerrostalojen rakentamista alueelle ei pidetä sopivana. Lisäksi osassa mielipiteitä esitettyä kerrostalorakentaminen pientaloalueen läheisyydessä nähdään oikeustajun vastaisena, ja sitä mahdollistavan asemakaavan muutoksen arvioidaan tulevan hylätyksi mahdollisessa oikeuskäsittelyssä.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja sen valmisteluaineistona olevassa maankäyttöluonnoksessa esitetty Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen rakentaminen pilaa alueen, erityisesti asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevan Kattilalaakson pientaloalueen sekä sen ominaispiirteet: viihtyisyyden, kaupunkikuvan,

rauhallisuuden, vehreyden, sekä pientalojen ja niiden pihojen yksityisyyden, näkymät ja aurinkoisuuden.

- Mielenpitoissa esitetään, että Kiviruukin pientaloaluetta läheisiin osiin tulisi osoittaa puistoalueista ja istutettavista alueista muodostuva reunavyöhyke.
- Mielenpitoissa tuodaan esiin, etteivät korkeat kerrostalot ja pysäköintilaitos sovi pientaloalueen läheisyyteen ja ne vaaditaan sijoitettavan toisaalle.
- Mielenpitoissa tuodaan esiin, että Kiviruukin pientaloaluetta läheisiin osiin tulisi rakentaa korkeudeltaan ja tehokkuudeltaan maltillista rakentamista.
- Mielenpitoissa toivotaan ja vaaditaan, että asemakaavan muutosalueen rakentaminen sopeutetaan pientaloalueeseen, sen rakentamisen määrään ja sen mittakaavaan sekä rakentamistapaan, mahdollistaen näin luontevaa ja viihtyisää ympäristöä muodostava suhde alueiden välille. Lisäksi tulisi välttää alueiden välistä voimakasta kontrastia, sekä korkeiden rakennusten muodostaman muurimaisena nähdyn kokonaisuuden muodostumista pientaloalueen läheisyyteen.
- Mielenpitoissa tuodaan esiin, että nykyisen pientaloalueen läheisyyteen sopisivat parhaiten rivitalot ja townhouse-talot. Lisäksi osassa asiaa koskevista mielenpitoista on mainittu modernit pientalot, matalat pienkerrostalot ja 3-4-kerroksiset luhtitalot osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineiston maankäyttöluonnoksessa esitetyjä kerrostaloja paremmin sopivina rakennustyyppinä.
- Mielenpitoissa tuodaan esiin, että kerrostalojen pienpiirteisellä massoittelulla rakennusten massoittelua voidaan keventää pientaloalueen suuntaan.
- Mielenpitoissa kysytään, miksi Espoon tapa tehdä paraatipaikka on rakentaa valtava kerrostalo/kerrostalomeri?
- Mielenpitoissa ilmaistaan, että omakotialueeseen rajoittuvan uuden alueen paraatipaikan kuuluisi olla luonnonläheinen ja vihreä.
- Kerrostalojen, erityisesti korkeiden kerrostalojen, rakentamisen nähdään pilaavan Kattilalaaksossa sijaitsevan hoivakodin asukkaiden elinolosuhteet. Mielenpitoissa kysytään, onko asemakaavan muutosalueella ja hoivakodilla yhteistä rajaa. Asemakaavan muutosalueen rakentamisen kerrostalojen nähdään pilaavan puolustuskyvyttömiä vanhusten elämän ensin rakentamisen äänin ja valmistuttuaan vieden muun muassa ulkoilupihan rauhan, näkymät ja idyllin.
- Yhdessä mielenpitoissa nostetaan esiin, että Kattilalaakso I, 420214, asemakaavan muutos on paketoitu tämän Tiilismäenrinteen asemakaavamuutoksen sisään ja kysytään sille syytä ja tarkoitusta.



Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa ja alueen suunnittelussa, esimerkiksi sen korttelisuunnitelmaluonnoksessa rakentamisen määrää on vähennetty, sekä rakennusten kerroslukumääriä korttelin koillis- ja pohjoisosissa laskettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmisteluaineistona olleesta maankäyttöluonnoksesta esitettyjä kirjallisia mielipiteitä sekä asukastilaisuudessa esitettyjä mielipiteitä huomioiden.

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 kokonaiskerrosalaksi on osoitettu 41 740 k-m<sup>2</sup>, josta 39 550 k-m<sup>2</sup> olisi mahdollista rakentaa asuinrakentamiseen liittyvänä tilana. Kokonaiskerrosalasta vähintään 930 k-m<sup>2</sup> edellytetään rakennettavan päiväkotitilana ja vähintään 1260 k-m<sup>2</sup> liiketilana. Esitetyn mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 791 asukasta (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 on mahdollistettu rakentamista, joka muodostaa puoliavoimen korttelirakenteen, ja jossa kortteliin mahdollistetun rakentamisen korkeus nousee kohti länttä ja vastaavasti laskee kohti korttelin itä- ja pohjoisosia.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakentamisen korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin, Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön, hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä ja korkeimpien rakennusten osalta maamerkeiksi muodostuvaa rakennuskantaa. Vastaavasti Kattilalaakson pientaloalueen läheisyys huomioidaan asemakaavan muutoksessa mahdollistaen korttelin 42071 pohjoislaidalle ja koillisosaan korttelin muuta rakentamista matalampaa rakentamista, osoittaen LPA-1-korttelialueen enimmäiskerrosluvuksi kolme kerrosta ja AK-2-korttelialueen kahden pohjoisimman rakennusalan kerrosluvut laskevaksi korttelin pohjoisreunaa kohti kuudesta kerroksesta viiteen.

Näin Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa kortteliin mahdollistetun rakentamisen korkeus laskee kohti asemakaavan muutosalueen pohjois- ja koillispuolella sijaitsevaa Kattilalaakson pientaloaluetta.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 rakennusalat on sijoitettu siten, että korttelin pohjoislaidalle sijoittuvat asuinrakennukset sekä etelälaidalle sijoittuvat korkeat rakennukset sijoittuisivat pitkältä sivultaan suunnilleen pohjois-eteläsuuntaisesti. Näin kyseisten rakennusten väliin jää tilaa ja ilmapuutaa, jolla vältetään myös yhtenäisen muurimaisen kokonaisuuden muodostumista Kattilalaakson pientaloalueen suuntaan. Näin myös huomioidaan ja vähennetään rakentamisen vaikutusta Kattilalaakson pientaloalueen tonttien ja asuntojen yksityisyyteen, sillä pientaloaluetta lähimpien korttelin 42071 asuinrakennusten sekä korttelin korkeiden rakennuksen sijoituessa edellä kuvatulla tavalla, pitkältä sivultaan suunnilleen pohjois-eteläsuuntaisesti, avautuu niistä vähemmän suorina näkymiä pientaloalueen suuntaan, kuin jos ne sijoittuisivat pitkältä sivultaan itä-länsisuuntaisesti.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen rakentamisen sovittamiseksi ympäristöönsä, on asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 rakennettavaksi mahdollistettua pysäköintilaitosta madallettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen verrattuna 2 kerroksella. Asemakaavan muutoksessa korttelin LPA-1-korttelialueelle osoitetaan enimmäiskerrosluvuksi kolme kerrosta, mikä mahdollistaa kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Tämä näkyy myös korttelisuunnitelmaluonnoksessa.

Asemakaavan muutoksessa alueen rakentamiselle asetetaan kaupunkikuvallisia vaatimuksia, joilla edellytetään muun muassa rakennetulta ympäristöltä laadukkuutta, tunnistettavuutta, elävyyttä, ympäristöönsä liittymistä, sekä tiilen käytön kautta Kiviruukin tiiliruukkialueen historian ilmentävyyttä. Osaltaan kaupunkikuvallisilla vaatimuksilla sovitetaan korttelia 42071 ympäristöönsä sekä huomioidaan pientaloalueen läheisyyttä.

Seuraavassa osia asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisista vaatimuksista, jotka vaikuttavat korttelin 42071 kaupunkikuvalliseen ilmeeseen korttelin pohjoispuolisilta alueilta tarkasteltaessa.

Asemakaavan muutoksessa koko korttelia koskee edellytys korkeatasoiseen arkkitehtuuriin sekä viimeistelyyn detaljointiin. Sen rakennusten, rakenteiden ja muurien julkisivumateriaalien edellytetään olevan materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkeatasoisia. Lisäksi korttelin 42071 julkisivujen edellytetään olevan viimeistelyjä ja elementtisaumat edellytetään sovitettavan osaksi arkkitehtuuria.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 yli 40-metrinen rakennusten edellytetään jäsentyvän jalustaosaan, keskiosaan ja huippuun. Rakennusten yläosien edellytetään muodostavan rakennuksen muista julkisivuista poikkeavat huiput, jotka ovat kaupunkikuvaa rikastuttavat ja kaukaa katsottuna tunnistettavat. Huippujen edellytetään olevan pintamateriaaleiltaan ja julkisivukäsittelyltään yhtenäiset sekä pääväreiltään vaaleat.

Koska korttelin kansipiha sijoittuu suurelta osin noin yhtä kerrosta muuta ympäristöä korkeammalle ja LPA-1-korttelialueelle rakennettavaksi mahdollistetun pysäköintilaitoksen sijainti on näkyvä, muodostetaan korttelin pysäköintitilojen ja kansipihan alaisen tilojen julkisivuihin voimakasta yhteenkuuluvuutta korttelin muiden rakennusten kanssa. Lisäksi julkisivulta edellytetään sijaintia ja niitä kohti avautuvia näkymiä huomioivaa laatutasoa ja olemusta.

Kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja muiden tilojen lähivirkistysalueen puoleiset julkisivut edellytetään toteutettavan rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaavasti, ja niiden edellytetään olevan värimaailmaltaan maanläheisiä sekä tiilen sävyihin sointuvia. LPA-1-korttelialueella julkisivut edellytetään toteutettavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Niiden edellytetään yhtyvän vahvasti korttelin asuinrakennusten arkkitehtuuriin, värimaailmaan ja laatutasoon. LPA-1-korttelialueella julkisivumateriaaleina edellytetään käytettävän lämpimän sävyistä muurattua tiiltä tai lämpimän sävyistä tiililaattaa sekä esimerkiksi metallia tai puuta. LPA-1-korttelialueen ja

kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen lähivirkistysalueen puoleiset julkisivut mahdollistetaan toteutettavan läpituulettuvina, mutta niiden edellytetään muodostavan visuaalisesti peittävät ja yhtenäiset julkisivupinnat, jotka estävät valojen häiritsevän loiston asuntoihin, sekä avonaiset näkymät pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisista vaatimuksista laajemmin kohtaan *Esitetystä arkkitehtuurista, kaupunkikuvasta ja ympäristön luonteesta esitetään näkemyksiä. Niihin liittyen esitetään toiveita sekä nähdään tarpeelliseksi, että kaavalla edellytetään rakentamisen muodostavan elävää ja viihtyisää ympäristöä.* laaditussa vastineessa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa korttelia 42071 rajaa koillisesta, pohjoisesta ja luoteesta asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi osoitettu alue. Näin myös Tiilismäki-kadun ja korttelin 42071 väliin sijoittuu lähivirkistysaluetta, joka muodostaa lähtökohtaisesti puustoista vyöhykettä korttelin 42071 ja Kattilalaakson pientaloalueen väliin.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 1.4.2020 asemakaavan muutoksen tavoitteet, joissa kaupunkimaisuus on keskeisenä tekijänä. Asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 mahdollistettu rakentaminen ja rakennettu ympäristö muodostaa kaupunkimaista ympäristöä, joka vaikuttaa myös korttelin välittömän läheisyyden olemukseen. Kortteliin rakentuvaan rakennettuun ympäristöön vehreyttä tuovat asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 kansipihalta edellytetty vehreys ja sinne istutettavaksi esitetyt puut ja pensaat, sekä osaltaan myös asemakaavan muutoksessa edellytetyt viherkatot. Lisäksi vehreyttä luo asemakaavamutoksen toteutuksessa Tiilismäenaukioille ohjeellisesti, hu-1-merkinnällä, osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa, vihreänä ja korkeatasoisena, hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen tai kosteikon. Vehreyttä ympäristöön luo myös asemakaavan muutosalueelle VL-1-merkinnällä osoitettu lähivirkistysalue, joka luo vehreyttä muun muassa korttelin 42071 pohjoislaitaa rajaavana Kattilalaakson suuntaan. Katutiloihin vehreyttä lähtökohtaisesti olisivat luomassa asemakaavan muutosaluetta etelästä ja lännestä rajaavalle Ruukintielle, sekä idästä rajaavalle Tiilismäki-kadulle (entiseltä nimeltään Kattilalaaksontie) alustavasti Kiviruukin eteläosan kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa suunnitellut puu- ja pensasistutukset.

Yksittäisessä mielipiteessä esitettyyn kysymykseen, onko asemakaavan muutosalueella ja hoivakodilla yhteistä rajaa, vastauksena on, että ei ole. Lisäksi Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen hoivakotia läheisin osa sijaitsee noin sadan metrin etäisyydeltä hoivakodin tontista.

Yksittäisessä mielipiteessä mainittuun Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutoksen ja Kattilalaakso I, alue 420214, asemakaavan muutoksen suhteeseen liittyen selvennykseksi, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos ei sisällä Kattilalaakson I asemakaavan muutosta. Kattilalaakso I, alue 420214, asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginhallituksessa 29.11.2021 ja saanut lainvoiman 2.2.2022.

## **Asemakaavan muutosalueelle esitetyn rakentamisen nähdään varjostavan lähialuetta ja sen asutusta, eikä sitä pidetä sopivana. Varjostustutkielman puutuminen nähdään puutteeksi ja sitä vaaditaan.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 68 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

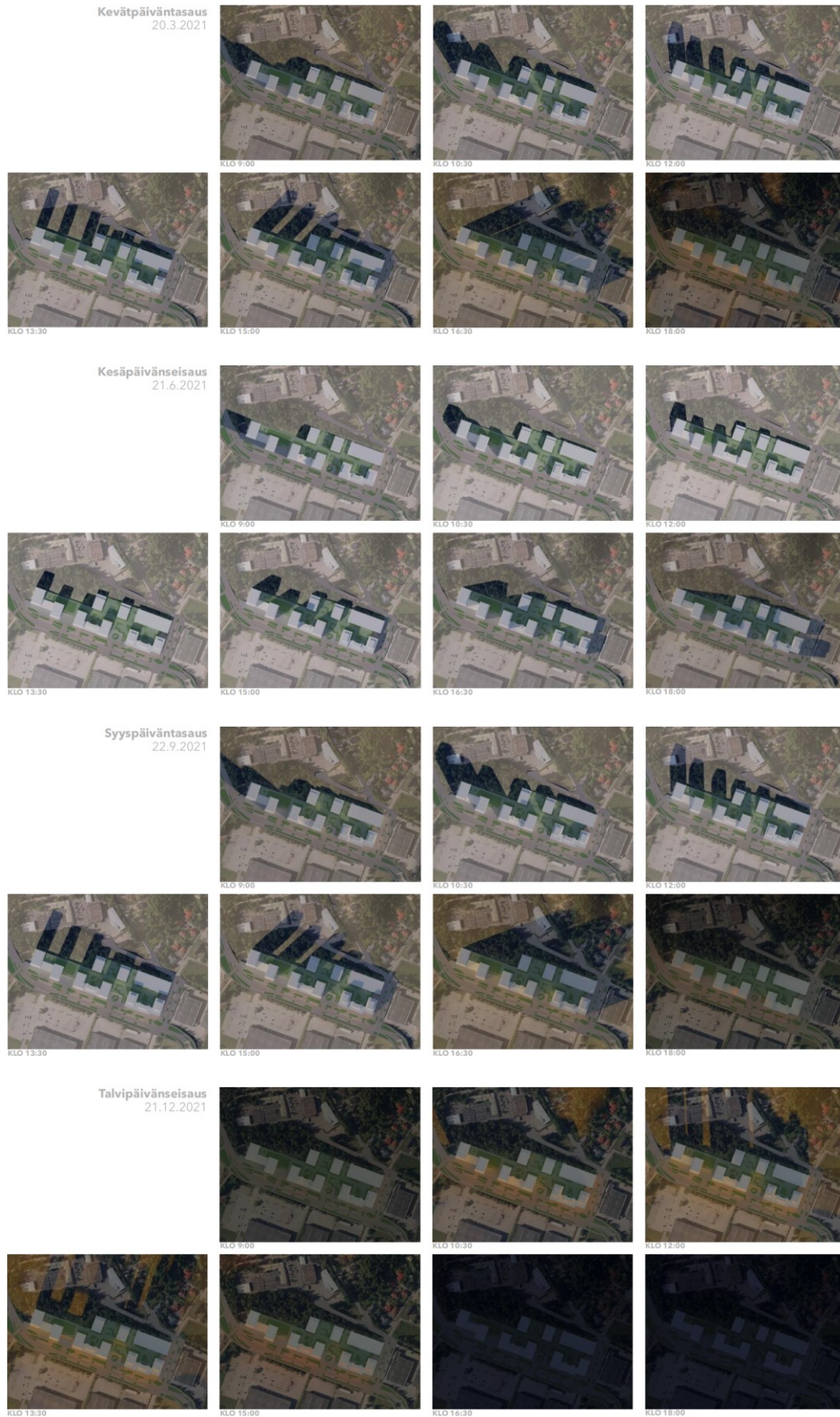
- Mielipiteissä tuodaan esiin, etteivät OAS-valmisteluaineistona olleessa suunnitelmassa, eli maankäyttöluonnoksessa esitetyt varjot näytä realistisilta, ja suunnitelmasta puuttuu varjotutkielma, joka esittää suunniteltujen rakennusten varjostavuuden realistisesti eri vuorokaudenaikana ja eri vuodenaikoina. Mielipiteissä tällainen nähtäisiin tarpeellisena.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että kerrostalot varjostavat lähellä olevia omakotitaloja.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistava rakentaminen on matalampaa kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja sen valmisteluaineistona esitetystä maankäyttöluonnoksessa esitetty rakentaminen. Rakentamisen madaltamisella on vähennetty myös suunnitellun rakentamisen varjostavuutta.

Asemaakaavan muutosehdotuksen mukainen ja kortteliin suunniteltu rakentaminen on kuitenkin ympäristönsä rakennuskantaa korkeampaa. Asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen varjostavuudesta on korttelin 42071 suunnittelun yhteydessä, korttelisuunnitelmaluonnoksen osana, tehty varjostavuustutkielmat kevät-päiväntasaukselta, kesäpäiväntasaukselta, syyspäiväntasaukselta ja talvipäiväntasaukselta.

Varjostavuustutkielman perusteella suunniteltu rakentaminen ei varjosta Kattilalaakson pientaloaluetta eikä sen eteläosan tontteja ja rakennuksia kesäisin. Varjostustutkielman perustella keväisin ja syksyisin asemakaavan muutoksen mahdollistavat korttelin 42071 rakennukset varjostavat auringon laskun alusta, suunnilleen loppupäivästä lähtien Kattilalaakson pientaloalueen eteläosaa sekä eteläosan tontteja ja asuinrakennuksia. Lisäksi keväisin ja syksyisin asemakaavan muutoksen mahdollistava rakentaminen varjostaa eri kellonaikoina auringon paistaessa eri suunnista eri osia korttelista 42100, joka on nykyisellään ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Talviaikoina asemakaavan muutoksen mahdollistavat korttelin 42071 rakennukset varjostavat lähiympäristöään sekä lähiympäristön tontteja ja rakennuksia. Kaikkina vuodenaikoina asemakaavan muutoksen mahdollistavat korttelin 42071 rakennukset varjostavat auringon paistaessa eri kellonaikoina eri osia Tiilismäenrinteen lähivirkistysalueesta ja asemakaavan muutosalueen pohjois- ja itäpuolisista katualueista, sekä auringon laskiessa asemakaavan muutosalueen itäpuolisia alueita.



Kuvat: Korttelisuunnitelmaluonnoksen varjostustutkielmista kevätpäiväntasauksen, kesäpäiväntasauksen, syyspäiväntasauksen ja talvipäiväntasauksen aikaan.

## **Asemakaavan muutoksen vaikutus lähialueen pientalojen markkinahintaan ja myytävyyteen aiheuttaa huolta.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 58 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä ilmaistaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä sen valmisteluaineistona esitetyn maankäyttöluonnoksen mukaisen asemakaavan muutosalueen rakentaminen kerrostaloin, erityisesti korkein rakennuksin, vaikuttaisi kielteisesti lähialueen omakotitalojen markkinahintaan sekä myytävyyteen. Mielipiteissä koetaan myös, että korkea rakentaminen vie niiden yksityisyyden, peittää niiden näkymiä ja varjostaa rakennuksia ja piha-alueita. Rakentamisen nähdään aiheuttavan näin viihtyisyyden ohella merkittävää taloudellista haittaa lähialueen pientalojen omistajille. Lisäksi osassa mielipiteitä ilmaistaan, että he eivät olisi ostaneet tonttia alueelta, mikäli olisivat tuolloin tienneet, että tontin lähiympäristöön olisi mahdollista rakentaa kerrostaloja.
- Espoon kaupunki kertoo arvoikseen asukas- ja asiakaslähtöisyyden, sanoo olevansa vastuullinen edelläkävijä, joka kehittää kaupunkia taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi. Lisäksi Espoo sanoo olevansa oikeudenmukainen, toimivansa avoimesti, oikeudenmukaisesti, tasa-arvoisesti, yhdenvertaisesti, inhimillisesti ja suvaitsevaisesti. Omakotitalojen arvon romahtaessa talojen omistajat saattavat olla eri mieltä siitä, kuinka hyvin nämä arvot näkyvät käytännön toimissa, vai ovatko ne pelkkiä kauniita sanoja ilman sen syvällisempää tai merkityksellisempää sisältöä.

Vastine:

Tonttien ja asuntojen myytävyyteen ja hintatasoon vaikuttavat lukuisat tekijä niin ympäristöön kuin itse tonttiin tai asuntoon liittyvät. Yleistasoisesti ottaen alueiden täydennysrakentamisella ja niiden joukkoliikenneyhteyksien kehityksellä on mahdollisia myönteisiä vaikutuksia alueen ja sen lähialueiden kiinteistöjen ja asuntojen myytävyyteen sekä hintatasoon. Hintakehitykseen vaikuttaa moni muukin seikka, kuten esimerkiksi yleinen taloudellinen kehitys, rakennuskannan ikä ja korjaustarve, alueen maine sekä palvelujen kehittyminen.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosta on muun muassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmisteluaineistona esitetystä maankäyttöluonnoksesta esitettyjä mielipiteitä huomioiden sovittettu Kattilaakson pientaloalueeseen. Asemakaavan muutoksessa rakentamisen sovittamisella ympäristöönsä on huomioitu Kattilaakson pientaloalueen läheisyyttä muun muassa vähentäen Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa mahdollistetun rakentamisen ja alueelle korttelisuunnitelma- luonnoksessa suunniteltuun rakentamisen vaikutuksia pientaloalueen tonttien ja rakennusten yksityisyyteen, näkymiin sekä aurinkoisuuteen.

Asemakaavan muutoksen sovittamisesta ympäristöönsä laajemmin tietoa kohtaan *Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä sen*

*valmisteluaineiston maakäyttöluonnoksessa esitetyn rakentamisen suhdetta ympäristöönsä ja erityisesti Kattilalaakson pientaloalueeseen pidetään huonona ja sopimattomana. Ympäristöön sovittamiseen esitetään toiveita ja esityksiä. laaditussa vastineessa.*

Lisäksi asemaakaavan muutosta ja korttelisuunnitelmaluonnosta on laadittu huomioden Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen varjostavuus. Rakentamisen varjostavuutta on vähennetty muun muassa madaltamalla asemakaavan muutosalueen Kattilalaaksoa lähimpien osien rakennuksia. Mahdollistettu rakentaminen on kuitenkin lähialueen rakennuskantaa korkeampaa, ja se varjostaa kevät- ja syysiltaisin sekä talvisin Kattilalaakson pientaloalueen eteläosia. Tarkemmin varjostavuudesta tietoa kohtaan *Asemakaavan muutosalueelle esitetyn rakentamisen nähdään varjostava lähialuetta ja sen asutusta, jota ei pidetä sopivana. Varjostustutkielman puutuminen nähdään puutteeksi ja sitä vaaditaan.* laaditussa vastineessa.

Lisäksi Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisellään teollisuus-, varasto- ja toimistoalueena olevan alueen muutoksen kaupunkimaiseksi kortteliksi sekä korttelin yhteyteen sijoittuviksi aukioitiloiksi. Asemakaavan muutoksella on näin lähtökohtaisesti kaupunkikuvaa ja ympäristön olemusta sekä laatua kohentavia vaikutuksia. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen on asemakaavan muutoksessa edellytetty rakennettavaksi asumisen lisäksi päiväkotitilaa ja liiketiloja. Nämä omalta osaltaan parantavat alueen palveluita ja palvelevat lähtökohtaisesti myös asemakaavan muutosaluetta laajemman alueen asukkaita.

**Esitetystä arkkitehtuurista, kaupunkikuvasta ja ympäristön luonteesta esitetään näkemyksiä. Niihin liittyen esitetään toiveita sekä nähdään tarpeelliseksi, että kaavalla edellytetään rakentamisen muodostavan elävää ja viihtyisää ympäristöä.**

**Aihepiiriin liittyen mielipiteissä esitetään myös erityisesti Ruukintien ja sitä reunustavan rakentamisen muodostamaan kaupunkiympäristöön liittyviä näkemyksiä ja toiveita kaupunkitilan tulevasta luonteesta ja kaupunkikuvasta, sekä toiminnoista.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 67 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä ilmaistaan, että suunnitellut talot ovat rumia. Ne mukailevat eri värejä omaavia Saunalahden ja Espoonlahden rakennuksia.
- Suur-Espoonlahtea kuvataan rumaksi ja levottomaksi, joka nähdään myös alueen arvoa alentavaksi.
- Mielipiteissä toivotaan rakennettavan aikaa kestävä ja tyylikästä.

- Mielenpitoissa toivotaan, että alueen arkkitehtuurissa käytettäisiin Kivenlahden arkkitehtuurin, sekä kaupunkiympäristön ja kaupunkitilojen ominaispiirteitä, joita hyvin edustavaksi mainitaan Ala-Kivenlahti sekä esimerkiksi Marintornit.
- Alue vaaditaan suunniteltavan viihtyisäksi. Asemakaavan muutoksessa nähdään tarpeelliseksi ohjata tiukasti rakentamista siten, että alueesta syntyy viihtyisiä ja eläviä. Mielenpitoissa tuodaan esiin viihtyisyyden tekijöinä muun muassa rakennetun ympäristön ja sen rakennusten sopivuus, sekä luonteva ja kunnioittava suhde pientaloalueen kanssa. Yhdessä mielenpitoissa ilmaistaan, että viihtyisä ympäristö tarkoittaa ympäristön nykyasukkaille runsaasti ulkoilua ja virkistykseen tarkoitettua metsää, sekä pientaloja.
- Vaaleita luonnonmukaisia värejä ehdotettiin ja kattomuodon osalta mainittiin toiveeksi harjakattoiset rakennukset.
- Mielenpitoissa kysytään, milloin Espoossa nähdään tiivistä ja matalaa. Lisäksi kysytään, milloin nähdään viehättävää kaupunkitilaa.
- Asemakaavan muutosalueen länsiosaan Tiilismäki-katua (entistä Kattilalaakson tietä) reunustavaksi ehdotetaan puistomaista aluetta, jonka puut ja pensaat tekevät kadusta viihtyisämmän.

Ruukintien ympäristöön kohdistetummin mielenpitoissa tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielenpitoissa toivotaan, että Ruukintielle muodostuisi viihtyisiä ja kaupunkimainen katutila, jossa on puin ja pensain istutettuja alueita, penkkejä sekä palveluita muun muassa kahviloita, ravintoloita ja kauppia.
- Aukioiden sarjaa pidetään hyvänä. Lisäksi Kiviruukinaukion merkitys yhdistävänä kaupunkitilana tuodaan esiin, ja sinne toivotaan jotakin erityistä.
- Mielenpitoissa esitetään, että ilman määrätietoista suunnittelua sekä tiukkaa ohjausta kaavalla, tavoitteet viihtyisyydestä ja kaupunkimaisuudesta, sekä houkuttelevasta kävely-ympäristöstä eivät toteudu, ja ne jäävät haaveeksi.
- Mielenpitoissa tuodaan esiin, että asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena on kaupunkimaisuus, mutta pistetaloista koostuvalla kokonaisuudella sen muodostumista epäillään.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liittyvän valmisteluaineiston maankäyttöluonnoksen esittämän Ruukintietä reunustavan rakentamisen ilmaistaan muodostavan korkeutensa ja seinämäisyytensä johdosta epävihtyisää ja luotaan työntävää ympäristöä.
- Ruukintien ympäristöstä toivotaan kylämaisempää.
- Ruukintien ympäristöstä toivotaan puistikkomaista, istuttaen puita ajoväylien ja jalkakäytävien väliselle alueelle sekä vastakkaisten kaistojen väliin.



Vastine:

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa, erityisesti Ruukintien ympäristöön luodaan aukioitiloilla ja katutason toimintojen monipuolisuudella elävälle kaupunkiympäristölle suotuisia olosuhteita. Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 429 071 kerrosneliömetrin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 1 260 kerrosneliömetriä edellytetään rakennettavan liiketilana. AK-1-korttelialueen osoitettu liiketilarakentamisen vähimmäismäärä, 690 kerrosneliömetriä korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta on osoitettu sijoittuvaksi korttelialuetta edustavaa aukiota rajaaville rakennusaloille. Kyseinen aukio on Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmassakin huomioitu aukiotila. Aukion sijainti on keskeinen ja liiketilan sijoittumisella sitä reunustavien rakennusten yhteyteen luodaan osaltaan olosuhteet elävän ja monipuolisen aukiotilan synnylle. Asemakaavan muutoksessa AK-2-korttelialueella liiketilat osoitetaan sijoitettavaksi korttelialueen keskeisille rakennusaloille siten, että ne sijoittuvat Ruukintietä ja Tiilismäenaukiota reunustavan rakentamisen yhteyteen. Liiketilojen sijoittumisella Ruukintien ja siihen yhtyvän Tiilismäenaukion yhteyteen luodaan katutilaan reunustavan rakentamisen kivijalkaan toimintojen monipuolisuutta ja näin elävöitetään katutilaa.

Kiviruukin kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueetta etelästä- ja lännestä rajaavalle Ruukintielle, sekä idästä rajaavalle Tiilismäki-kadulle (entiseltä nimeltään Kattilalaaksontie) on alustavasti suunniteltu puu- ja pensasistutuksia, jotka tuovat vehreyttä katutilaan.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutokseen sisältyy monipuolista ohjausta, jolla asemakaavan muutoksella mahdollistettua rakentamista ja muodostuvaa rakennettua ympäristöä sovitetaan ympäristöön, ja jolla siitä edellytetään toteutettavan laadusta, kaupunkimaista ja virikkeellistä, sekä korttelin keskeistä sijaintia huomioivaa.

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 mahdollistettu rakentaminen muodostaa puoliavoimen korttelirakenteen. Kortteliin mahdollistetun rakentamisen korkeus nousee kohti länttä ja vastaavasti laskee kohti korttelin itä- ja pohjoisosia.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakentamisen korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin, Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä, ja korkeimpien rakennusten osalta maamerkeiksi muodostuvaa rakennuskantaa. Vastaavasti Kattilalaaksen pientaloalueen läheisyys huomioidaan asemakaavan muutoksessa mahdollistamalla korttelin 42071 pohjoislaidalle ja koillisosaan korttelin muuta rakentamista matalampaa rakentamista, sekä osoittamalla LPA-1-korttelialueen enimmäiskerrosluvaksi kolme kerrosta ja AK-2-korttelialueen kahden pohjoisimman rakennusalan kerrosluvut laskevaksi korttelin pohjoisreunaa kohti kuudesta kerroksesta viiteen.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 Ruukintien puoleiselle laidalle mahdollistetaan korttelin muuta rakentamista korkeampaa, 16-, 11- ja 7-kerroksista rakentamista. Lisäksi korttelin Ruukintien puoleiselle laidalle mahdollistetaan 6-kerroksista

rakentamista, joka sijoittuu korkeampien rakennusten väleihin sekä osaltaan niiden muodostaman sarjan jatkeeksi. Suuressa kuvassa korttelin Ruukintien puoleiselle laidalle osoitetut enimmäiskerrosluvut laskevat kohti itää, ja korttelin kuusikerroksisesta rakentamisesta sekä korkean rakentamisen kuusikerroksisesta jalustaosasta muodostuu korttelin rakentamista yhteen sitova tekijä. Korttelin muuta rakentamista korkeampi rakentaminen muodostaa laskiessaan sarjan, joka kuusikerroksiseen linjaan yhtyesään muodostaa korttelin katuja ja aukioita reunustavan kokonaisuuden.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 Ruukintien puoleisella sivulle osoitetaan au-1-merkinnöin kolme aukiota. Aukiotiloja rajaavat korttelin rakennukset ja etelälaidoiltaan ne limittyvät luontevasti Ruukintien katutilaan. Asemakaavan muutoksessa kyseiset aukiot ja niitä rajaavat rakennukset edellytetään suunniteltavan ja toteutettavan yhtenäisinä, jalankulkuympäristöä elävöittävinä kokonaisuuksina. Aukioilla edellytetään käytettävän laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Aukiot edellytetään sovitettavan yhteen Ruukintien ja Kiviruukinaukion kokonaisilmeen, korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa.

Korttelin 42071 osoitettavista aukioista keskimäinen, Tiilismäenaukio, on taskuaukiomainen aukiotila, jonka kautta kulkee yleisen jalankulun mahdollistava reitti, Tiilismäenkuja, joka mahdollistaa kulun korttelin ja lähivirkistysalueen läpi Ruukintieltä Tiilismäki-kadulle. Se edellytetään toteutettavan selkeänä, riittävän levyisenä ja vaivatta hahmottuvana jalankulkureittinä, joka mahdollistaa luontevan läpikulun korttelin poikki. Lisäksi Tiilismäenaukiota reunustavaksi sijoitetaan liiketilaa, ja korttelisuunnitelmaluonnoksessa aukiolle on suunniteltu hulevesipainanne sekä istutuksia. Aukio on korttelisuunnitelmaluonnoksen mukaisena luonteeltaan vehreä Ruukintiehen yhtyvä aukiotila, johon liittyy läpikulkevan reitin johdosta yleistä kulkua ja kulkua liiketiloihin. Osoitetuista aukioista itäisimmän merkitys on kaupunkikuvallinen, sen muodostaessa korttelin kulmaan sitä osaltaan korostavan tilan. Asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 osoitettavista aukioista läntisin on sijaintinsa ja aukioita reunustavien toimintojen johdosta julkisluontoinen edusaukio, joka on osa laajaa Kiviruukinaukion kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksessa korttelin länsiosaan AK-1-korttelialueen rakennusalojen etelä- ja länsijulkisivuja kaatavasti on osoitettu ju-1-merkintä, jolla edellytetään, että julkisivut tulee toteuttaa erityisesti keskeisen kaupunkitilan muodostumista ja rakennusten maamerkiksi muodostumista huomioiden. Katua ja aukiota rajaavien rakennusten kahden ensimmäisen kerroksen edellytetään antavan julkisluonteisen vaikutelman. Korkeiden rakennusten ylimpien kerrosten eteläsivuille edellytetään toteutettavan kattoterassillista/parvekkeellista yhteistilaa, joista aukeaa näkymiä etelän ja lännen suuntaan. Yhteistilojen ja niihin liittyvien kattoterassien/parvekkeiden toiminnallisuuden edellytetään näkyvän rakennusten ylimmän kerroksen julkisivussa ja niiden edellytetään muodostavan huipun hahmoon omaleimaisuutta ja näyttävyyttä.

Kyseisillä suunnitteluratkaisuilla huomioidaan asemakaavan muutokseen länsiosaan mahdollistetun rakentamisen keskeinen sijainti niin kauas näkyvänä kokonaisuutena

kuin kokonaisuutena, joka reunustaa ja näin liittyy alueen kannalta hyvin keskeiseen kaupunkitilaan.

Asemakaavan muutoksessa koko korttelia koskien arkkitehtuurin edellytetään olevan korkeatasoista ja detaljoinnin viimeistelyä. Sen rakennusten, rakenteiden ja muurien julkisivumateriaalien edellytetään olevan materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkeatasoisia. Lisäksi korttelin 42071 julkisivujen edellytetään olevan viimeistelyjä ja elementtisaumat edellytetään sovitettavan osaksi arkkitehtuuria. Lisäksi AK-1- ja AK-2-korttelialueilla katuja ja aukioita rajaavien rakennusten ensimmäisen kerroksen korkeus edellytetään olevan vähintään 3,6 metriä.

Kyseisellä katuja ja aukioita rajaavien rakennusten ensimmäisen kerroksen vähimmäiskorkeudella luodaan korttelin ensimmäiselle kerrokselle ryhdikkyyttä, sekä osaltaan edistetään kivijalkaan sijoittuvien liiketilojen monikäyttöisyyttä.

Miellyttävän jalankulkuympäristön ja viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseksi asemakaavan muutoksessa katujen ja aukoiden reunustaviin julkisivuihin kiinnitetään huomioita muun muassa julkisivujen aukotuksen, ja julkisivujen ilmeen ja tunnun kautta. Asemakaavan muutoksessa korttelin rakennusten kadun ja aukoiden puoleiset julkisivut edellytetään suunniteltavan jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Rakennusten kadun ja aukoiden puoleisten julkisivujen aukotukseen, yksityiskohtiin, materiaalituntuun ja mittakaavaan edellytetään kiinnitettävän erityistä huomiota. Katutaso julkisivuissa edellytetään olevan suuria läpinäkyviä pystysuuntaisia näyteikkunamaisia ikkunoita, eikä julkisivussa sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Rakennusten katutaso pääsisäänkäyntejä edellytetään korostettavan esimerkiksi niitä kehystävin sisennyksin. Kyseiset suunnitteluratkaisut antavat julkisivuille ihmisläheistä mittakaavaa ja tuntua, sekä rytmittävät ja tuovat julkisivuihin avoimuutta. Tämä tekee ympäristöstä miellyttävää oleskelulle, sekä virikkeellistä jalankululle ja polkupyöräilylle. Lisäksi asemakaavan muutoksessa edellytetään Ruukintiehen rajautuvien rakennusten porrashuoneista yhteyttä sekä kadulle että pihalle, joka osaltaan edesauttaa kulkemisen sujuvuutta niin rakennuksien osalta kuin tarvittaessa myös katutaso ja kansipihan välillä.

Alueen kehittämisen myötä Kiviruukille halutaan luoda oma uusi ja yhtenäinen identiteettinsä. Korttelin yksi tunnusomainen kaupunkikuvallinen ominaispiirre on tiili, jonka tuotanto liittyy myös lähialueen historiaan. Asemakaavan muutoksessa AK-1- ja AK-2-korttelialueiden katuja ja aukiotiloja reunustavat julkisivut edellytetään käsiteltävän pääjulkisivuina, ja julkisivujen edellytetään olevan vähintään kuuden ensimmäisen kerroksen osalta pääosin lämpimän sävyistä paikalla muurattua tiiltä. Kadun ja aukoiden puoleisten julkisivujen parveke- ja arkadiosiot ja niiden rakenteet, sekä arkadien taustaseinät sallitaan toteutettavan tiilimuurauksesta poikkeavalla tavalla, joka on tiilimuurauksen kanssa yhteen sointuva ja yksityiskohdiltaan sekä materiaalitunnultaan hyvin viimeistely. Tiilimuurauksen sävyvaihdoiksi korttelin katuja reunustavien julkisivukokonaisuuksien edellytetään jäsentyvän luonteviin, pääosin enintään yhden rakennuksen mittaisiin osiin.

Asemakaavan muutoksessa korttelin rakentamisen osalta kiinnitetään huomiota muun muassa korttelin korkean rakentamisen maisemalliseen vaikutukseen, ja korttelin korkean rakentamisen ja muun rakentamisen suhteeseen, sekä Espoon korkean rakentamisen periaatteiden huomioimiseen. Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 yli 40-metrinen rakennusten edellytetään jäsentyvän jalustaosaan, keskiosaan ja huippuun. Rakennusten yläosien edellytetään muodostavan rakennuksen muista julkisivuista poikkeavat huiput, jotka ovat kaupunkikuvaa rikastuttavat ja kaukaa katsottuna tunnistettavat. Huippujen edellytetään olevan pintamateriaaleiltaan ja julkisivukäsittelyltään yhtenäiset sekä pääväreiltään vaaleat. Korttelin yli 40-metrinen rakennusten jalustaosien ja korttelin matalampien rakennusten kuuden ensimmäisen kerroksen edellytetään muodostavan linjakas ja sopusointuinen kokonaisuus. Näin korttelin korkeat rakennukset sovituvat osaksi kortteli rakennuskantaa, saavat jäsentyneen ja tunnistettavan olemuksen. Vaaleiden huippujen kautta ne omaavat myös yhdistävän piirteen Kivenlahden vaaleiden rakennusten kanssa, sopien näin osaltaan mereltä päin katsottaessa Kivenlahden vaaleiden rakennusten muodostamaan siluettiin.

Lisäksi asemakaavan muutoksessa korkean rakentamisen osalta vaaditaan vähentämään lintujen törmäysriskiä siten, että lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja sallitaan käytettävän, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei sallita aiheutettavan haittaa linnuille. Yläosia sallitaan valaistavan siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Korttelin katoille avautuvien näkymien ja korttelin rakennusten linjakkaan linjakkaiden hahmojen huomioimiseksi asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 katot edellytetään käsiteltävän niin sanottuna viidentenä julkisivuna. Ilmanvaihtokoneet, sekä muut tekniset tilat ja laitteet edellytetään käsiteltävän laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria ja rakennusmassaa. Katuja reunustavissa 6-kerroksisissa ja 7-kerroksisissa rakennuksissa ne saavat sijoittua rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuna osoitetun kerrosluvun yläpuolelle.

Kattomaisemien miellyttävyyden ja hulevesien hallinnan johdosta asemakaavan muutoksessa Ruukintien suuntaisissa alle seitsemän kerroksisissa rakennuksissa, sekä LPA-1-korttelialueelle sijoittuvassa pysäköintilaitoksessa edellytetään hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa niitty-/ketokattoa tms. viherkattorakennetta. Lisäksi katosten, pihavarastojen ja huoltorakennusten edellytetään olevan viherkattoisia, ja viherkatot edellytetään suunniteltavan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Korttelin 42071 kansipiha sijaitsee alueen pohjaveden korkean tason ja kansipihan alaisten tilojen johdoista suurelta osin noin kerroksen sen ympäröivää ympäristöä korkeammalla eikä se näin ole yhteydessä maavaraiseen alueeseen. Kansipihalle muodostuu puoliavoimessa korttelirakenteessa erilaisia kansipihan tiloja, joita yhdistää kansipihan keskusalue. Osa kansipihan tiloista on rakennusten reunustamina luonteeltaan suojaisia. Vastaavasti osa kansipihan tiloista on luonteeltaan

avoimempia avautuen joko etelään Ruukintien suuntaan, pohjoiseen Tiilismäen-lähi-virkistysalueen suuntaan, tai itään Tiilismäki-kadun suuntaan. Asemakaavan muutok-sessa kansipihan laatua on turvattu kaavamääräyksillä, joissa veloitetaan esimer-kiksi vihreää ilmettä, laajoja yhtenäisiä istutusalueita, sekä puita ja pensaita istutuk-sissa. Samoin asemakaavan muutoksessa on veloitettu, että tukimuurien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa ja pihan kulkualueiden tulee olla pääosin ki-vettyjä. Kasvualustojen paksuus on turvattu kaavamääräyksellä. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteista on annettu määräys, että ne tulee integroida rakennuksiin ja pi-harakenteisiin.

Kansipiha on suunniteltu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja asemakaavan muutok-sessa on määrätty, että pihan tulee olla yhtenäinen kokonaisuus eikä tontteja saa ai-data toisiaan vastaan. Kansipihalle sijoittuu myös päiväkodin piha, joka on suunniteltu aidattavaksi ja jonka aitaaminen mahdollistetaan asemakaavan muutoksessa. Pysä-köintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty lukuun ottamatta liikuntaesteis-ten saattopaikkaa ja ensisijainsesti päiväkodin saattopaikoina palvelevia pysäköinti-paikkoja.

Koska korttelin 42071 kansipiha sijoittuu suurelta osin noin kerrosta muuta ympäris-töä korkeammalle, ja koska LPA-1-korttelialueelle rakennettavaksi mahdollistetun pys-äköintilaitoksen sijainti on näkyvä, muodostetaan korttelin pysäköintitilojen ja kansi-pihan alaisten tilojen julkisivuihin voimakasta yhteenkuuluvuutta korttelin muiden ra-kennusten kanssa. Lisäksi julkisivuilta edellytetään sijaintia ja niitä kohti avautuvia nä-kymiä huomioivaa laatutasoa ja olemusta. Asemakaavan muutoksessa kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja muiden tilojen julkisivut edellytetään toteutettavan kau-punkikuvallisesti korkeatasoisesti. Katujen ja aukoiden puoleiset julkisivut edellyte-tään toteutettavan rakennusten pääjulkisivun laatutason mukaisina. Niiden edellyte-tään olevan joko paikalla tiilimuurattuja tai tiilimuurauksen kanssa yhteen sointuvia, sekä yksityiskohdiltaan ja materiaalitunnultaan hyvin viimeisteltyjä. Kyseisellä kansi-pihan alaisten tilojen katujen ja aukoiden puoleisilta julkisivuilta edellytetään hyvin voimakasta yhteenkuuluvuutta katuja ja aukioita reunustavien rakennusten julkisivu-ten ja niiden materiaalien kanssa. Kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja muiden tilojen lähivirkistysalueen puoleiset julkisivut edellytetään toteutettavan rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaavasti, ja niiden edellytetään olevan värimaailmaltaan maanläheisiä, sekä tiilen sävyihin sointuvia. LPA-1-korttelialueella julkisivut edellyte-tään toteutettavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Niiden edellytetään yhtyvän vahvasti korttelin asuinrakennusten arkkitehtuuriin, värimaailmaan ja laatutasoon. LPA-1-korttelialueella julkisivumateriaaleina edellytetään käytettävän lämpimän sä-vyistä muurattua tiiltä tai lämpimän sävyistä tiililaattaa, sekä esimerkiksi metallia tai puuta. LPA-1-korttelialueen ja korttelin kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen lähivir-kistysalueen puoleiset julkisivut mahdollistetaan toteutettavan läpituulettuvina, mutta niiden edellytetään muodostavan visuaalisesti peittävät ja yhtenäiset julkisivupinnat, jotka estävät valojen häiritsevän loiston asuntoihin ja ympäristöön, sekä estävät avo-naiset näkymät pysäköintilaitokseen. Muun muassa kyseisillä LPA-1-korttelialueen ja korttelin kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen lähivirkistysalueen puoleisten julkisi-vujen vaatimuksilla huomioidaan lähivirkistysaluetta ja asemakaavan muutosalueen

läheistä Kattilaakson pientaloaluetta, edellyttäen tiivistetysti julkisivuilta korttelin asuinrakennusten ilmeeseen yhtymistä, visuaalista peittävyttä, sekä lähiympäristön huomioimista.

## **Asuntojen hallintamuodosta kysytään, ja asuntojen keskikoon toivotaan olevan kohtalaisen suuri. Lisäksi asukaskannan muutoksesta mainitaan, ja alueen toivotaan pysyvän lapsiperhealueena.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 52 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä tuodaan esiin, että olisi kiinnostavaa saada tieto asemakaavan muutoksen asuntojen hallintamuodosta.
- Alueen asuntojen keskikoon toivotaan olevan kohtalaisen suuri, jotta alue tulisi olemaan perhealuetta.
- Alueen asukasprofiilin nähdään muuttuvan huomattavasti kerrostalojen myötä.

Vastine:

Lähtökohtaisesti Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen kortteliin 42071 tulisi sijoittumaan niin vapaarahoitteista kuin ARA-asuntotuotantoakin. ARA-tuotannosta ei määrätä asemakaavan muutoksessa, vaan se perustuu kaupungin asunto-ohjelmaan. ARA-tuotannon toteuttamisesta sovitaan maankäyttösopimuksessa. ARA-tuotanto on pääosin ARA-vuokra-asuntotuotantoa, mutta osa ARA-tuotannosta on mahdollista olla myös ARA-asumisoikeusasuntotuotantoa.

Pääperiaate ARA-tuotantoon liittyen on valtion tukeman asuntotuotannon sijoittaminen eri puolille kaupunkia erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Uusia alueita rakennettaessa näin torjutaan asuinalueiden eriytymistä, edellyttäen kortteleihin sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa.

10.9.2018 kaupunginvaltuustossa hyväksytyn kaupungin asunto-ohjelman mukaisesti kortteliin on suunniteltu sijoittuvaksi vapaarahoitteisen asuntotuotannon lisäksi ARA-asuntotuotantoa. Korttelisuunnitelmaluonnoksessa ARA-asuntotuotantoa on suunniteltu 9550 kerrosneliömetriä, joka on noin 24,1 prosenttia korttelin suunnitellun asuinrakentamisen laajuudesta. Tällä erää korttelin ARA-asuntotuotanto on suunniteltu olevan ARA-vuokra-asuntotuotantoa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotukseen ei liity suoraa ohjausta asuntojen keskikokoon tai asuntojakaumaan, kuten ei muihinkaan Espoon kaupungin asemakaavoihin.

## **Jalankulun ja polkupyöräilyn olosuhteita ja reittejä vaaditaan suunniteltavan ja parannettavan.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 53 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteissä esitetään, että alueella tulee kehittää ja rakentaa turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Suoriin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin metroasemalle ja pyöräpysäköintiin toivottiin kiinnitettävän huomioita. Pyöräilyn lisääntymistä esitettiin tärkeäksi pystyä ennakoimaan.
- Vapaa-ajan kulkuyhteyksiä toivotaan kehitettävän. Kävely- ja pyöräily-yhteyksien tärkeys tuotiin esiin, sillä luonnon toivotaan olevan saavutettavissa ilman autoa. Yhteyttä Sammalvuoreen toivotaan tutkittavan, sekä hiihtäjien ja lenkkeilijöiden kulkuyhteydet etelästä keskuspuistoon huomioitavan.
- Mielipiteessä ilmaistaan, että liikenneratkaisut tulee muuttaa turvalliseksi, mainiten muun muassa Ruukintien nykytilassa sen tien ylityskohtien turvattuus.

Vastine:

Kiviruukin aluetta muutetaan osayleiskaavan mukaisesti teollisuusalueesta asuin- ja työpaikka-alueeksi. Muutoksen myötä alueen kadut suunnitellaan ja rakennetaan vastaamaan uutta tilannetta. Tiilimäenrinteen asemakaavamuutostyön yhteydessä on teetetty Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma (Afry 2021). Suunnitelmassa Ruukintien varrelle on esitetty leveät jalkakäytävät ja yksisuuntaiset pyörätiet kadun molemmin puolin. Ruukintien linjaus hieman muuttuu, jotta saadaan tilaa kadun aurinkoiselle puolelle jalankulkuun ja oleskeluun. Tärkeimpien jalankulku-reittien kohdalle on suunniteltu turvalliset kadunylityskohdat esimerkiksi keskisaarekein. Yhteydet Kivenlahden metroasemalle paranevat, kun rakenteilla oleva Länsiväylän alikulku (Tschetschulininportti) valmistuu. Metroaseman läheisyyteen tulee runsaasti runkolukittavia telineitä polkupyörille. Asemakaava-alueelle on kaavamääräyksiin varmistettu sääsuojattua ja lukittavissa olevaa säilytystilaa asukkaiden polkupyörille.

Tiilimäenrinteen asemakaavan yhteydessä ei ole suunniteltu laajasti kaava-aluetta ympäröiviä puistoalueita, mutta asemakaava-alueelta on suunniteltu yhteydet nykyisille puistoraitteille sekä kaduille. Virkistysyhteyksien jatkuminen Sammalvuoreen on kaupungin tavoitteena. Sammalvuoren alue on yksityisessä maanomistuksessa ja suunnittelua tehdään yhteistyössä maanomistajien kanssa.

## **Asemakaavan muutosalueen pysäköintiin, sen määrään, sijaintiin ja liikenteeseen, pysäköintitiloihin sekä niiden vaikutukseen ollaan tyytymättömiä, ja pysäköintiin liittyen esitetään huolia, mielipiteitä ja toiveita.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 69 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Asemakaavan muutoksessa nähdään varattavan liikaa tilaa henkilöautojen pysäköinnille. Asiaan liittyen mielipiteissä nostetaan esiin, että autoille varataan paljon tilaa, vaikka alueen rakentamisen tehokkuutta perustellaan metron läheisyydellä.
- Mielipiteissä pysäköintinormi nähdään liian suurena. Mielipiteissä kummastellaan, että miksi pysäköintitilaa on hyvällä saavutettavuusalueella lähellä metroasemaa ja liityntäbussiliikenteen reitin varrella varataan 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>, kun vastaavalla etäisyydellä metroasemalta Helsingissä se tilaa varataan 1 autopaikka / 130 k-m<sup>2</sup>.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että asemakaavan muutoksessa henkilöautojen pysäköintiä ohjataan kalliiseen ja muuntojoutamattomaan rakenteelliseen pysäköintiratkaisuun. Muun muassa pihakannen alainen pysäköintiratkaisu nähdään vanhanaikaisena ja vaihtoehdottomana tulevaisuutta ajatellen.
- Vastaavasti kaupunkikuvan johdosta pysäköinti esitettiin sijoitettavan pysäköintikansien alle tai pysäköintitaloihin.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että pysäköintilaitoksen sijainti alueen pientaloalueen puoleisella laidalla ei ole sopiva eikä sen sijoittuminen edusta hyvää suunnittelua. Pysäköintilaitoksen ei nähdä olevan rakennus, joka voisi muodostaa viihtyisää ympäristöä eikä sen viisikerroksisuutta nähdä sopivana. Mielipiteissä tuodaan myös esiin, että asukas-pysäköinti tulisi toteuttaa siten, että mikään sen ympäristössä oleva taho ei siitä kohtuuttomasti häiriintyisi.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että pysäköintilaitos tulisi sijoittaa asemakaavan muutosalueella korttelin sisään.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että pysäköintilaitos tulisi sijoittaa melualueelle Länsiväylän läheisyyteen.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että pysäköinti tulisi sijoittaa maan alle.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että ajoyhteyttä asemakaavan muutosalueen pysäköintitiloihin ei tulisi sijoittaa Tiilismäki-kadulle (Entiseltä nimeltään Kattilaakson tie).
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että asemakaavan muutosalueen rakentamisen määrää vähentämällä pysäköintitilojen ja pysäköintirakentamisen määrää saadaan myös vähäisemmäksi.



- Uusi alue metroaseman välittömässä läheisyydessä tulisi suunnitella julkisen liikenteeseen, jalankulkuun ja polkupyöräilyyn sekä tulevaisuuden liikkumis-  
muotoihin tukeutuvaksi ja näin vähentää henkilöautoliikennettä ja pysäköinti-  
paikkojen tarvetta, sekä näin välttää ajoneuvopysäköinti tilojen kaavoittamista.
- Henkilöautojen pysäköintitilojen asemasta tulisi polkupyöräpaikkoja varata  
enemmän, vähintään 1 polkupyöräpaikka 20 kerroneliometriä kohden.
- Sähköpyörille esitetään varattavan sähkölatauspistokkeita niiden latausta  
varten.

Vastine:

Pysäköintipaikkamääräysten tavoitteena on saada alueelle tarpeellinen määrä auto-  
paikkoja. Jos paikkoja on liian vähän, autoja pysäköidään väärin mm. puistoalueille.  
Espoolaisten autonomistus ei ole viime vuosina merkittävästi muuttunut ja autoliiken-  
teen määrät katuverkossa ovat nyt palautuneet koronasulkua edeltävälle tasolle.

Espoon asemakaavahankkeissa noudatetaan pääsääntöisesti yhtenäisiä pysäköinti-  
paikkaohjeita. Ohjeet perustuvat Pysäköinnin periaatteet –raporttiin, joka on laadittu  
ohjaamaan pysäköintiä koko Espoon alueella. Raportti on luettavissa Espoon kau-  
pungin internet-sivuilla. Laskentaohjeissa on otettu kantaa alueen sijaintiin sekä etäi-  
syyteen metroasemista. Yhtenäiset pysäköintiohjeet kattavat myös pyöräpysäköinnin  
ohjeet, joita myös noudatetaan kaikissa kaavahankkeissa. Näistä yhtenäisistä pysä-  
köinnin ohjeista voidaan poiketa vain perustellusti ja tästä on tehtävä selvitys. Helsin-  
gin keskustassa sekä joukkoliikenne- että palvelutarjonta on monipuolisempaa kuin  
Kiviruukissa. Lisäksi keskustassa joukkoliikenteen käyttöön voi kannustaa pysäköin-  
nin maksullisuus ja kapeiden katujen ruuhkaisuus. Länsimetron jatkeen myötä jouk-  
koliikenneyhdydet Kiviruukin eteläosasta itään päin toki merkittävästi paranevat.

Tiilismäenrinteen asemakaava-alueella pysäköinti on ohjattu pysäköintilaitokseen ja  
kannen alaisiin tiloihin, jotta saataisiin miellyttävämpää ja viihtyisämpää ympäristöä  
jalankulkuun ja oleskeluun. Pysäköinti vaatii runsaasti tilaa, eivätkä laajat pysäköinti-  
kentät ole tiivistyvään kaupunkirakenteeseen sopivia ratkaisuja.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti kaikki tontin toiminnot, kuten myös pysäköinti,  
tulee sijoittaa lähtökohtaisesti omalle tontille. Länsiväylän varsi voi olla sopiva pysä-  
köinnin paikka Ruukintien eteläpuolella oleville tonteille, jos niiden maankäyttöä läh-  
detään kehittämään kaupunkimaisempaan suuntaan.

Asemakaava-alueen pysäköintitalo on sijoitettu alueen pohjoislaidalle, jotta alueen  
keskelle saadaan yhtenäisiä, suojaisia piha-alueita. Kaava-alueen keskellä kulkee  
myös kaikille sallittu julkinen pohjois-eteläsuuntainen jalankulkuyhteys, joka on ha-  
luttu pitää sujuvana. Annetun palautteen perusteella pysäköintitalon korkeutta on  
osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta laskettu kahdella ker-  
roksella. Asemakaavaehdotuksen mukaan pysäköintitalo saa olla enintään kolmeen  
kerroksen korkuinen. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä pysäköintilaitok-  
sen julkisivun materiaalien korkealaatuisuudesta ja on esimerkiksi otettu kantaa, että

autojen valot eivät saa häiritsevästi heijastua ympäristöönsä. Pysäköintilaitoksen toinen ajoyhteys on sijoitettu Tiilismäki -kadulle (entinen Kattilalaaksontie) Ruukintien liittymän läheisyyteen. Ruukintie on vilkas kokoojakatu, jonka ajoneuvoliikenteen sujuvuutta halutaan korostaa mm. siten, että kadulle tulee mahdollisimman vähän tonttiliittymiä. Tiilismäki -kadulla liikennemäärät ovat huomattavasti pienemmät kuin Ruukintiellä.

Asemakaava ei ota kantaa polkupyörien latauspistokkeiden rakentamiseen. Niitä voidaan jatkosuunnittelussa suunnitella tuoda hankkeen toimesta.

## **Asemakaavan muutoksen vaikutus alueen liikennemääriin ja lisääntyvän liikenteen haittoihin aiheuttaa huolta. Erityisesti lisääntyneen liikenteen aiheuttamat haitat lähialueiden asumiselle sekä vaikutus liikenteen sujuvuuteen tuodaan mielipiteissä esiin.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 70 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Lisääntyvän liikenteen vaikutus liikenneturvallisuuteen aiheuttaa huolta ja lisääntyvän liikenteen ja liikenteen ruuhkautumisen aiheuttamat lisääntyvät saasteet huolestuttavat niin terveyden kuin luonnon kannalta.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että Kiviruukin alueen ja sen osana Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen uusien asukkaiden määrä on liian suuri suhteessa jo nykyisin alueen ruuhkaisiin katuihin ja liikenneväyliin. Esimerkiksi nykyisin Ruukinsillalle kerrotaan muodostuvan jonoa aamuisin ja iltapäiväisin, sekä pohjoiseen suuntautuvan liikenteen kerrotaan olevan jo nyt ruuhkautunutta. Alueen katuverkon ei nähdä kestävän lisääntyvän asukasmäärän myötä lisääntyvää liikennettä.
- Yhdessä mielipiteessä kysytään, missä määrin infrastruktuurin suunnittelu tai edes realistinen huomioonottaminen on osana kaavasuunnittelua.
- Alueen julkista liikennettä ei koeta nykyisellään riittäväksi palvelemaan aluetta.
- Mielipiteissä tuodaan esiin näkemys, että Espoossa autoilu ei tule muun muassa kaupunkirakenteen hajanaisuuden ja julkisen liikenteen toimimattomuuden vuoksi vähenemään, jonka vuoksi asukkaiden liikkumista ei voida suunnitella julkisen liikenteen varaan.
- Mielipiteissä tuodaan esiin, että alueen rakentaminen lisää liikennettä ja lyhyin reitti alueelta pohjoiseen kulkee Kattilalaakson pientaloalueen läpi Kattilalaaksonkatua pitkin. Pientalojen reunustama Kattilalaaksonkatu nähdään soveltumattomaksi lisääntyvälle läpiajoliikenteelle. Kadulla kerrotaan olevan jo nykyisillä liikennemäärillä ongelmana muun muassa ylinopeuksien aiheuttamat melu- ja turvallisuushaitat, sekä linja-autojen mahtumisen haasteet.

Lisääntyvän liikenteen nähdään aiheuttavan merkittävää haittaa Kattilalaaksonkadun asukkaille. Tämä vaaditaan huomioitavan niin alueen rakentumisen aikana kuin alueen valmistuttua. Mielenpitoissa vaaditaan, että läpiajoa henkilöautolla Kattilalaakson pientaloalueen läpi tulee rajoittaa ja sitä estää. Läpiajoliikenteen vähentämiseksi mielenpitoissa ehdotetaan tutkittavaksi, harkittavaksi ja toteutettavaksi hidasteiden ja kavennusten lisäämistä, sekä kameravalvontaa Kattilalaaksonkadulle. Alueen suunnittelun yhteydessä Kattilalaaksonkadun läpiajon hallitsemiseksi toivotaan tutkittavan myös jatkuvaa teknistä valvontaa, sillä mahdollisen läpiajokiellon vaikutusta epäillään.

- Mielenpitoissa Kattilalaaksonkatu nähdään soveltumattomaksi läpiajoliikenteelle.
- Alueen kasvavat liikennemäärät vaaditaan ohjattavan Länsiväylälle ja Kaukalahdenväylälle.
- Ruukintien linja-autopysäkeille vaaditaan omat levikkeet, etteivät pysäkillä pysähtyneet linja-auto pysäytä liikennettä kadulla.
- Kiviruukin nykyiset liikenneratkaisut nähdään tarpeelliseksi päivittää mainiten muun muassa katujen huono kunto sekä katujen osien jäävän sateella veden alle esimerkiksi Ruukintiellä nykyisen Bilteman kohdalla, sekä Tiilismäki-kadun ja Tiiliskiventien alussa.
- Mielenpitoissa ollaan huolissaan liikennemäärien kasvusta, sekä potentiaalisesta nuorison aiheuttamista ongelmista.
- Toivotaan, että liikennesuunnittelijat viettäisivät aikaa alueen ajoväylillä aamu- ja iltaruuhkissa, nähdäkseen miten liikenne sujuu.

Vastine:

Maankäytön tehostaminen lisää liikennettä. Kiviruukin alueen kadut on nyt toteutettu teollisuusalueen tarpeisiin ja kaduilta puuttuu esimerkiksi jalkakäytäviä. Kun alueen maankäyttö jatkossa muuttuu, rakennetaan alueen kadut uusi maankäyttö huomioiden. Asemakaavamuutostyön yhteydessä on tehty yleisiä alueita koskeva Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma (Afy 2021). Korkealaatuinen Länsiväylän alittava jalankulun ja pyöräilyn alikulku kohti Kivenlahden metroasemaa on jo parhaillaan rakenteilla.

Alueen katujen suunnittelussa on ollut pohjana liikenne-ennuste vuodelle 2050. Ajo-neuvoliikennettä varten on viikkaimmissa katuliittymissä varauduttu liikennevaloihin sekä varattu tilaa vasemmalle kääntyville kaistoille. Kattilalaaksonkadun ja Ruukintien liittymässä on varattu tilaa kiertoliittymälle. Ruukintien bussipysäkit on suunniteltu pysäkkisyvennyksiin, jotta Ruukintien ajoneuvoliikenteen sujuvuus säilyy tulevaisuudessa. Yleissuunnitelmassa kadut on suunniteltu maaperän geotekniset ominaisuudet huomioiden ja kadun kuivatus ja vesien johtaminen on myös osa suunnitelmaa.

Kattilalaaksontien liikennemäärät ovat nykyisin hyvin maltilliset, alle 2000 autoa arki-vuorokautena. Kadun liikennemäärät tulevat alueen rakentamisen myötä kasvamaan, mutta liikenne-ennusteen mukaan suurin osa liikenteestä ohjautuu kuitenkin pää-väylille, Länsiväylälle ja Kauklahdenväylälle sekä kohti Kivenlahden metrokeskusta.

Kun metro alkaa liikennöimään Kivenlahteen, saadaan Kiviruukin eteläosasta nopea ja sujuva yhteys itään päin. Tämä voi olla erityisesti ruuhka-aikoina kilpailukykyinen vaihtoehto oman auton käytölle alueen asukkaille.

## **Yhdessä mielipiteessä esitetään huoli, että osallistumis- ja arviointi-suunnitelma valmisteluaineistossa esitetty maakäyttöluonnoksen mukainen rakentaminen estää raideyhteyden rakentamisen Espoonlahdesta/Kivenlahdesta Kauklahteen.**

Vastine:

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tehty Kiviruukin eteläosan kunnallistekni-nen yleissuunnitelma. Suunnitelmassa on tarkistettu kaikkien katualueelle tulevien toimintojen vaatima tilantarve. Pitkän tähtäyksen tilavarauksena katualueella on otettu huomioon myös liikenteen tavoiteverkon mukainen raideyhteyden toteuttami-nen.

**Julkisen liikenteen yhteyksiä ei pidetä nykyisellään hyvinä. Matka-ajat julkisella liikenteellä alueelle todetaan pitkiksi ja yhteydet hankaliksi. Li-säksi kysytään, miten asukasmäärän noustessa ihmiset mahtuvat met-roihin, kun metrot kerrotaan olevan jo nyt ruuhka-aikaan erittäin täydet. Osassa mielipiteitä Kiviruukin aluetta ei nähdä mahdollisena suunnitella julkisen liikenteen varaan yksityisautoilun tarpeesta johtuen, mutta myös toivetta julkisen liikenteen sekä kävelyn ja polkupyöräilyn varaan suunnittelusta esitetään.**

Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Alueen julkista liikennettä ei koeta nykyisellään riittäväksi palvelemaan alu-etta. Mielipiteissä mainitaan muun muassa julkisen liikenteen yhteyksien alu-eelle olevan hitaita ja hankalia.
- Mielipiteissä tuodaan esiin metrojen olevan jo nykyisellään ruuhka-aikoina täysiä ja esitetään kysymyksiä metron tulevasta kyvystä vastata julkisen lii-kenteen käyttäjämääriin. Asiaan liittyen esitetään myös, että Länsimetron ka-pasiteetin ei tulisi riittämään vuodelle 2050 ennustetulle väkimäärälle sekä asiaan liittyen esitetään, että asemakaavan muutoksia suurilla asukastiheyk-sillä ei tulisi toteuttaa Kiviruukissa ennen kuin Länsimetron välityskyky sen koko tulevalle pituudella on todennettu käytännössä.

- Osassa mielipiteistä tuodaan esiin näkemys, että Espoossa autoilu ei tule muun muassa kaupunki rakenteen hajanaisuuden ja julkisen liikenteen toimimattomuuden vuoksi vähenemään, jonka vuoksi asukkaiden liikkumista ei voida suunnitella julkisen liikenteen varaan.
- Osassa mielipiteistä toivotaan, että Kiviruukki rakennettaisiin aidosti julkisen liikenteen ja kevyenliikenteen sekä tulevaisuuden liikkumismuotoihin, kuten robottitakseihin ja kyytipalveluihin tukeutuen. Mielipiteissä tuodaan esiin, että autoileville kuntalaisille Espoossa riittää asuinalueita muualla kuin kävelymatkan päässä Kivenlahden metroasemalta sijaitsevalla Kiviruukin alueella.
- Julkiseen liikenteeseen liittyen esitetään huomioitavaksi kehittyvien liikennevälineiden tulevaisuudessa tuomat mahdollisuudet. Metron syöttöliikennettä esitetään pohdittavan eri tavalla kuin muilla metroasemilla esimerkiksi tutkien/kokeillen Kiviruukin ja metron välillä lyhyellä vuorovälillä kulkevia robottibusseja.

Vastine:

Pääkaupunkiseudun liikennettä koordinoi HSL (Helsingin seudun liikenne) yhdessä kaupungin edustajien kanssa. HSL:n tehtävänä on suunnitella ja järjestää alueen joukkoliikenne sekä vastata joukkoliikenteen toimivuudesta ja taloudellisuudesta. Metron suunnittelussa maankäytön tiivistyminen metroasemien läheisyydessä on ollut suunnittelijoiden tiedossa. Metro alkaa liikennöimään Kivenlahteen loppuvuonna 2022, mutta metroasemia ympäröivien alueiden maankäyttö toteutuu asteittain tulevina vuosina. Näin mahdollisiin kapasiteettiongelmiin voidaan puuttua ajoissa. Mikäli metron kapasiteetti ei kasvavalle maankäytölle riitä, on joukkoliikennettä mahdollista vahvistaa metroa täydentävillä bussilinjoilla.

Uusi rakentaminen lisää joukkoliikennekäyttäjien lisäksi myös ajoneuvoliikennettä. Uusien alueiden suunnittelussa varaudutaan ajoneuvoliikenteen kasvuun rakentamalla pysäköintipaikkoja sekä tarkistamalla nykyisiä katujärjestelyjä. Maankäytön kasvun perusteella on tehty katujen liikenne-ennusteet vuodelle 2050, joiden perusteella katujen järjestelyjä tarkastellaan.

## **Mielipiteissä luonnon ja eläimistön nähdään vaarantuvan. Alueen viheralueet ja puusto toivotaan säästettävän sekä eläimistö huomioitavan ja sen olosuhteet turvattavan.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 10 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Mielipiteessä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen nähdään asettavan alueen luonnon, mukaan lukien ekologiset yhteydet, vaaraan ja vaarantavan liito-oravan muuttaen sen kannan vaarantuneesta erittäin uhanalaiseksi.

- Mielipteissä kysytään, kuinka Luonnonsuojelulain vaatimukset on otettu huomioon liito-oravien osalta, ja todetaan, ettei pelkkä liito-oravaselvitys ole riittävä.
- Mielipteissä nähdään, että Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitetty maankäyttöluonnos ei toteuta liito-oravan ja sen ekologisen yhteyden turvaamista.
- Esitetyn rakentamisen yhteydessä ei nähdä olevan riittävästi piha-aluetta asukasmäärän tarpeisiin, jonka johdosta viheralueen nähdään muodostuvan piha-aluetarvetta täyttäväksi alueeksi eikä viheralueeksi, jolla huomioidaan liito-oravaa.
- Liito-oravien huomioimiseen liittyen esitetään myös kysymys, mitä merkitsee tonteille kaavoitettu liito-oravien kulkureitti ja millaisia vaikutuksia sillä on maanomistajalle sekä vaaditaan, että asiasta tiedotetaan selväsanaisesti kirjeitse maanomistajille.
- Mielipteissä vaaditaan, että aluetta tulee suunnitella lisäten puustoa ja viheralueita muodostamaan yhtenäinen ja häiriötön kasvillisuus/luontokäytävä Sammalvuoren metsästä lähtien.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa valmisteluaineistona olleessa maankäyttöluonnoksessa esitettyä korttelin ja Tiilismäki-kadun, sekä Kattilalaakson pientaloalueen väliin sijoittuvaa viheraluetta toivotaan laajennettavan.
- Mielipteissä halutaan kaavahankkeen ottavan huomioon myös alueen luontoarvot, eikä haluta sen pyrkivän pelkästään maksimoimaan rakennusoikeutta ylettömän suurilla ja raskaanoloisilla kerrostaloilla.
- Lähimetsien keskeinen ja tärkeä asema alueen asukkaille niin lähiympäristönä, virkistysalueina kuin luonnonympäristöinä on nostettu esiin. Nykyisten metsien säilyttäminen nähtiin parhaana luontoarvojen turvaamisena.
- Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä on tuotu esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistykselle. Lisäksi on tuotu esiin yhteys Kivenlahdesta merenrannalta keskuspuistoon, Kiviruukinaukio osana sitä.
- Mielipteissä kerrotaan alueella olevan lepakoita. Mielipteissä kysytään, onko lepakkoselvitystä tehty, sekä mitkä ovat lepakkoselvityksen tulokset ja johtopäätökset, ja kuinka nämä on otettu huomioon asemakaavan muutoksessa.
- Mielipteissä pyydetään selvitystä luonnonsuojelulain vaatimusten huomioimisesta liito-oravien osalta, sekä siitä onko lepakkoselvitys tehty, mitkä ovat sen tulokset ja johtopäätökset ja kuinka ne on otettu huomioon asemakaavan muutoksessa.

Vastine:

Kaavamuutoksen suunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot ja ekologiset yhteydet. Kaavamuutosalueelta on tehty jo Kiviruukin osayleiskaavan selvitysten yhteydessä luontoselvitys (Faunatica 2018) sekä liito-oravaselvitys (Enviro 2018). Kaava-alueelta on tehty liito-oravahavaintoja, mutta alueelta ei ole havaittu muita merkittäviä luontoarvoja.

Kaava-alueella sijaitsee metsäalue, joka nousee korkeimmillaan yli 10 metriä korkeammalle kuin Ruukintie. Puustona metsässä on suuria kuusia, melko paljon haapoja ja eteläreunassa nuorta haavikkoa. Teollisuuskiinteistön luoteispuolella on entinen pihapiiri. Tiilismäki-kadun varressa kaava-alueen puolella on nurmea ja nuorehkoja koivuja. Nurmelle on istutettu puurivi. Teollisuuskiinteistön alueella on nurmea ja puita. Virkistysalue säilyy kaavan mukaisessa tilanteessa lähes nykyisessä laajuudessaan, ja sen kaavamerkintä tarkentuu. Alue palvelee virkistystä ja luontoarvojen säilyttämistä sekä ekologisia yhteyksiä.

Kaavan VL-1-alueella on liito-oravan elinympäristö. Vuonna 2018 tehdyn luontoselvityksen mukaan liito-oravan papanoita löytyi alueelta runsaasti, mutta pesäpaikkaa ei löytynyt. ELY-keskuksen mukaan (tapaaminen 22.9.2021) ei voida tulkita, että alue olisi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, koska pesäpuuta ei ole löytynyt. Alue ei ole luonnonsuojelulain mukaan tiukasti suojeltu eivätkä yksittäiset puut ole suojeltuja. Alue on kuitenkin osa laajempaa liito-orava-aluetta ja turhaa puiden kaatamista tulee välttää. Lisäksi alueen halki kulkee liito-oravan kulkuyhteys Raasilanraitin suuntaan sekä koilliseen Tiilispuiston suuntaan.

Kaavamuutoksen yhtenä lähtökohtana on ollut ekologisen yhteyden säilyttäminen ja vahvistaminen kaavamuutosalueen pohjoisosassa. Tiilismäen ja Sammalvuoren liito-oravaesiintymien välinen liito-oravayhteys on nykytilanteessa heikko. Koko Kiviruukin alueelta tehdyssä laajassa liito-oravaselvityksessä (Enviro 2018) todetaan, että Tiilismäen ja Sammalvuoren liito-oravaesiintymien välistä liito-oravalle sopivaa kulkuyhteyttä olisi syytä kehittää ja vahvistaa. Ekologinen yhteys toimii toki myös muiden eläinlajien kulkuyhteytenä.

Luontoselvityksessä (Faunatica 2018) kaava-alueelta ei tehty lepakkohavaintoja. Lähimmät lepakoille tärkeät alueet sijaitsevat Tiiliskivenkujasta pohjoiseen Multakaskenmäen alueella sekä Sammalvuorella. Nämä alueet eivät myöskään rajaudu suoraan kaava-alueeseen.

Kaavamuutoksen yhteydessä on suunniteltu myös korttelin pihatilat. Pihatilat ovat kompakteja suhteessa asukasmäärään, mutta niiden on katsottu olevan mitoitukseltaan riittäviä. Kaavan mukainen lähivirkistysalue palvelee yhteisesti kaikkia alueen asukkaita ja käyttäjiä, eikä sinne ole mahdollista sijoittaa yksityisiä toimintoja tms. Aluetta ei myöskään olla kehittämässä luonteeltaan rakennetuksi puistoksi, vaan se tulee säilymään pääosin luonnontilaisen kaltaisena.

**Ilmaston muutoksen torjunnan ja kestävän kehityksen edistämiseksi esitetään puurakentamista ja rakennusten 8 kerroksen enimmäiskorkeutta. Lisäksi lisääntyvän liikenteen myötä lisääntyvät saasteet aiheuttavat huolta.**

Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Yhdessä mielipiteessä esitetään, että kestävän kehityksen, ilmaston muutoksen torjunnan, SECAP-tavoitteiden, puurakentamisen ja mahdollisimman hiilineutraalin rakentamistavan edistämiseksi korkeiden kerrostalojen kerrosluku on laskettava enintään 8 kerrokseen ja ne on tarkastettava puurakentamisen edistämistavoitteiden pohjalta.
- Mielipiteissä ilmaistaan huoli lisääntyvän liikenteen myötä lisääntyvistä saasteista ja niiden vaikutuksesta niin ympäristöön kuin ihmisiin.

Vastine:

Espoon tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Kaavoituksessa tämä otetaan huomioon sekä ilmastonmuutoksen torjunnan että ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta.

Uusi asutus pyritään sijoittamaan pääasiassa vyöhykkeille, joissa palvelut, työpaikat ym. ovat hyvin saavutettavissa, ja mieluiten niin, että tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Espoon asemakaavoista valtaosa sijoittuu hyvälle saavutettavuusvyöhykkeille. Tämä vähentää tarvetta käyttää henkilöautoa päivittäiseen asiointiin, mikä vähentää uuden asutuksen liikennepäästöjä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen hillitsee painetta levittää asutusta uusille alueille. Lisäksi olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa mm. liittymisen olemassa oleviin kunnallistekniikkaverkostoihin. Ilmastonmuutokseen sopeutumista edustavat mm. hulevesi- ja tulvamääräykset asemakaavoissa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutokseen liittyy lähtökohtia ja asemakaavan muutoksessa rakennettavalta ympäristöltä edellytettäviä tekijöitä, joilla huomioidaan ilmastonmuutosta ja jotka auttavat ilmastonmuutoksen hillinnässä ja siihen sopeutumisessa. Asemakaavan muutoksen myötä suhteellisen tehokas, muun muassa asuminen, liiketiloihin ja päiväkodin omaava kortteli sijoittuu keskeiseen sijaintiin julkisen liikenteen kannalta suotuisalle vyöhykkeelle. Asumisen lisäksi kortteliin sijoittuvat liiketilat ja päiväkotit edistävät palveluiden läheisyyttä ja näin osaltaan myös jalankulkua ja polkupyöräilyä. Lisäksi asemakaavan muutoksessa kestäviä kulkutapoja edistetään reittien sekä kaupunkitilojen ja rakennusten julkisivujen vaihtelevuuden kautta, muodostaen miellyttävää ja virikkeellistä ympäristöä, sekä ympäristöä, joka osaltaan myös rytmittää kävellen ja polkupyörällä kulkemista.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa edellytetään, että asemakaavan muutosalueen rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa, tai



hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Lisäksi rakennukset edellytetään suunniteltavan energiatehokkaiksi. Korttelissa edellytetään hyödynnettävän aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa, ja yllämmöltä edellytetään suojauduttavan passiivisin ja tarvittaessa aktiivisin keinoin.

Rakennusten ja niissä käytettävien materiaalien, sekä itse rakentamisen kielteisiä ilmastovaikutuksia ja päästöjä on lisäksi vähennettävissä rakennusten tarkemmassa suunnittelussa ja rakennusten rakentamisvaiheessa. Asemakaavan muutoksessa ei edellytä puunkäyttöä rakentamisessa, eikä korttelisuunnitelmaluonnoksessa puun käyttöä ole esitetty. Asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin puun käyttöön rakennusmateriaalina, sekä yhtenä julkisivumateriaalina tiilen rinnalla, mikäli se tarkemmassa suunnittelussa valitaan käytettäväksi materiaaliksi.

Edellä mainittuun ilmastomuutokseen sopeutumisen liittyen Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä edellytetään viivytettävän 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden edellytetään tyhjentyvän viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niihin edellytetään suunniteltavan hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Hulevesien hallinnan ratkaisut edellytetään tehtävän korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä mahdollistetaan ohjattavan hallitusti virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Hulevesien hallintaan ja kaupunkikuvaan liittyen Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa edellytetään, että Ruukintien suuntaisissa alle 7-kerroksisissa rakennuksissa sekä LPA-1-korttelialueella sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa on hulevesiä viivytävä ja haihduttava niitty-/ketokatto tms. viherkattorakenne. Lisäksi asemakaavan muutoksessa katosten, pihavarastojen ja huoltorakennusten edellytetään olevan viherkattoisia, ja viherkatot edellytetään suunniteltavan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

## **Kiviruukin alue nähdään kokonaisuutena. Sen kehitykseen liittyy toiveita. Kiviruukin ja laajemman alueen suunnittelu, rakentaminen ja lisääntyvä asukasmäärä herättää huolta. Lisäksi Espoon väestönkasvun nähdään aiheuttavan ongelmia.**

Aihepiiriä tuodaan esiin noin 10 prosentissa mielipiteistä. Aihepiiristä mielipiteissä tuodaan tiivistetysti esiin muun muassa seuraavaa:

- Pääosassa mielipiteitä Kiviruukin alue nähdään kokonaisuutena, jonka kehitykseen lukuisissa mielipiteissä mainitaan toivottavaksi, kunhan se tehdään sovitusten ympäristöön ja viihtyisää ympäristöä rakentaen.
- Alueen suunnittelu ja osaltaan asemakaavoitus esitetään järkeväksi tehdä yhtenäisenä kokonaisuutena. Mielipiteissä esitetään postimerkkikaavoina

kaavoittamisen uhkaavan alueen tasapainoista kehitystä ja suosivan maanomistajien ja rakennusliikkeiden etuja. Suunnittelun vaaditaan tapahtuvan muun muassa yhtäaikaisesti alueen muiden suunnittelukohteiden, Sammalvuoren ja Länsiväylän etelänpuoleisen alueen kanssa.

- Mielenpitoissa Kiviruukin noin 10 000 uuden asukkaan määrä nähdään liiallisena alueelle. Kiviruukin osayleiskaava alueen noin 10 000 uuden asukkaan määrä toivotaan puolitetavan.
- Kiviruukkiin noin 2000 työpaikkamäärää nähtiin vähäisenä ja niitä toivottiin enemmän. Työpaikkoja esitettiin sijoitettavan Länsiväylän varteen.
- Kiviruukkiin toivotaan erilaista kaupunkirakennetta, suoraan tiehen tukeutumisen sijasta toivottiin luovempaa ratkaisua.
- Mielenpitoissa koetaan, että Kiviruukkiin rakennetaan keinotekoisesti metron varjolla valtava kerrostalokeskittymä.
- Kiviruukin esitetään tarvitsevan palveluita ja kauppoja. Lisäksi suuren asukasmäärän todettiin tarvitsevan monipuolisia leikin, oleskelun ja liikunnan alueita, sekä viheralueita ja puistoja. Mielenpitoissa toivotaan tilaa liikunnan harrastamiselle, sekä harraste-, yhteis- ja asukastiloja, ja näin mahdollisuutta muun muassa yhteisöllisyyteen, yhteisölliseen tekemiseen ja harrastuksille.
- Mielenpitoissa ilmaistaan huolestuneisuutta siitä, miten aluetta suunniteltaessa ja asukasmäärän kasvaessa huomioidaan palveluiden riittävyys, sekä huolto, pelastus ja turvallisuus. Mielenpitoissa tuodaan esiin, että lähialueen palvelut eivät ole nykyasukasmäärälläkään esimerkiksi koulujen ja päiväkotien osalta riittävät. Mielenpitoissa esitetään huoli siitä, miten Kiviruukin alueen koulu-, päiväkoti-, sairaanhoitopaikat, sekä pelastus- ja poliisipalvelut riittävät, sekä miten lisääntyvä sairaus- ja sosiaalipalveluiden tarve ja mielenpitoissa lisääntyväksi ennakoitu häiriökäyttäytyminen huomioidaan asukasmäärän kasvaessa, jos Kiviruukin alueelle asutetaan noin 10 000 uutta asukasta.
- Mielenpitoissa kysytään joutuvatko alueen asukkaat kuuntelemaan seuraavat 20 vuotta rakentamisen aiheuttamaa melua.
- Tiilipuiston säilyminen puistoalueena nähdään tärkeänä.
- Yhdessä mielenpitoissa tuodaan esiin, että Espoon asukasmäärän kasvu ei sovi perusteeksi runsaasti rakentamista ja uusia asukkaita mahdollistaville asemakaavoille. Espoon muuttovoiton nähdään romahduttavan kaupungin taloutta, koska uusista asukkaista koituu kuluja. Mielenpitoissa mainitaan merkittävän osan uusista asukkaista olevan pelkkä kulu kaupungille, ja tuodaan esiin mielenpitoja, että kaupungin ei tulisi kaavoittaa uusia asuinalueita, joista ei tule houkuttelevia ainakaan omistusasuntoa itselleen haluaville. Mielenpitoissa ilmaistaan myös, että Espoolle tulisi halvemmaksi maksaa valtiolta saadut

avustukset, esimerkiksi metron rakentamiseen liittyvät takaisin, kuin kasvattaa kaupungin väkilukua.

Vastine:

Espoon väestön on arvioitu kasvavan 400 000–424 000 asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Tavoitteena on vastata kaupungin kasvupaineeseen kestäväällä tavalla suuntaamalla kasvu erityisesti länsimetron, metronjatkeen, Raide-Jokerin ja kaupunkiradan ympärille.

Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kiviruukin osayleiskaavan 28.2.2022 ja Kiviruukin osayleiskaava on saanut lainvoiman 25.5.2022. Kiviruukin osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarauskaava, jolla on tarkoitus jäsentää alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi.

Kiviruukin osayleiskaavan yhteydessä on arvioitu Kiviruukin alueen toteutuvan vaiheittain vuoteen 2040 mennessä. Kiviruukin asukasmitoitus on 9 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Asukasmitoitus on eheytyvän yhdyskuntarakenteen, ilmastonmuutoksen hillinnän, joukkoliikenteen edellytysten ja palvelujen saavutettavuuden kannalta perusteltu. Rakennetun Kiviruukin alueen muuttamisella kaupunkimaiseksi, asumisen, elinkeinojen ja palvelujen alueeksi voidaan lisäksi säästää tärkeitä luonto- ja virkistysalueita. Kiviruukin työpaikkatavoite vuodelle 2040 on 3 000 työpaikkaa.

Kiviruukin osayleiskaavan mahdollistama kaupunkikehitys edistää Espoon kaupungin tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Kiviruukin kaavoittaminen metron ja asemaan kytkeytyväksi monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita varsinkin liikenteellisten, asuntotuotannon, ilmastonmuutoksen ehkäisyn ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteiden osalta, sekä tukee tavoitetta verkostomaisesta ja joukkoliikenteeseen tukeutuvasta kaupunkirakenteesta.

Kiviruukin osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille laaditaan asemakaavamuutokset, sekä tarvittavilta osin kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat ennen niiden toteuttamista.

Palveluiden riittävyys Kiviruukin alueelle turvataan lähtökohtaisesti kaupungin eri yksiköiden sekä muiden asiaan liittyvien tahojen välisellä yhteistyöllä Kiviruukin tarkemman suunnittelun ja asemakaavan muutosten yhteydessä, sekä tulevaisuudessa toteutuneessa ympäristössä. Pelastukseen liittyen alueiden suunnittelun ja asemakaavan muutosten yhteydessä tehdään yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa.

Osayleiskaavassa on varauduttu yhtenäisen peruskoulun, ison liikuntakentän ja viiden ison päiväkodin sijoittamiseen Kiviruukin alueelle. Osayleiskaavassa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alue yhtenäistä peruskoulua ja isoa päiväkotia, sekä laajempaa aluetta palvelevaa isoa liikuntakenttää varten. Muiden päiväkotien ja lähipalvelujen tarkempi sijainti ja mitoitus korttelirakenteessa suunnitellaan asemakaavan muutosten yhteydessä.

Kiviruukin osayleiskaava-alueella on runsaasti yksityistä maanomistusta, jolla on osaltaan vaikutuksensa Kiviruukin alueella tehtävään asemakaavoitukseen. Alueen asemakaavoitus on määrä tehdä asemakaavan muutoksina yhteistyössä maanomistajien kanssa, lähtökohtaisesti asemakaavan muutoshakemusten kautta. Kiviruukin alueen tarkempaa suunnittelua ja alueen asemakaavan muutoksia, kuten sen mitoitusta, eri alueiden käyttötarkoituksia sekä määräyksiä ohjaa Kiviruukin osayleiskaava. Lisäksi muun muassa kaupungin tarkemmalle suunnittelulle ja asemakaavan muutoksille asettamalla tavoitteilla on vaikutuksensa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa alueen palvelutarpeen huomioimiseksi kortteliin 42071 edellytetään rakennettavan päiväkotitilaa vähintään 930 kerrosneliometriä ja liiketilaa vähintään 1 260 kerrosneliometriä. Kyseiset tiloihin sijoittuvat toiminnot tulevat lähtökohtaisesti palvelemaan korttelin asukkaiden lisäksi myös lähialueen ja mahdollisesti myös laajemman alueen asukkaita.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa osoitetaan lähivirkistysalue, ja sen kautta kulkeva osoitetaan ulkoilureitit, jotka ovat osa Kiviruukista Keskuspuistoon jatkuvaa yhteyttä, sekä Kivenlahteen ja Sammalvuoren suuntautuvaa yhteyttä. Lisäksi kyseiset ulkoilureitit luovat yhteyksiä kohti aluetta, joka Kiviruukin osayleiskaavassa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, eli yhtenäistä peruskoulua ja isoa päiväkotia sekä laajempaa aluetta palvelevaa isoa liikuntakenttää varten.

Mielipiteissä ilmaistu toive, jossa Kiviruukkiin toivottiin erilaista kaupunkirakennetta ja jossa suoraan tiehen tukeutumisen sijasta toivottiin luovempaa ratkaisua, todettakoon, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos rajautuu Ruukintiehen, joka on suurelta osin suora asemakaavan muutosta rajavalta osaltaan, mutta kääntyy kohti luodetta Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen länsiosaa reunustavalla osallaan. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa korttelin Ruukintietä reunustavaan osaan osoitetaan kolme aukiotilaa, ja asemakaavan muutoksessa korttelin rakentamiselta edellytetään kaupunkikuvaa, joka luo vaihtelua kaupunkitilaan.

Liittyen yhdessä mielipiteessä esitettyyn näkemykseen, jossa ilmaistaan tärkeäksi säilyttää Tiilipuisto puistona, tuotaneen esiin, että asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella sijaitseva Tiilipuisto ei sisälly Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueeseen. Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuva Tiilismäen-virkistysalue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu istutettavaksi puistoksi, osoitetaan pääosaltaan Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen vaikutuksesta kuitenkin noin 97,8 neliömetrin laajuinen osa puistoaluetta muuttuu asemakaavan muutosalueen länsiosassa Ruukintien tilatarpeiden huomioimisen johdosta katualueeksi sekä lisäksi asemakaavan muutoksessa muodostettavan yhtenäisen korttelin 42071 johdosta noin 500 neliömetrin laajuinen alue nykyistä puistoaluetta, muuttuu osaksi korttelin 42071 asuinkerrostalokorttelialueita. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa VL-1-merkinnällä osoitettava lähivirkistysalue on laajuudeltaan noin 12693,3 neliometriä ja se on nimetty kaavakartalla Tiilismäeksi.