

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 145

§ 145

## **Tiilismäenrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kolttola Lauri  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122.

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4  
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### **Käsittely**

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

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

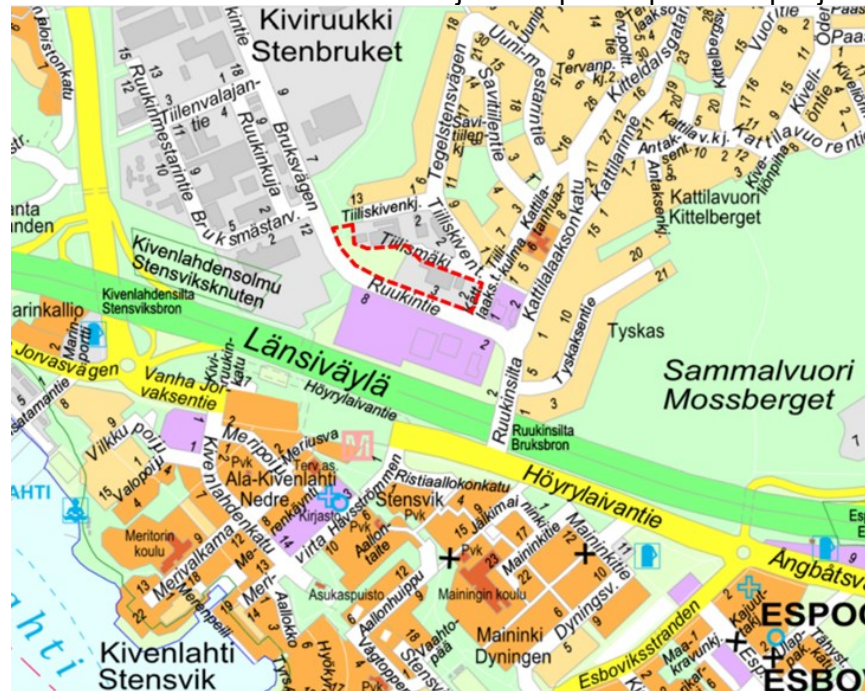
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimaisen, asumista, päiväkodin, liiketiloja ja pysäköintitiloja sisältävän korttelin rakentaminen Kiviruukin eteläosaan Ruukintien pohjoispuoliselle alueelle.

Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata liito-oravan elinympäristön sekä ekologisten yhteyksien säilyminen.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 27 195,9 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7402, käsittää korttelit 42002 ja 42003 ja virkistysalueet, muodostuu uusi kortteli 42071, poistuu korttelit 42002 ja 42003, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 29.4.2020.

### Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa Ruukintien pohjoispuolella, noin 350 metrin etäisyydellä Kivilahden metroasemasta. Alue rajautuu etelässä ja lännessä Ruukintiehen, idässä ja koillisessa Tiilismäki-katuun, sekä pohjoisessa teollisuusrakennuksin rakennettuun kortteliin 42100 sekä Multakaskenmäen lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,17 hehtaaria. Alueen eteläosassa, Ruukintien varressa sijaitsee kaksi teollisuustonttia. Itäisellä tontilla on tällä hetkellä kaksi rakennusta. Läntinen teollisuustontti on rakentamaton.

Alueen pohjois- ja länsiosan kattava puistoalue on metsäistä rinnemaastoa, joka laskee etelään ja alueen itäosassa itään. Alueella on liito-oravan elinalueita sekä liito-oravan latvusyhteydet itään ja länteen. Teollisuustonteista toinen omistaa säätio ja toinen on yksityisessä omistuksessa. Puistoalue on Espoon kaupungin omistuksessa.

### Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella voimassa olevassa maakuntakaavassa Uusimaa-kaava 2050:ssa (Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2021, tullut pääosin voimaan 24.9.2021) Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kiviruukin osayleiskaavan (lainvoimainen 25.5.2022) alueelle. Kiviruukin osayleiskaavassa asemakaavan muutosalueen itäosa on osoitettu asuntoalueeksi (A), keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c) sekä länsi- ja pohjoisosan kattava alue virkistysalueeksi (V).

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.

asemakaavan muutosalueen länsi- ja pohjoisosa on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Sille 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. Lisäksi virkistysalueelta, Tiilismäki-kadun suuntaisesti, jatkuvaksi on sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu jalankulku- ja pyöräreitti.

Virkistysalueella on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulla 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.

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

Kiviruukin osayleiskaavassa Kiviruukinaukiolta Ruukintielle ja siltä Tiilismäentielle 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.

### **Asemakaava**

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42002 on osoitettu toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (K-2) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420110, asemakaavan muutoksessa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.12.1984). Korttelialueen suurimaksi sallituksi kerroslukumääräksi on osoitettu kolme kerrosta (III). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuuslukuna  $e=0.80$ , joka vastaa noin 11 546,7 kerrosneliometriä. Rakennusoikeudesta 65 prosenttia on mahdollistettu käytettävän toimistotiloja varten (t65%).

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42003 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420109, asemakaavamutoksessa (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 14.9.1984). Korttelialueen enimmäiskerroslukumääräksi on osoitettu kaksi kerrosta (II), ja sen rakennustehokkuudeksi on  $e=0.75$ , joka vastaa noin 2 994,4 kerrosneliometriä.

Molempien korttelien laidoille on osoitettu osuuksia, joilta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää. Lisäksi korttelin 42002 katuja reunustaville laidoille on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettavia puurivejä.

Kortteleiden 42002 ja 42003 välissä sijaitseva alue on osoitettu puistoalueeksi (P) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420102, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.1974, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.4.1975).

Asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosa on aluetta, joka on osoitettu istutettavaksi puistoksi (VP-1) Kivenlahden teollisuusalue IV, alue 420107, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.9.1982, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.11.1982).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.4.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.6.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 111 kappaletta. Osassa mielipiteistä oli useista allekirjoittajia. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi

lausunto, Caruna Espoo Oy:ltä, ja yksi kannanotto, Espoon kaupunginmuseolta.

Esitetyissä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Asemakaavan muutoksesta tiedottamiseen ja asukkaiden osallisuuteen oltiin tyytymättömiä.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa toivottiin vastaavan Espoon eteläosien yleiskaavan sisältöä. Asemakaavan muutoksen ja Kiviruukin osayleiskaavan samanaikainen vireillä olo koettiin vääränä sekä osayleiskaavan valmistumista toivottiin odotettavan.
- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen korkeus, mittakaava, määrä ja tehokkuus nähtiin liian suurena ja alueelle sopimattomana. Rakentamisen suhde ympäristöönsä ja erityisesti Kattilalaakson pientaloalueeseen nähtiin huonona ja pientaloalueelle kielteisiä vaikutuksia aiheuttavana. Vaihtoehtoisia suunnitelmia toivottiin ja alueen rakentamista vaadittiin sovitettavan merkittävästi läheisen pientaloalueeseen muun muassa rakentamisen korkeutta ja määrää vähentämällä, sijoittaen korkeat rakennukset sekä pysäköintilaitos toisaalle ja suunnitellen alue viihtyisäksi. Lisäksi mittava ero rakentamisen määrässä, korkeudessa ja rakennustyypeissä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen ja Kattilalaakson pientaloalueen välillä nähtiin epäyhdenvertaisena kohteluna.
- Kaupunkikuvallisia ja kaupunkitilojen luonteeseen liittyviä toiveita esitettiin. Kaupunkikuvallisesti toivottiin muun muassa ajattoman tyylikkäitä rakennuksia sekä eläviä ja vehreitä kaupunkitiloja. Lisäksi kaavalla nähtiin tarpeelliseksi edellyttää, että rakentaminen muodostaa elävää ja viihtyisää ympäristöä, jotta sitä toteutuu.
- Asuntojen hallintamuodosta kysyttiin. Asuntojen keskikoon toivottiin olevan kohtalaisen suuri ja alueelle toivottiin sijoittuvan perheasuntoja, jotta alue pysyisi muun muassa asukaskannaltaan nykyisen kaltaisena ja lapsiperhealueena.
- Ajoneuvo- sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen nykyolosuhteisiin liittyen esitettiin havaintoja ja vaadittiin parannuksia. Alueen rakentaminen ja lisääntyvä asukasmäärä herättivät huolia ajoneuvoliikenteen ja sen haittojen kasvusta sekä ruuhkautumisesta, jotka vaadittiin huomioitavan. Pysäköinnin määrä nähtiin liiallisena ja pysäköinnin sijoittuminen sopimattomana. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä toivottiin kehitettävän ja suunniteltavan laajalla alueella. Julkisen liikenteen palvelutasoa ei nähty hyvänä ja sen kykyä vastata lisääntyvän asukasmäärän liikkumistarpeisiin epäiltiin. Kiviruukin aluetta ei nähty mahdollisena suunnitella julkisen liikenteen varaan, mutta myös toivetta julkisen liikenteen sekä kävelyn ja polkupyöräilyn varaan suunnittelusta esitettiin.
- Esitetyn rakentamisen nähtiin vaarantavan alueen luontoa ja elämistöä sekä huonotavan muun muassa liito-oravan olosuhteita. Luonto ja elämistö vaadittiin huomioitavan ja turvattavan sekä ekologiset yhteydet suunniteltavan ja toteutettavan riittävinä.
- Rakentamisen vaikutuksia ilmastonmuutokseen esitettiin huomioitavan puurakentamista edistämällä ja ilmastonmuutokseen liittyen myös lisääntyvän liikenteen päästöt aiheuttivat huolta.
- Kiviruukin alue toivottiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena ja sen arvioitu asukasmäärä nähtiin liiallisena. Alueen muutos sekä asukasmäärän kasvu herätti huolta alueen luonteen muutoksesta, palveluiden riittävydestä ja alueen turvallisuudesta. Myös koko Espoon asukasmäärän kasvun nähtiin aiheuttavan ongelmia.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen asukastilaisuus on ollut yhdessä Kiviruukin osayliskaavan asukastilaisuuden kanssa etätilaisuutena 28.10.2020.

Seuraavassa asukastilaisuudessa esitetyistä mielipiteissä muun muassa esiin tuotua:

- Kiviruukin osayliskaavan alueelle ei nähty mahtuvan 9 000–1 200 uutta asukasta ja 2 000 työpaikan määrä nähtiin vähäisenä.
- Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutoksen tehokkuutta ja maissoittelua esitettiin madallettavan.
- Alueen asuntokantaan liittyen toivottiin enemmän isoja perheasuntoja.
- Alueen toivottiin erilaista ja suoraan tiehen tukeutumisen sijasta luovempaa kaupunkirakennetta. Aukioiden sarja todettiin hyväksi sen muodostaessa pysähdyspaikkoja pitkälle suoralle.
- Korkeimmat rakennukset esitettiin sijoitettavaksi Länsiväylän varteen ja metroaseman läheisyyteen sekä rakentamisen korkeus esitettiin madaltuvaksi portaittain kohti pientaloalueita.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle toivottiin 3–4 -kerroksisia rakennuksia.
- Länsiväylän varteen esitettiin myös työpaikkarakennuksia suojaamaan melulta.
- Kiviruukin esitettiin tarvittavan kauppoja ja palveluita.
- Kaupunkitiloihin ja kaupunkikuvaan liittyen esiin nousi kaupunkitilojen viihtyisyys, katutilojen kaupunkimaisuus ja vehreys sekä Kiviruukinaukioin merkitys yhdistävänä kaupunkitilana. Lisäksi asukastilaisuudessa ehdotettiin vaaleita luonnonmukaisia värejä ja kattomuodon osalta mainittiin toiveeksi harjakattoiset rakennukset.
- Huoli liikenteen ruuhkautumisesta esitettiin sekä pohjoisesta tulevaa liikennettä ei toivottu kulkeväksi Kattilalaaksonkadun kautta. Lisäksi ajoneuvoliikenteen kehittämistä alueella nähtiin käsitellyn kaavadokumenteissa vain suppeasti. Metroasema esitettiin huomioitavan pysäköintipaikkojen määrässä ja pysäköinti esitettiin sijoitettavan pysäköintikansien tai pysäköintitaloihin sekä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueeseen pysäköinti sijoitettavan siten, että ajoyhteys pysäköintilaitokseen ohjataan korttelin sisältä.
- Kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, niiden tilatarpeisiin ja niiden väliseen erotteluun sekä suoriin yhteyksiin metroasemalle ja metroaseman pyöräpysäköintiin esitettiin kiinnitettävän huomioita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien tärkeys tuotiin esiin myös, jotta luonto on saavutettavissa ilman autoa.
- Julkisessa liikenteessä esitettiin huomioitavan kehittyvien liikennevälineiden tulevaisuudessa tuomat mahdollisuudet sekä Metron syöttöliikennettä pohdittavan eri tavalla kuin muilla metroasemilla esimerkiksi tutkien/kokeillen Kiviruukin ja metron välillä lyhyellä vuorovälillä kulkevia robottibusseja.
- Lähimetsien keskeinen ja tärkeä asema alueen asukkaille nostettiin esiin. Nykyisten metsien säilyttäminen nähtiin parhaana luontoarvojen turvaamisena ja Multakaskenmäen metsän säilyttäminen sekä metsän ja suon merkitys tärkeänä lepakko alueena mainittiin erikseen. Liito-oravien suojelun nähtiin mahdollistavan myös kestävämmän ja viihtyisemmän kaupunkirakenteen.
- Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä tuotiin esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistyksellä. Yhteys Kivenlahdesta, merenrannalta, keskuspuistoon ja Kiviruukinaukio osana sitä nousi esiin sekä lisäksi hiihtäjien ja lenkkeilijöiden kulkuyhteydet etelästä keskuspuistoon esitettiin huomioitavaksi.

- Virkistykseen kannalta lähimetsien lisäksi myös keskuspuiston länsiosan merkitys virkistyksessä tuotiin esiin. Suuren asukasmäärän todettiin tarvitsevan monipuolisia leikin, oleskelun ja liikunnan alueita sekä viheralueita ja puistoja.
- Tilaa liikunnalle toivottiin siten että harrastaminen on mahdollista kaikille ja siten, että harrastaminen ei olisi kallista. Lisäksi alueelle toivottiin tiloja harraste-, yhteis- ja asukastiloja ja näin mahdollisuutta muun muassa yhteisöllisyyteen, yhteisölliseen tekemiseen ja harrastuksille.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa mielipiteet on huomioitu seuraavasti:

- Rakentamisen määrää on vähennetty asemakaavan muutosehdotuksessa noin 13 610 kerrosneliömetrillä verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen, jossa rakentamisen määräksi oli esitetty noin 55 350 k-m<sup>2</sup>. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 kokonaiskerrosalaksi on osoitettu 41 740 k-m<sup>2</sup>, josta edellytetään rakennettavan vähintään 930 k-m<sup>2</sup> päiväkotitilana ja vähintään 1 260 k-m<sup>2</sup> liiketilana sekä josta 39 550 k-m<sup>2</sup> olisi mahdollista rakentaa asuinrakentamiseen liittyvänä tilana.
- Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 791 asukasta (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>). Se on rakentamisen määrän vähentämisen myötä laskenut verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn noin 1 000 uuden asukkaan määrään.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin Kattilalaakson pientaloaluetta lähimpiä rakennuksia on madallettu huomattavasti verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen. Kortteliin suunniteltua pysäköintilaitosta on madallettu kahdella kerroksella, viidestä kerroksesta kolmeen kerrokseen. Korttelin koillisreunalle suunniteltuja 13-kerroksista ja 11-kerroksista rakennusta on madallettu huomattavasti suunnitellen ja osoittaen ne pientaloalueen suuntaan kuusikerroksisesta viisikerroksiseksi laskeviksi. Tiilismäki-kadun ja Ruukintien risteyksen läheisyyteen suunniteltua 14 ja 12 kerroksista rakentamista on madallettu huomattavasti suunnitellen ja osoittaen se enintään 6 kerroksiseksi.
- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen lähialueen varjostuttavuutta on vähennetty edellä mainittuja rakennuksia madaltaen. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän korttelisuunnitelmaluonnoksen osana on tehty varjostustutkimus, jossa tarkastellaan korttelin 42071 suunniteltujen rakennusten varjostuttavuutta eri vuorokauden aikoina sekä eri vuodenaikoina.
- Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty tuulisuusselvitys ja sen tuloksia on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistetuissa rakennusten sijainneissa on huomioitu ja tuettu Ruukintien ympäristön muodostumista kaupunkimaiseksi ympäristöksi ja huomioitu korttelin rakennusten vaikutusta Kattilalaakson pientaloalueeseen, siltä avautuviin näkymiin sekä sen tonttien ja asuntojen yksityisyyteen.
- Kaupunkikuvan ja kaupunkitilojen kaupunkimaisuuden, laadukkuuden, tunnistettavuuden, elävyyden, vehreyden ja Kiviruukin tiiliruukkialue historian ilmentävyyden sekä rakentamisen luontevan ympäristöön liittymisen sekä sovittamisen johdosta asemakaavan muutoksessa rakentamiselle asetetaan kattavia kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja asemakaavan muutosalueelle osoitetaan kolme aukiotilaa.

- Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien huomioimiseksi ja niiden parantamiseksi asemakaavan muutosehdotuksessa alueen yhteyksiä on tarkennettu. Asemakaavan muutosehdotuksessa Tiilismäenrinteen lähivirkistysalueelle, VL-1-alue, osoitetaan ulkoilureittejä ja lisäksi Ruukintietä Tiilismäki-kadulle yleisen jalankulun mahdollistamiseksi korttelin 42071 läpi osoitetaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu VL-1-merkinnällä lähivirkistysalue, joka on liito-oravan elinympäristönä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä ja jolla tiivistetyksi kuvattuna edellytetään otettavan huomioon sen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta sekä säilytettävän puustoinen latvusyhteys. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy korttelin 42071 rakentamisen aikana edellytettäviä VL-1-alueen puustoa ja maastoa suojaavia toimia. Kyseisillä huomioidaan alueen merkitystä liito-oravan kannalta sekä alueen merkitystä lähivirkistysalueena, mutta ne muodostavat osaltaan myös mielipiteissä toivottua vehreää vyöhykettä korttelin ja Kattilalaakson pientaloalueen väliin.
- Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy pysäköintipykälä, joka sisältää myös mielipiteissä toivottuja polkupyörien rakentamista edellyttäviä sisältöjä.

Mielipiteiden yhteenveto ja niihin annetut vastineet ovat asian liitteenä.

Esitetyissä lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavaa:

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa tuodaan esiin, että kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä ilmajohtoja ja maakaapeloitua sähköverkkoa. Alueella on myös nykyisiä muuntamoita. Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii maakaapelointeja ja uusia, helposti luokse päästävissä olevia, puistomuuntamoita. Lausunnossa esitetään pyyntö varata kolmelle puistomuuntamolle tarvittavat, noin 20 m<sup>2</sup>, maa-alueet sekä tuodaan esiin, että puistomuuntamoina käytettävän Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Lausunnon liitteessä kaksi esitetään yhden puistomuuntamon sijoittamista asemakaavan muutosalueen länsiosaan, yhden pohjoisosaan ja yhden itäosaan korttelia ja katuja läheisiin sijainteihin. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja sekä johtojen siirron edellyttävän niille järjestävää uutta pysyvään sijaintia. Lausunnossa ilmaistaan, että kaavan tarkentuessa vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa ja Caruna Espoo Oy toivovan lausunnonantomahdollisuutta myös kaavaehdotusvaiheessa.

Kannanotossaan Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museon näkemyksen mukaan kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseo ilmaisee, että museota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä muutoksia. Lisäksi kannanotossa tuodaan esiin myös, että mikäli kaavan valmistelutyö viivästyy huomattavasti, selvitysten ajantasaisuus on arvioitava uudelleen ja tällöin myös Espoon kaupunginmuseota on kuultava uudestaan.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa lausunnot ja kannanotot on huomioitu seuraavasti:

Caruna Espoo Oy:n kanssa on pidetty 20.1.2022 kokous lausunnossa esitetyn huomioimisesta Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutoksessa. Kyseisessä kokouksessa tunnistettuja tarpeita sekä



tutkittavia sekä lähtökohtaisesti mahdollistettavia muuntamoiden sijainteja huomioiden Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 koillisosaan, LPA-1-merkinnällä, osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle, jolle mahdollistetaan korttelia palveleva pysäköintilaitoksen rakentamisen, edellytetään rakennettavan myös korttelia palveleva korttelimuuntamo. Kyseisen korttelimuuntamon johdosta LPA-1-korttelialueen itälaidalle osoitetaan ohjeellisella vm-merkinnällä muuntamon rakennusala ja se on mitoitettu Carunan Espoon Oy:n kanssa pidetyn kokouksen mukaisesti kookkaamman muuntamon rakentamisen mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksessa, VL-1-merkinnällä osoitetulle, lähivirkistysalueelle osoitetaan, vm-merkinnällä, ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusalaa. Toinen niistä sijoittuu alueen pohjoisosaan ajo-1-merkinnällä osoitetun korttelin kansipihalle johtavan yhteyden yhteyteen ja toinen lähivirkistysalueen länsiosaan Ruukintien läheisyyteen. Kyseisistä muuntamonrakennusaloista pohjoisempi, korttelin 42071 kansipihalle johtavan yhteyden läheisyyteen osoitettu, muuntamonrakennusala on mitoitettu, Carunan Espoon Oy:n kanssa pidetyn kokouksen mukaisesti, kookkaamman muuntamon rakentamisen mahdollistavaksi, joka lähtökohtaisesti mahdollistaa korttelin 42071 lisäksi myös lähiympäristön tarpeita palvelevan muuntamon rakentamisen.

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet ovat asian liitteenä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutosehdotus sisältää lähivirkistysaluetta, katualuetta sekä korttelin 42071, joka korvaa nykyiset korttelit 42002 ja 42003.

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakennuskannan korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin - Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön - hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa Ruukintien pohjoispuolelle muodostetaan yhtenäinen kortteli 42071. Se koostuu asemakaavamuutosalueen keski- ja itäosaan sijoittuvasta kahdesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-1 sekä AK-2) ja yhdestä korttelia palvelevien autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1).

Korttelin 42071 läntisemmälle asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 14 770 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 690 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketilana ja 930 k-m<sup>2</sup> päiväkotitilana. Korttelin itäisemmälle asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-2) kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 26 970 k-m<sup>2</sup>, josta yhteensä vähintään 570 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketilana. Autopaikkojen korttelialueella (LPA-1) mahdollistetaan rakennettavaksi korttelia palveleva pysäköintilaitos, jonka yhteyteen edellytetään toteutettavan myös korttelimuuntamo.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa asemakaavan muutoksen lisärakennusoikeuspykälän mahdollistamana asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, väestönsuojatilat, pysäköintitilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Kyseisiä tiloja varten ei edellytetä rakennettavan auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavan muutoksen AK-1- ja AK-2- sekä LPA-1-korttelialueille osoitetaan rakennusaloja, jotka muodostavat puoliavoimen korttelirakenteen, jossa kerrosluvut nousevat kohti korttelin länsiosaa. AK-2-korttelialueen katuja ja aukioita reunustavien rakennusalojen enimmäiskerrosluvut kasvavat länttä kohti korttelin itäpään kuudesta kerroksesta enimmillään kuuteentoista kerrokseen. AK-2-korttelialueen pohjoisosaan sijoittuville rakennusaloille osoitetaan kerrosluku, joka laskee rakennusalalla pohjoista kohti kuudesta kerroksesta viiteen kerrokseen. Korttelin länsiosan käsittävän AK-1-korttelialueella kahdelle rakennusalalle enimmäiskerrosluvuksi osoitetaan kuusitoista kerrosta ja niiden väliin sijoittuvalla rakennusalalle kaksi kerrosta. LPA-1-korttelialueelle osoitetulle rakennusalalle enimmäiskerrosluvuksi osoitetaan kolme kerrosta.

Korttelin 42071 Ruukintien puoleiselle sivulle osoitetaan kolme aukiota. Kyseiset aukiotilat ja niitä rajaavat rakennukset edellytetään toteutettavan yhtenäisinä, jalankulkuympäristöä elävöittävinä kokonaisuuksina. Aukioilla edellytetään käytettävän julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia sekä sovittavan yhteen Ruukintien ja Kiviruukinaukioon kokonaisilmeen, korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa. Kortteliin 42071 länsiosaan osoitettava aukio on osa Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmassa suunniteltua aukiokokonaisuutta ja sen sisältävää aukioiden sarjaa.

Korttelin Ruukintietä ja asemakaavan muutoksessa osoitettujen aukioita reunustavalle laidalle edellytetään rakennettavan liiketiloja, jotka kaupunkikuvallisten tekijöiden ja aukioiden ohella luovat rakennetulle ympäristölle kaupunkimaista olemusta ja muodostavat suotuisia olosuhteita elävän kaupunkiympäristön synnylle.

Asemakaavan muutoksessa kortteliin osoitetaan, kap-merkinnällä, kansipiha, joka on määrä toteuttaa vihreänä yhtenäisenä kokonaisuutena. Kansipihalle osoitetaan ohjeellisesti, le-merkinnällä, leikki- ja oleskelualueiksi varattuja alueen osia. Korttelin kansipihalta Tiilismäen lähivirkistysalueelle johtavaksi osoitetaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Lisäksi kansipihan poikki kulkee korttelin 42071 läpi yleiselle jalankululle mahdollistettu yhteys, joka on osoitettu asemakaavan muutoksessa sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti.

Asemakaavan muutoksessa, al/ma-1-merkinnällä, kansipihan alle mahdollistetaan tila, johon on mahdollista rakentaa kansipihan alainen ja osin rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva pysäköintilaitos sekä sijoittaa teknisiä tiloja, varastoja, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja, sekä Ruukintien suuntaan avautuvalle sivulle liiketilaa.

Asemakaavan muutosalueen koillis- ja pohjoisosan sekä suurelta osin länsiosan kattava alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan ja sen läpi edellytetään säilytettävän puustoinen latvusyhteys. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan sekä puunkaadot minimoitavan. Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureittejä sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti. Ne liittyvät laajempiin yhteyksiin, jotka johtavat Kiviruukin alueelta Kivenlahteen ja keskuspuistoon sekä Sammalvuoren suuntaan. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellisesti

kaksi muuntamon rakennusalaan, toinen alueen länsiosaa ja toinen alueen pohjoisosaan.

Asemakaavan muutosalueen läntisimpään osaan osoitetaan Ruukintien tilatarpeen johdosta katualuetta. Asemakaavan muutoksessa Ruukintieltä ja Tiilismäki-kadulta kortteliin 42071 osoitetaan ajoyhteydet. Asemakaavan muutoksessa Ruukintielle ja korttelin itäpuolisen Tiilismäki-kadun osalle osoitetaan ohjeellisin ajo-merkinnöin ajoajoyhteydet, jotka mahdollistavat yhteyden kyseisiltä kaduilta korttelin kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen sekä ajoyhteyden yhteydessä oleville pysäköintiä palveleville alueille. Asema-kaavan muutoksessa kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen kautta mahdollistetaan järjestettävän ajoyhteydet kaikille korttelin tonteille. Tiilismäki-kadulta ohjeellisella ajo-merkinnällä osoitettu yhteys mahdollistaa luontevan ajoyhteyden kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen lisäksi LPA-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen. Ruukintieltä ohjeellisella ajo-merkinnällä kortteliin osoitetun ajoyhteyden yhteyteen osoitetaan, p-1-merkinnällä, ohjeellinen pysäköintialue, jonka yhteyteen saa toteuttaa huoltoa palvelevan huoltotaskun. Lisäksi asemakaavan muutoksessa korttelin pohjoispuolella sijaitsevalta Tiilismäki-kadulta korttelin 42071 kansipihalle johtavaksi osoitetaan ajoyhteys ohjeellisella ajo-1-merkinnällä siten, että yhteys kulkee VL-1-merkinnällä osoitetun lähivirkistysalueen läpi. Kansipihalle johtavan ajoyhteyden yhteyteen edellytetään toteutettavan jalankulkuyhteys kortteliin. Kyseinen jalankulkuyhteys muodostuu myös osaksi korttelin 42071 läpikulun mahdollistavaa yhteyttä.

Kortteliin 42071 edellytetään rakennettavan pysäköintipaikkoja AK-1-korttelialueen asuntojen osalta 1 autopaikka 130 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään ½ autopaikkaa asuntoa kohti ja AK-2-korttelialueen asuntojen osalta 1 autopaikka 110 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään ½ autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja AK-1- ja AK-2-korttelialueiden asuntojen osalta edellytetään toteutettavan 1 polkupyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Korttelin liiketiloja koskien autopaikkoja edellytetään toteutettavan 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohti sekä polkupyöräpaikkoja 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohti päivittäistavarakaupan tilaa koskien ja 1 polkupyöräpaikka 200 kerrosneliometriä kohti muita liiketiloja koskien. Päiväkotitilaa koskien edellytetään toteutettavan 1 autopaikka 200 kerrosneliometriä kohti ja 1 saattopaikka ryhmää kohti sekä 1 polkupyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava liikuntaesteisten autopaikkoina asunnoille vähintään 1 autopaikka 30 autopaikkaa kohden ja muille toiminnoille vähintään 2 autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen 1 autopaikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan tehtävän vähennyksiä kortteliin toteutettavien autopaikkojen määrästä autopaikkojen nimeämättömyyden ja yhteiskäyttöautojen mahdollistamana sekä valtion tukemaan 40 vuoden korotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta.

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sekä LPA-1-korttelialueelle. Kansipihalle ei ole mahdollista sijoittaa muita autopaikkoja kuin liikuntaesteisten saattopaikka ja päiväkodin saattoliikenteeseen liittyvät pysäköintipaikat p-merkinnällä ohjeellisesti osoitetulle alueelle. Päiväkodin saattoliikenteen paikkojen edellytetään

olevan korttelin muun lyhytaikaisen pysäköinnin käytössä aikoina, jolloin siitä ei ole haittaa päiväkodin toiminnalle.

Kaikki vähimmäismäärän mukaiset asuntojen pyöräpaikat edellytetään sijaitsevan katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa sekä lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille edellytetään osoitettavan tilaa ulkotiloissa.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Hulevesiä saa ohjata hallitusti virkistysalueille maanomistajan suostumuksella ja hulevesiratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,17 hehtaaria.

AK-1-korttelialueen pinta-ala on noin 4 555,2 m<sup>2</sup>  
AK-2-korttelialueen pinta-ala on noin 12 012,2 m<sup>2</sup>  
LPA-1-korttelialueen pinta-ala on noin 2 362,5 m<sup>2</sup>  
VL-1 alueen pinta-ala on noin 12 693,3 m<sup>2</sup>  
Katualueen pinta-ala on 97,8 m<sup>2</sup>

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 41 740 k-m<sup>2</sup>.  
Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 27 195,9 k-m<sup>2</sup>.

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin  $ea=1.316$ .

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa asemakaavan muutoksen myötä noin 791 asukkaalla (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>).

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavan muutosehdotuksen rinnalla on laadittu korttelisuunnitelmaa, joka käsittää korttelin 42071, sen AK-1, AK-2 ja LPA-korttelialueet, sekä korttelin lähiympäristön.

Korttelisuunnitelman lisäksi asemakaavamuutosalueeseen lukeutuvat AK-1-korttelialue ja VL-1-lähevirkistysalueen länsiosa kuuluvat Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 19.5.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

## Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- KOTO / Kasvun ja oppiminen, kannanottopyyntö
- KYT / Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus/ Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Vammaisasiainmies, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## Liitteet

- 1 420122 Tiilismäenrinne mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 420122 Tiilismäenrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista 420122 mielipiteiden jättäneiden yhteystiedot
- 420122a Tiilismäenrinne asemakaava
- 420122a Tiilismäenrinne ajantasakaava
- 420122a Tiilismäenrinne määräykset
- 420122a Tiilismäenrinne havainnekuva
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostus
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostuksen liitteet