



Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Kokoustiedot

Aika 11.12.2024 klo 17:30 -  
Paikka Teams  
Lisätietoja

## Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3		Kokouksessa kuultavat selostukset	4
4		Viherlaakson kehittämisen periaatteet	5
5	1	Karamalminrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo (Kh-Kv-asia)	11
6	2, 3	Kivikaira, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi	23
7	4, 5	Lillhemptinpiha, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa	38
8	6	Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksesta ja lupapäätöksistä perittävien maksujen tarkistaminen 1.1.2025 alkaen	50
9	7	Täydentävän lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Paciuksentien asemakaavan, alue 633400, valitusasiassa	54

Espoo 4.12.2024.

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

## **1**

### **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätösehdotus**

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.12.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

## **2 Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätösehdotus** Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan.

### **3 Kokouksessa kuultavat selostukset**

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen:

Otaniemi-Keilaniemi-Pohjois-Tapiola-alueen analyysi

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024

## 4 Viherlaakson kehittämisen periaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:

Piironen Tiina

Pennanen Tarja

Kivelä Kati

Rantala Mika

Kivelä Veera

Romppanen Mervi

Mikkola Jenni

Metsälä Sari

Westerlund Ina

tiina.t.piironen@espoo.fi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat Viherlaakson kehittämisen periaatteet asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Rakennettu ympäristö

Keskusta-alue kehitetään toiminnallisesti sekoittuneeksi paikalliskeskukseksi, ja olemassa olevien toimitilojen ja työpaikkojen säilymistä tuetaan. Alueen monipuolinen asuntotarjonta ja vehreä ympäristö säilytetään, ja lisää asuinrakentamista mahdollistetaan palveluiden ja liiketoiminnan tukemiseksi. Pientaloalueiden täydennysrakentamista toteutetaan nykyisten asemakaavojen pohjalta.

1.2

Liikkuminen

Keskustaa kehitetään jalankulkupainotteiseksi alueeksi, jossa huomioidaan esteettömyys. Joukkoliikenteen käytön edellytyksiä parannetaan, ja keskitetyn pysäköintiratkaisun mahdollisuutta tutkitaan. Turuntiestä kehitetään puistokatu, joka palvelee kaikkia liikkumismuotoja.

### 1.3

#### Viherympäristö

Viherlaaksoa kehitetään vihreänä asuinalueena, jossa pihojen kasvillisuus, puistot ja lähimetsät luovat vehreyden rungon. Viheralueverkostoa kehitetään virkistyksen tarpeisiin luontoarvot huomioiden, ja Lippajärvi tuodaan vahvemmin osaksi aluetta. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin ääri-ilmiöihin varaudutaan viherrakentamisen keinoin.

### 1.4

#### Energia

Viherlaakson energiaratkaisuista kehitetään energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä. Kaukolämpöä ja muita ympäristöystävällisiä lämmitysratkaisuja hyödynnetään, ja aktiivista sekä passiivista aurinkoenergiaa käytetään tukemaan pääenergiamuotoja. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan älykkäillä teknologioilla.

### 1.5

#### Kehittämisperiaatteiden vuorovaikutus

Monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia järjestetään asemakaavoituksen aikana, ja asukkaiden sekä yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

## Käsittely

## Päätös

## Selostus

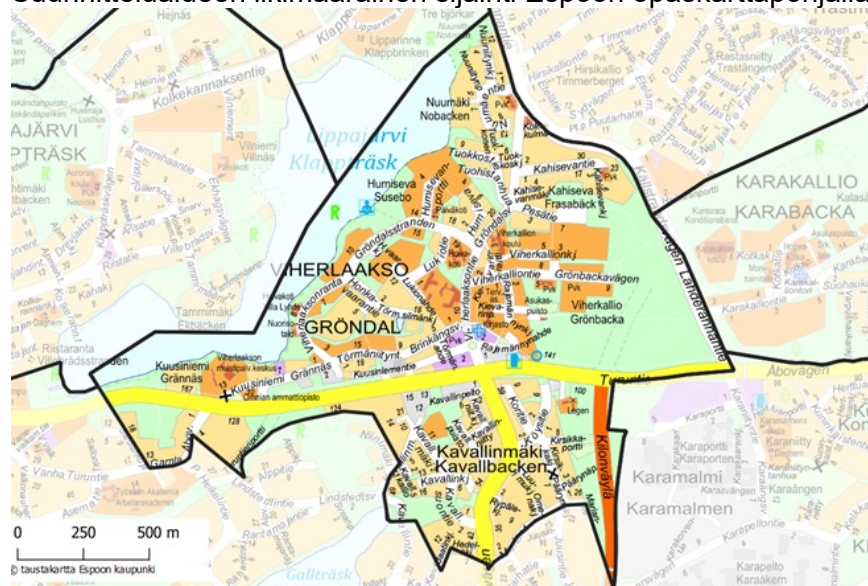
Viherlaakson kehittämisen periaatteet nojaavat vahvasti Espoo-tarinan arvoihin ja periaatteisiin. Periaatteiden avulla pyritään varmistamaan, että Viherlaakso kehittyy jatkossakin monipuolisena ja omaleimaisena alueena, jossa on tarjolla erilaisia asumismuotoja, kuten pientaloja ja viihtyisiä kerrostaloasuntoja. Lisäksi alueelle pyritään luomaan riittävästi työpaikkatontteja, mikä tukee paikallista elinkeinoelämää.

Periaatteet pohjautuvat voimassa olevaan Espoon eteläosien yleiskaavaan. Vuorovaikutteinen asukasyhteistyö aloitettiin jo vuonna 2020, ja asukkailta sekä alueella toimivilta on kerätty hiljaista tietoa. Tämä tieto on merkittävästi taustoittanut Viherlaakson osalta Espoon tulevaa yleiskaavaa 2060, tarjoten kattavan kuvan asukkaiden ja alueella toimivien tahojen tulevaisuuden näkymistä ja toiveista. Yleiskaava 2060 -luonnoksessa korostuvat erityisesti viherlaaksolaisten tavoitteet tehokkaammin toteutettavasta lähipalvelukeskittymästä sekä pientalovaltaisten alueiden säilyttämisestä.

Viherlaakson alueella on noin 9 000 asukasta, ja asukasmäärän kasvun ennustetaan jatkuvan hitaana. Alueella on tarve sekä pienille esteettömille asunnoille että isoille perheasunnoille. Viherlaakson kehittämisessä pyritään varmistamaan, että alueelta ei tarvitse muuttaa muualle elämäntilanteen muuttuessa, vaan että alue pystyy tarjoamaan sopivia asumisratkaisuja eri elämänvaiheissa oleville ihmisille.

Viherlaakson kehittämisessä korostetaan ilmastokestävyyttä ja kestävästä elämäntapaa, joka säästää energiaa ja luonnonvaroja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Alueen nykytila

Viherlaakso sijaitsee Turuntien varrella, rajautuen lännessä Lippajärveen, etelässä Kauniisiin ja idässä Karakallioon. Alueen nimi, Viherlaakso - Gröndal, on ollut virallisena kaupunginosannimenä 1970-luvulta lähtien, mutta sitä on käytetty jo paljon aiemminkin.

Alueen maisema on monipuolinen, vaihdellen alavista laaksoista korkeisiin kallioihin. Lippajärvi on tärkeä osa Viherlaakson maisemaa, ja sen metsäinen rinne on säilynyt hyvin puustoisena ja eheänä. Kuitenkin rantaviivan saavutettavuus on haastava, eikä kovin esteetön.

Viherlaakso on kokenut suurimmat muutokset 1960–90-lukujen aikana, jolloin 65 % nykyisestä rakennuskannasta valmistui. Tämän jälkeen rakentaminen on ollut maltillisempaa ja kohdistunut pääasiassa yksittäisiin tontteihin eri puolilla Viherlaaksoa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana on rakennettu vain alle 10 % rakennuskannasta. Alueella on voimassa olevissa kaavoissa osoitetuista rakennusoikeuksista jäänyt toteutumatta noin 50 000 k-m<sup>2</sup> verran. Merkittävä osa vajaasti rakennetuista tai täysin

rakentamattomista tonteista sijaitsee yleisten rakennusten ja pientalojen korttelialueilla.

## **Tavoitteet ja sisältö**

### **Keskusta-alue**

Viherlaakson keskusta-alueelle pyritään luomaan tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut paikalliskeskus, jossa palvelut, asuminen ja työpaikat muodostavat uudenlaisen kaupunkirakenteen. Keskusta sijoittuu Turuntien pohjoispuolelle ja on selkeästi tunnistettavissa Turuntieltä. Torialueen merkitystä alueen kokoontumispaikkana vahvistetaan, mikä lisää sen vetovoimaa ja yhteisöllisyyttä.

Viherlaakson keskustaa kehitetään jalankulkupainotteiseksi alueeksi, jossa huomioidaan esteettömyys. Koko alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä selkeytetään ja sujuvoitetaan, ja keskustan alueella edellytetään laadukasta pyöräpysäköintiä. Joukkoliikenteen käytön edellytyksiä parannetaan, ja Viherlaakson läpi varaudutaan joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka voi olla runkobussi tai pikaraitiotie. Keskustan alueelle tutkitaan keskitetyn pysäköintiratkaisun mahdollisuutta, ja koko alueella varmistetaan riittävä yleinen pysäköinti vierailijoiden ja asioivien käyttöön. Turuntien katualueen mitoitusta tarkistetaan, ja tavoitteena on kehittää Turuntiestä puistokatu, joka palvelee kaikkia liikkumismuotoja.

### **Asuminen**

Viherlaaksoa kehitetään vehreänä asuinalueena, jossa pihojen kasvillisuus yhdessä puistojen ja lähimetsien kanssa luo alueen vihreyden. Tonteilla varataan tilaa puustolle ja kasvillisuudelle, ja rakennukset sekä pihatilat sovitetaan maastoon huomioiden olemassa oleva puusto ja maastonmuodot. Viheralueverkostoa kehitetään virkistystarpeisiin luontoarvot huomioiden, ja Lippajärvi tuodaan vahvemmin osaksi aluetta parantamalla ranta-alueelle ja veden äärelle pääsyä sekä kehittämällä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Lippajärven ja keskustan välille.

Pientaloalueiden täydennysrakentamista toteutetaan nykyisten asemakaavojen pohjalta, ja tavoitteena on säilyttää alueen vehreä ympäristö ja monipuolinen pientalorakennuskanta.

Kerrostaloalueiden vehreät ja puustoiset pihat säilytetään, ja täydennysrakentamista mahdollistetaan harkitusti. Täydennysrakentaminen voi edellyttää rakenteellisen pysäköinnin toteuttamista.

### **Työpaikat**

Työpaikka-alueilla tuetaan olemassa olevien toimitilojen ja työpaikkojen säilymistä nykyisillä sijainneillaan. Keskustan kehittämisen tavoitteena on



lisätä Viherlaakson työpaikkaomavaraisuutta, mikä tarkoittaa, että yhä useampi alueen asukas voisi löytää työpaikan läheltä kotiaan. Tämä vähentää työmatkaliikennettä ja parantaa asukkaiden elämänlaatua.

### **Liikkuminen**

Liikkumisessa keskusta-alueella painotetaan jalankulkua ja pyöräilyä, mikä edistää kestävästä liikkumisesta ja vähentää liikenteen päästöjä. Turuntien varren rakennetta kehitetään työpaikka-alueena niin, että se sulautuu osaksi Viherlaakson keskusta-alueita, mikä lisää alueen elinvoimaisuutta ja monipuolisuutta.

Viherlaakson kehittämisperiaatteet on laadittu yhteistyössä asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa. Vuorovaikutteinen kehittämistyö alkoi 23.9.2020 etätilaisuudella, ja talven 2020–2021 aikana saaduissa viesteissä korostuivat alueen vehreys, ulkoilu- ja uintimahdollisuuksien parantaminen, lisää palveluita ja kehittämisen painopiste Turuntien pohjoispuolella.

### **Varautuminen ilmastonmuutokseen**

Viherlaakson kehittämisessä varaudutaan ilmastonmuutoksen aiheuttamiin ääri-ilmiöihin erityisesti viherrakentamisen keinoin. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään ja puustoa lisäämään täydennysrakentamisen yhteydessä. Aukioiden ja katualueiden ympäristöön varataan riittävästi tilaa suurille puille sekä luonnonmukaisille hulevesien hallinnan ratkaisuille, jotta saadaan aikaan miellyttävä pienilmasto ja viihtyisä kävely- ja oleskeluympäristö. Piha- ja puistoalueilla suositaan vettä läpäiseviä pintoja.

### **Energia**

Viherlaakson energiaratkaisuista kehitetään energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä. Kaukolämpö on luonteva ratkaisu Turuntien pohjoispuolella kattavan kaukolämpöverkoston ansiosta, ja sen on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä. Kaukolämpöverkostoa käytetään myös alueella mahdollisesti syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen. Joissakin rakennuksissa hyödynnetään hybridijärjestelmiä, jotka yhdistävät kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Aurinkoenergiaa käytetään tukemaan pääenergiamuotoja, ja rakennusten energiatehokkuutta parannetaan älykkäillä teknologioilla, kuten kulutusjoustolla.

### **Identiteetti**

Viherlaakson alueen identiteetti koostuu erilaisista aluekokonaisuuksista, kuten pientaloista, huviloista ja kerrostaloista. Monipuolinen asuntotarjonta mahdollistaa alueen sisäisen muodon, jolloin eri elämäntilanteissa olevat voivat pysyä tutussa ja mieluisassa asuinympäristössä.

### **Vuorovaikutus**

Viherlaakson kehittämisperiaatteiden aloitus järjestettiin syksyllä 2020 etätilaisuutena. Samaisena syksyn toteutettiin "Mun Espoo kartalla" -kysely.

Kesällä 2021 järjestettiin asukkaille etätilaisuutena työpaja erätaukonseptilla. Tilaisuudessa nousi esille erityisesti aluekokonaisuuksien identiteetti, palvelutason laskun huoli ja luonnonläheisyyden säilyttäminen.

Yrittäjille ja tonttien omistajille järjestettiin työpajat kesällä 2021 ja talvella 2022. Tilaisuuksissa käsiteltiin yrittämisen ja keskusta-alueen tulevaisuutta.

Talvella 2022 järjestetty asukaskävely keräsi yli 50 osallistujaa. Osallistujat toivoivat Viherlaakson ilmeen kohentamista, korkeampaa rakentamista ja pientaloalueiden miljööön säilyttämistä.

Viherlaakson kehittämisperiaatteet esiteltiin Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.9.2023.

Kehittämisperiaatteita esiteltiin laajalle yleisölle Leppävaaran alueellisessa asukastilaisuudessa Sellon kirjastossa syksyllä 2023.

Kehittämisperiaatteet toimivat Viherlaakson tulevien kaavamuutosten lähtökohtana ja ohjenuorana. Vuorovaikutusyhteistyötä jatketaan alueella aktiivisesti.

### **Oheismateriaali**

- Viherlaakson kehittämisen periaatteet

Espoon kaupunki

**Kokouskutsu**

11/56

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 93

13.09.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 99

27.09.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

Asianumero 10170/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024

## 5

### **Karamalminrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikkola Jenni

Pennanen Tarja

Westerlund Ina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Karamalminrinteen asemakaavaehdotuksesta, alue130517,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.9.2023 päivätyn ja 11.12.2024 muutetun Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7482, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 16 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 17 900 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

#### **Selostus**



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Alueen maanomistaja Nokia Oyj on hakenut alueen kaavoitusta 30.6.2017 ja 4.4.2023 kirjatulla hakemuksilla. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.9.2017.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.8.2022.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kilon kaupunginosassa. Alue sijoittuu kehittyvän Keran keskusta-alueen pohjoispuolelle. Metsäinen alue erottaa Keran asemanympäristöä ja Karaportin jo rakennettua yrityskampusta. Karamalmin työpaikka-alueelle on rakentunut monipuolista elinkeinotoimintaa. Alueelle sijoittuu mm. Nokian pääkonttori, vierailijakeskus, datakeskus sekä useampi toimistorakennus. Alueella on runsaasti pysäköintiä niin laitoksissa kuin maantasokentillä.

Karaportin pohjoisosassa sijaitsevassa toimistokäyttöön rakennetussa rakennuksessa toimivat väliaikaistiloissa Leppävaaran lukio ja ammattikorkeakoulu Metropolia. Näiden lähialueella sijaitsee myös muutama lounasravintola ja kahvio.

Pohjoispuolinen työpaikka-alue on pääasiassa rakennettua ja läpäisemätöntä pintaa, lukuun ottamatta kortteleiden välistä kapeaa puistoaluetta. Alueen eteläosa on puoliksi rakennettua pysäköintialuetta ja puoliksi luonnontilaisempaa metsä- ja kallioaluetta. Alueen lounaisosan metsä on vuonna 2021 laaditussa luontoselvityksessä todettu eteläisen Espoon mittakaavassa luontoarvoiltaan sangen arvokkaaksi. Metsäalueella sijaitsee liito-oravan ydinalue sekä lahokaviosammaleen esiintymiä.

Liikenteellisesti Keran alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alue yhdistyy muuhun ajoneuvoliikenneverkostoon Kehä II:lle johtavan Karapellontien ja Turuntielle johtavan Karaniityntien kautta.

Keran juna-asemalla pysähtyy pääradalla kulkevia lähiliikenteen junia. Espoon kaupunkirata tuo kaksi lisäraidetta Leppävaaran ja Kauklahten välille ja parantaa entisestään alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Bussiliikennettä liikennöi Turuntiellä, Karapellontiellä ja Karaniityntiellä. Alue sijaitsee jalankulun ja pyöräilyn pääyhteyksien varrella.

Suunnittelualue on pääosin Nokia Oyj:n omistuksessa. Korttelin 54185 tontin 1 omistaa Sagax Finland Oy. Katualueet sekä jo kaavoitetut virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alue sijoittuu Leppävaaran ja Kauniaisten keskustatoimintojen alueiden välille pääradan varrelle.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue osoitetaan toiminnallisesti monipuoliseksi alueeksi, jossa asuminen, palvelut ja työpaikkatoiminnot sekoittuvat. Asumisen toiminnot painottuvat Karaportin eteläosassa (A1/TP). Työpaikkatoiminnot painottuvat Karaportin pohjoisosassa (TP/A1). Alueelle on osoitettu myös virkistyksen kohdealue sekä liito-oravan elinalueita ja kulkuyhteyksiä.

Liikenteen osalta osayleiskaava osoittaa alueelle pohjoiseteläsuuntaisen pikaraitiotieyhteyden sekä kävely- ja pyöräreitin. Liikennealue (Kehä II), pääkatu ja kokoojakadut reunustavat aluetta. Osayleiskaavassa Kehä II:n suuntaan on esitetty vaihtoehtoiset kokoojakadut.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä. Yleiskaavaluonnoksessa on kuvattu maankäyttö koko kaupungin alueelle, mutta osoitettu erillisellä päällekkäismerkinnällä alueet, joilla yleiskaava 2060 tulee olemaan oikeusvaikutukseton. Keran osayleiskaava on varsin tuore ja sen on luonnoksessa todettu jäävän voimaan sellaisenaan, jolloin yleiskaava 2060:n rooli alueella on selvityksenomainen.

### **Asemakaava**

Kaavamuutosalue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksien korttelialueiksi (KTY) lisäksi on varattu tilaa pysäköinnille (LPA). Alueen keskelle on osoitettu kapea puistoakseli (VP). Kehä II:n liittymän kohdalla on pienialainen varaus teollisuusraiteelle (LRT) ja puistoalueelle (VP), joiden kautta on soitettu ajoyhteys. Voimassa olevissa asemakaavoissa on varauduttu Kehä II:n eritasoliittymään sekä alueen läpi kulkevaan joukkoliikennekäytävään.

### **Taustaa**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.5.2017 koko Keran alueen asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet. Karamalminrinteen kaava-alue on pohjoisin osa uudistuvan Keran kokonaisuudesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Keran alueen asemakaavoista eteläisin, pääradan eteläpuolelle sijoittuva Kera (alue 130140) on saanut lainvoiman 24.11.2021. Radan vierustan pohjoispuolelle sijoittuva Karapellon kaava (alue 130516) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 24.5.2022 ja on nyt maankäyttösopimusneuvotteluissa. Karapellon kaavasta erotettu osa Karapellonlaita (alue 130518) on saanut lainvoiman 30.8.2023.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 24.1.2023 ja 12.2.2024.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.10.–14.11.2023. Nähtävilläoloaikana saatiin seitsemän lausuntoa ja kolme kannanottoa. Muistutuksia ei jätetty. Ennen nähtävilläoloajan alkamista kaava oli esillä Leppävaaran alueellisessa asukastilaisuudessa Sellossa 3.10.2024.

Kasvun- ja oppimisen toimialan kannanotossa kerrottiin alueen palvelutarpeesta ja otettiin kantaa päiväkodin ja toisen asteen koulutuksen pihatiloihin. Kannanoton myötä pihatiloihin liittyvää kaavamääräystä tarkennettiin siten, että vaatimus leikkipihasta kohdistuu ainoastaan päiväkodille ja toisen tai asteen opetuksen osalta vaaditaan riittäviä ulko-oleskeluun soveltuvia pihatiloja.

Ympäristönsuojelun kannanotossa tuotiin esiin alueen luontoarvojen huomioimista, toimenpiteitä ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä nostettiin huomioita suunnitelmista ilmanlaadun ja melun suhteen. Kannanoton myötä on tarkistettu kaavan lähivirkistysalueen sekä suojaviheralueiden kaavamääräyksiä. Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty ilmastonmuutokseen sopeutumisen sekä ilmanlaadun osalta, meluun liittyviin huomioihin liittyen myös kaavaratkaisun perusteita on avattu enemmän.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa otettiin kantaa Kehä II:n hallinnolliseen asemaan sekä Kehä II:n liittymään Keran kohdalla. Luontoarvoista on nostettu esiin erityisesti alueen liito-oravareitit ja -alueet. Ympäristöhäiriöistä on kiinnitetty huomiota alueen kaavan melu- ja runkomelumääräyksiin ja pilaantuneiden maiden määräkseen. Ilmastovaikutusten osalta ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksillä ohjataan esimerkillisesti alueen kestävyttä ja vähähiilisyttä. Lausunnossa edellytettiin, että kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Kehä II:n kaavallisia päivitystarpeita tutkitaan 4.11.2024 vireille tulleessa Kilonväylänpään asemakaavan muutoksessa. Tämän vuoksi kaava-alueessa ehdotusvaiheessa mukana ollut Kehä II:n liikennealue on rajattu pois kaavasta. Liito-oravan suojelukysymys on ratkaistu poikkeusluvalla, jonka ELY-keskus on myöntänyt 12.7.2024. Alueen meluselvitystä on päivitetty ja meluun liittyviä määräyksiä osin tarkistettu. Pilaantuneiden maiden määräyksestä neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa ja se päätettiin pitää ennallaan. Viranomaisneuvottelu pidettiin 12.2.2024.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa huomautetaan, että hulevesiputken johtovarausalue Kotiverkonpuiston ja Metsälaikku-kadun välillä on liian kapea. Hulevesiputkea on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa ja johtovarausalue on muutettu 6,5 metriä leveäksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa tuotiin esiin pelastusteihin ja sammutusvesiin liittyviä huomioita. Caruna Espoo Oy:n lausunnossa tuotiin esiin kaavan vaikutukset sähköjakeluun. Fortum Power and Heat Oy:n lausunnossa kerrottiin alueen energiatuotannon ja kaukokylmän verkostoista. Tilapalveluiden kannanotossa tuotiin esiin alueen päiväkotisuunnitteluun liittyviä tietoja. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ja Kauniaisten kaupungilla ei ollut huomautettavaa. Näiden lausuntojen ja kannanottojen osalta kaavaan ei tehty muutoksia.

Lausuntojen ja kannanottojen myötä tehtyjen muutosten lisäksi kaavaan on tehty vähäisiä muutoksia tarkentuneiden kunnallisteknisen suunnittelun ja hankesuunnittelun myötä. Katualueiden rajauksiin on tehty pieniä tarkennuksia, korttelin 54190 itäpuolisen AK-1-korttelin rakennusaloja on tarkistettu johtovarausalueen muutoksen vuoksi ja asuinkortteleiden rakennusten kerroslukujen merkintätapaa on tarkistettu. Melu- tärinä- ja runkomelumääräyksiin on tehty muutoksia asiantuntija-arvioiden pohjalta. Muuten kaavamääräyksissä tarkistuksia on tehty yksittäisten lauseiden muotoiluun, pääasiassa selkeyttämään määräyksen tulkintaa.

Kaavarajausta on muutettu myös siten, että Karapellonlaidan katualue on otettu kokonaisuudessaan Karamalminrinteen kaavaan. Lisätty alue on ollut aiemmin osa Karapellon kaava-aluetta.

## **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

### **Yleisperustelu**

Asemakaavan muutoksella toteutetaan laadukasta asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-sopimuksen kehityspolkujen mukaisesti.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Espoo-tarinan mukaisesti Keraa kehitetään raiteen varrella olevaksi tiiviiksi kaupunkikeskukseksi. Asemakaavan muutos jatkaa ja täydentää Keran alueen asemakaavoitettua kaupunkirakennetta uudella asuinrakentamisella sekä tuo kehittyvän alueen asukkaille ja muille käyttäjille lisää palveluita.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26,6 ha. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 199 735 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus vähenee 23 665 k-m<sup>2</sup>.

### **Uusi asuinkerrostaloalue**

Kaava mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävää asuinrakentamista Keran aseman ympäristön ja olemassa olevan Karamalmin työpaikka-alueen välille. Uutta asuinkerrostalorakentamista osoitetaan 66 035 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvut vaihtelevat pääosin neljän ja kahdeksan välillä. Alueelle on sijoitettu myös kolme korkeampaa maamerkkirakennusta, jotka ovat 12-kerroksisia.

Uudella asuinalueella pyritään yhtenäiseen ja harmoniseen kaupunkikuvaan. Aluerakenne muodostuu kapearunkoisten rakennusmassojen umpikorttelimaisista osista, jotka ryhmittyvät rajaamaan keskeistä puistoaluetta sekä katualueita. Korttelirakenne avautuu ympäröiviä metsäisiä alueita vasten.

Asuinkortteleilla on maanvaraiset pihat, joiden vehreyttä ohjataan viherkertoimella.

Alueelle rakennetaan kaksi uutta pysäköintilaitosta. Alueella jo oleva suuri työpaikka-alueita palvelemaan rakennettu pysäköintilaitos säilytetään ja sitä hyödynnetään jatkossa myös asukaspysäköintiin.

### **Karaportin työpaikka-alue**

Pohjoisosan toimistokorttelit säilyvät pääosin nykyisellään työpaikka-alueena. Toimitila-alueilla on 130 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Osoitteessa Karaportti 2 toimii väistötiloissa Metropolian ammattikorkeakoulu sekä Leppävaaran lukio. Kaavalla mahdollistetaan väliaikaisluvilla toimistorakennukseen saneerattujen opetustilojen pysyvämpi käyttö. Pohjoisosaan on myös osoitettu tilavaraus päiväkotitontille, johon on varattu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Viheralueet ja luonnon monimuotoisuus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Asuin- ja työpaikka-aluetta yhdistää puistoalue, joka on kokonaisuudessaan noin 1,9 ha. Kaavan määräyksillä ja suunnitteluratkaisuilla pyritään kehittämään monimuotoisten kaupunkibiotooppien muodostumista osaksi tiivistyvää kaupunkirakennetta, niin virkistys- kuin piha-alueilla.

Kaavalla turvataan liito-oravan elinympäristöä sekä elinympäristöjä yhdistäviä ekologisia yhteyksiä. Metsäisinä säilyviä lähivirkistys- ja suojaviheralueita osoitetaan yhteensä noin 3,4 ha.

Karapellontiellä suunniteltu katualue levenee nykyiselle metsäalueelle heikentäen ja hävittäen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Espoon kaupunki on hakenut luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamista liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan suojelusta Karapellontien kohdalla. Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt poikkeamisluvan 12.7.2024 ja lupa on lainvoimainen.

### **Liikenne**

Kaava-alueen katujen mitoituksessa huomioitu joukkoliikenteen runkoyhteys, jalankulkua ja pyöräilyä tukevat ratkaisut, katuvihreä ja yleinen pysäköinti. Myös autoliikenteen toimivuus on varmistettu.

Kehä II:n suuntaan kulkeva kokoojakatu, Karapellonlaita on esitetty nykyisen tasoliittymän mukaisesti. Kaavavalmistelun yhteydessä tehdyn selvityksen mukaan ajantasakaavojen esittämälle eritasoliittymälle ei ole liikenteellistä tarvetta ja nykyisen tasoliittymän toimivuus säilyy riittävänä myös kehittyvän alueen ennustetilanteessa.

Kaava-alueelle on suunniteltu yleisiä autopaikkoja katujen varteen noin 61. Tämä vastaa asumisen osalta noin 1 autopaikka/1 100 k-m<sup>2</sup> mitoitusta (alueen eteläosan mitoitusavoite on 1 ap/1 500 k- m<sup>2</sup> ja pohjoisosan 1 ap/1 000 k- m<sup>2</sup>). Myös yleinen pyöräpysäköinti on huomioitu kaavassa. Katualuille, kuten mahdollisen raitiotiepysäkin läheisyyteen, Yhteisaukiolle ja puistoihin puistotoimintojen läheisyyteen on estetty yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja.

### **Kestävä kehitys**

Kaavaratkaisu sisältää useita alueen kestävään kehitykseen ohjaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluratkaisuja. Osa kestävään kehitykseen ohjaavista ratkaisuista on nostettu omaksi kestäväan kehityksen kaavamääräykseksi. Maankäytön kehittämisen rinnalla Keran alueella on käynnissä useita muita kestävään kehitykseen tähtääviä kehitys- ja tutkimusprojekteja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Keran asemakaavan maankäyttö- ja rakennusluovutuksen yhteydessä hyväksytyt kehittämissitoumukset ohjaa Keran alueen kehittämistä Espoon hiilineutraaliustavoitteen ja kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kera-sitoumuksen mukainen kehittämissitoumus on suunnitteilla myös Karamalminrinteen alueelle.

### Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttö- ja rakennusluovutus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutos edellyttää investointeja katu- ja puistoalueisiin sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon. Karamalminrinteen asemakaavan muutoksen katu- ja puistoverkon alustavia rakentamiskustannuksia on arvioitu kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannuksiin ei ole tässä vaiheessa sisällytetty raitiotiehen liittyviä kustannuksia. Alustavan tarkastelun perusteella maankäyttö- ja rakennusluovutuksilla saatavilla tuloilla katetaan alueen asuinrakentamisen mahdollistamiseksi tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset.

### Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, jossa on tarkasteltu uuden virkistysalueen tilatarpeet sekä toiminnalliset- ja maisemalliset tavoitteet.

Keskeisen uuden asuinalueen kortteleiden rakentamista havainnollistaa korttelisuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

### Perittävät maksut

Hakija on maksanut 4.10.2017 alkuperäisen kaavamuutoshakemuksen mukaisista kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3. Kaavamuutosaluetta laajennettiin myöhemmin ja laajennetun alueen kaavamuutoshakemuksen mukaisia kustannuksia (8 800 euroa) ei ole aiemmassa vaiheessa laskutettu.

Kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 16 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 17 900 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### Hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

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

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 99

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja kannanotot on annettu Karamalminrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue130517,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7482, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaava palautettaneen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein: 1. Massoittelun, rakennuspaikkojen sijoittelun muutoksilla ja/tai kerrosneliömetrien määrästä tinkimällä varmistetaan, että luontoarvoiltaan tärkeää VL-1/s-alueella on mahdollista säästää selvästi esitettyä enemmän. 2. Korttelille 54188 etsitään uusi ratkaisu, jossa pysäköintilaitos ei hallitse korttelin pihapiiriä ja jossa piha on mahdollista toteuttaa ehdotettua suurempana ja viihtyisämpänä. Asuinkerrostalojen runkosyvyyttä pienennetään ja korkeimpia kerroslukuja alennetaan. 3. Korttelin 54188 pysäköintilaitos toteutetaan pienempänä ja ilman Nokian pääkonttorille varattuja pysäköintipaikkoja. Lisäksi tutkitaan mahdollisuus sijoittaa pysäköintilaitos muualle kaavamuutosalueella."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 93

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja kannanotot on annettu Karamalminrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue130517,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7482, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

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

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 27.9.2023  
pidettävään kokoukseen.

**Liitteet**

- 1 130517 Karamalminrinne lausuntojen sekä kannanottojen  
lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- 130517b Karamalminrinne asemakaava
- 130517b Karamalminrinne määräykset
- 130517b Karamalminrinne ajantasakaava
- 130517b Karamalminrinne havainnekuva
- 130517 Karamalminrinne kaavaselostus
- 130517 Karamalminrinne kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024

## **6 Kivikaira, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Pihkala Aapo  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen eteläosan tiivistäminen asuinrakentamisella raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä. Alueen katu- ja viherverkostot suunnitellaan ja rakennetaan kävelijöille sekä pyöräilijöille selkeämmiksi, ja lunastetaan kaupungille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

Kivimiehentietä siirretään länteen. Katu katkaistaan pohjoisessa, ja sen pääty käännetään kohti itää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.12.2018 hyväksynyt tavoitteet Kivimiehen kaavalle, jonka osana Kivikaira oli.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä laajempana, voimassa olevan Kivimiehen YO/s-korttelin 10014 ja muitakin alueita käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa, jotta pohjoisosaa saadaan edistettyä eteläosaa nopeammin. Pohjoisosaa on jatkettu nimellä Kivimies, alue 220209. Eteläosa on jaettu aikataulusyistä kahdeksi eri kaavaksi, joista itäosat suunnitellaan kaavalla Betonimies, alue 220213.

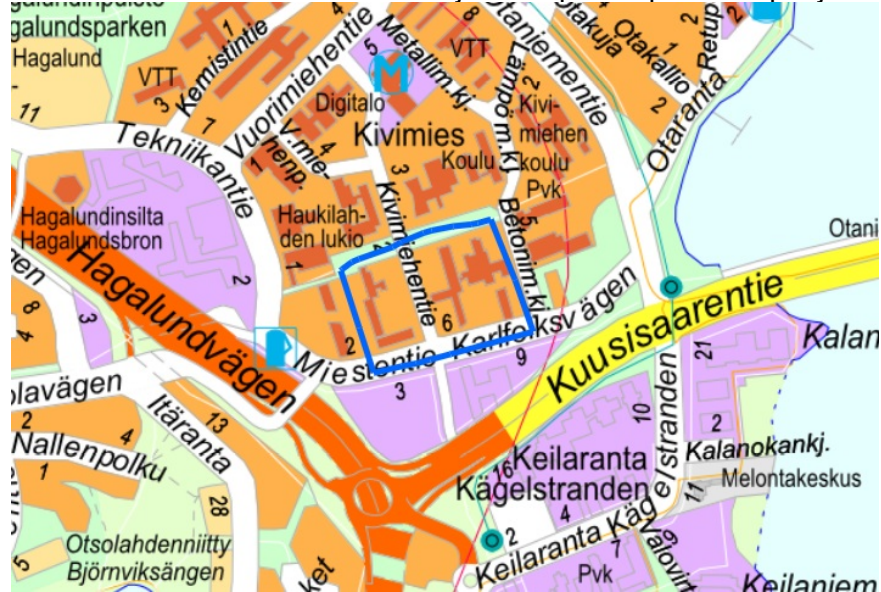
Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan itälänsisuuntainen puisto, joka täydentää pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla osoitettua puistoa. Puisto toimii sekä virkistys- että liito-oravan kulkuyhteytenä. Puiston eteläpuolelle suunnitellaan päiväkotia, ja sen eteläpuolelle jalankulkupyörätie, Kivikairanpolku. Länsilaidalla oleva entisen palo-opiston 2–3-kerroksinen 1950-luvun osa säilytetään ja kaavalla mahdollistetaan sille erilaiset käyttötarkoitukset, jotta suojeltu rakennus saadaan pysymään käytössä. Kivimiehentien itäpuolella olevan entisen GTK:n päärakennuksen kuusikerroksinen 1950-luvun osa säilytetään, ja sille sallitaan niin ikään joustava käyttö. Suunnittelualueen eteläosaan tulee asuinkerrostalokorttelit Kivimiehentien kummallekin puolelle. Läntisessä korttelissa on kolme lamellimaista kerrostaloa, jotka ovat etelässä kahdeksan- ja pohjoisempaan kuusikerroksisia. Itäisessä korttelissa on kaksi kuusikerroksista ja kaksi kahdeksankerroksista lamellimaista taloa sekä yksi kuusikerroksinen pistetalo. Matalammat lamellimaiset talot sijoittuvat itäisessä korttelissa pohjoislaidalle. Asuinrakennukset sovitetaan ilmeeltään RKY-alueeseen.

Pysäköinti sijoittuu suurimmaksi osaksi alueen ulkopuolelle Kivimiehen ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksiin. Alueelle mahdollistetaan kannenalainen pysäköinti läntiseen kortteliin. Itäisen korttelin piha on maanvarainen. Säilytettävän entisen palo-opiston rakennuksen takapihalle suunnitellaan pysäköintipaikkoja. Muuten pihalle sallitaan vain muutamia autopaikkoja. Alueen kaduille suunnitellaan yleistä pysäköintiä, joka palvelee päiväkodin saattoa ja vieraita.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,68 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 44 600 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 12 600 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 650 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>). Luvussa on oletettu, että voimassa olevassa kaavassa Kivimiehentien länsipuolelle voi sijoittua opiskelija-asumista. Nykyisin alueella ei kuitenkaan ole asumista, joten vallitsevaan tilanteeseen nähden asukasluku voisi nousta laskennallisesti noin 820 asukkaalla.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kivikaira - Stenkarlsskogen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7516, käsittää osan korttelista 10014, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 4.3.2019 ja 6.3.2019 kirjatulla hakemuksilla. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää eteläisen osan Otaniemen etelälaidalla sijaitsevasta Kivimiehen alueesta, joka on alun perin rakentunut tutkimuslaboratorioiden alueeksi. Osoitteistossa suunnittelualue käsittää Kivimiehentie 1:n ja 2:n kiinteistöt. Kivimiehen alue sisältää ajallisia kerrostumia, mutta sen yleisilme on yhtenäinen. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Alueen yleiskuva on vaihteleva. Toisaalta aluetta hallitsevat laajat polveilevat rakennukset, joilla on suuri estevaikutus, ja asfalttipäällysteiset suuret pysäköintikentät, mutta ne on reunustettu puustolla ja muulla kasvillisuudella, joten yleisilme on vehreä. Pinnanmuodoiltaan alue on loivaa rinnettä. Korkein kohta, +14,7 mpy, on pieni avokallio pohjoisosassa. Maasto laskee itään ja etelään. Etelässä maanpinnan korko on noin +12.0 mpy ja idässä +8.0 mpy.

Laajimmat yhtenäiset puustoiset alueet sijoittuvat pohjoislaidalle Tutkijanpolun eteläpuolelle. Ne ovat sekapuustoisia metsiköitä, joiden

puusto on enimmäkseen mäntyjä, kuusia ja koivuja. Rakennusten ympärillä piha-alueet ovat pääosin nurmipintaisia. Valtaosa pihojen puustosta on tyyppillisiä metsäpuita, kuten mäntyjä, koivuja tai kuusia. Osa taas on istutettuja puistopuita, kuten vaahteroita. Lisäksi alueelle on istutettu pensaita massamaisiin istutuksiin. Alueen maisemakuva on muuttunut merkittävästi etenkin 1950–1980 aikana luonnonmetsien korvaantuessa rakennetulla kaupunki- ja kampusympäristöllä. Alueen rakennukset on sovitettu metsäiseen ja osittain kallioiseen maastoon. Kapeahkot metsäiset kaistaleet jäivät rakennusten väliin. Vaikka rakentaminen on heikentänyt yhtenäisiä metsäalueita, alueen vehreys korostuu etenkin kesäisin. Rakennukset eivät nouse puuston latvuksen yläpuolelle.

Alueelta on laadittu kaksi luontoselvitystä (Faunatica, 2019 ja Faunatica, 2024). Vuoden 2019 selvityksessä suunnittelualueelta ei löytynyt huomionarvoisia luontoarvoja. Nykyisten viheralueiden säilyttämistä suositeltiin muun muassa linnuston suojelemiseksi. Vuoden 2024 selvityksessä todettiin, että alueen pohjoisosan metsä soveltuu liito-oravalle ja sen säilyttäminen on perusteltua. Lisäksi alueella olevassa purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa havaittiin erittäin uhanalaiseksi luokitellun tervapääskyn pesimäyhdyskunta. Näin ollen rakennuksen purkaminen vaatii ELY-keskuksen poikkeusluvan ja sitä edistetään erillisessä prosessissa. Selvityksessä esitettiin, että tervapääskyt voisi olla mahdollista houkutellessa säilyviin rakennuksiin kiinnitettäviin pesäpönttöihin pesimään. Lisäksi alueelta on laadittu kaksi liito-oravaselvitystä (Faunatica, 2018 ja Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021). Vuoden 2018 selvityksessä Tutkijanpolun viereisessä metsikössä havaittiin mahdollinen risupesä ja puiden alta liito-oravan papanoita. Vuoden 2021 selvityksessä risupesää ei havaittu. Papanoita havaittiin kuitenkin puiden alla. Tutkijanpolun viereinen metsikkö tunnistettiin liito-oravalle soveltuvaksi kulkureitiksi. Otaniemen liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arvioinnissa (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019) todetaan, että lajin suojelutaso ei Otaniemessä ole suotuisa, sillä populaatio on liian pieni, ja liikkuminen Otaniemestä ja viereisten alueiden välillä on epävarmaa. Lisäksi liikkumisreittien säilymiseen pitkälle tulevaisuuteen liittyy myös riskejä ja epävarmuuksia. Vaikka laji nyt esiintyy Otaniemessä, suojelutaso ei pitkällä aikavälillä ole varmallalla pohjalla.

Alueen kaksi rakennuskokonaisuutta on sommiteltu katujen suuntaiseen koordinaatistoon. Muodoltaan ne ovat monimuotoisia, ja sisältävät useita erisuuntaisia siipiä ja hallimaisia osia. Eri osien välillä on korkeusvaihtelua. Rakennuksia on laajennettu vähitellen tarpeen mukaan, ja niissä näkyy ajallisia kerrostumia. Lisäksi itäosassa on erillinen autotalli, joka palvelee Kivimiehentie 1:tä.

Kivimiehentien itäpuolella osoitteessa Kivimiehentie 1 sijaitsee Geologian tutkimuskeskukseksi (GTK) vuonna 1955 rakennettu ja aina vuoteen 2004 eri vaiheissa laajennettu kokonaisuus. Samaan aikaan vuonna 1955 rakennettiin pihalla sijaitseva punatiilinen ja harjakattoinen autotalli.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

Rakennus on punatiilinen, lukuun ottamatta mustalla kivilaatalla päällystettyä 2004 rakennettua auditoriota, ja useimmilta osiltaan harjakattoinen. Kokonaisuus hahmottuu kahdeksi pohjoiseteläsuuntaiseksi puikkomaiseksi viisi-kuusikerroksiseksi massaksi, joita yhdistää matalampi kaksikerroksinen väliosa. Lisäksi puikkomaisista osista työntyy esiin matalampia kaksikerroksisia siipiä. Ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen osat on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi suojelumerkintä käsittää erikoisesti 2004 rakennetun auditorion. Alkuperäisen rakennuksen suunnitteli Eva Larkka. Toisen rakennusvaiheen suunnitteli Tuula Vainio. Vuoden 2004 rakennusvaihe suunniteltiin Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiaisessa. Nykyisin rakennuskokonaisuus on tyhjiään.

Kivimiehentie 2:ssa on alun perin 1956 palopäällystökouluksi rakennettu kokonaisuus. Sitä on laajennettu 1972 ja 1996. Ensimmäisen vaiheen rakennuksen suunnittelivat Tarja Salmio-Toiviainen ja Esko Toiviainen. Vuoden 1972 laajennuksen taas suunnitteli Matti E. Hirvonen. Alkuperäinen 50-luvun rakennuskokonaisuus koostui koulu- ja majoitussiivistä, kalustohallista ja letkunkuivaustornista. Myöhemmin kokonaisuutta täydennettiin uudella päärakennuksella ja kalustohallin laajennuksella. Myös letkunkuivaustorni rakennettiin uudelleen. Rakennuskokonaisuudesta on suojeltu alkuperäinen 50-luvun osa, vuonna 1972 uudelleen rakennettu letkunkuivaustorni ja niin ikään 1972 rakennettu uusi päärakennus. Nykyisin rakennuskokonaisuudessa toimii majoituspalveluita tarjoava Forenom.

Suunnittelualueen rakennuskokonaisuudet ovat suuria ja niihin kuljetaan useista eri suunnista Miestentieltä, Kivimiehentieltä ja Betonimiehenkujalta. Alueen keskellä kulkee pohjoiseteläsuuntainen Kivimiehentie, joka on pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla katkaistu läpiajavalta autoliikenteeltä. Kivimiehentieltä ajetaan suunnittelualueen pysäköintipaikoille. Alueella on ajoramppi maanalaiseen pysäköintihalliin, ns. Kivimiesparkkiin. Ajorampille saavutaan Betonimiehenkujaa pitkin suunnittelualueen itälaidalta. Kivimiehentielle ja Betonimiehenkujalle saavutaan eteläpuolella olevalta Miestentieltä. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisen kiinteistökehitysyhtiön omistuksessa.

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

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat 220704 Kivimies (lainvoimainen 2.6.2004) ja 220718 Kivimies muutos (lainvoimainen 19.8.2009).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osa YO/s-korttelia 10014. Kortteli on tarkoitettu opetus- ja tutkimustoimintaan. Ympäristön luonne säilytetään. Alueella sallitaan myös pienimuotoinen laboratoriotoiminta, joka liittyy opetus- ja tutkimustoimintaan. Kivimiehentien länsipuolella vanhan palo-opiston alueelle on lisäksi sallittu opiskelija-asuminen ja asuntolatoiminta.

Entisen palo-opiston rakennuskokonaisuus Kivimiehentie 2:ssa on suojeltu autohalleja lukuun ottamatta, eli vanhin 1950-luvun osa ja 1970-luvulla rakennetut letkunkuivaustorni sekä uusi päärakennus.

Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 6 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennuskokonaisuuden itäpuoleiselle pihalle on sallittu uuden kuusikerroksisen rakennuksen ja sen yhteyteen kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Uudisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 5 400 k-m<sup>2</sup>. Ympäröivät alueet on merkitty istutettaviksi.

Entisen geologian tutkimuskeskuksen rakennuskokonaisuudesta on suojeltu vanhin 1950-luvun osa matalampine siipineen, 1968–1970 rakennettu ensimmäinen laajennus ja erikoisesti myös 2004 rakennettu auditorio. Muita osia ei ole suojeltu. Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on sallittu uuden kuusikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kerroksista neljä saa rakentaa maanpinnalle ja kaksi maan alle. Kaavaan on merkitty lisäksi maanpäällistä pysäköintiä rakennusten ympärille. Koillisnurkkaan on osoitettu ajoramppi maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusoikeutta voimassa olevissa asemakaavoissa on yhteensä 32 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Mielipiteitä saatiin 14 ja kannanottoja kaksi kappaletta. Suurin osa mielipiteistä saatiin lähialueen asukkailta. Yksi mielipide saatiin myös Otaniemi-seuralta. Valtaosa palautteesta koski suunnittelualueen ulkopuolisia alueita, sillä valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempaa alueena.

Mielipiteissä esiintyneet teemat olivat kaupunkikuva ja arkkitehtuuri suhteessa Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen ja rakentamiseen, rakentamisen määrä, mittakaava ja laatu, viheralueiden riittävyys, maiseman ja luonnonarvojen turvaaminen, kulkuyhteydet, liikenne, pysäköinti, melu, ilmansaasteet, kaava-aineiston laatu ja tarkkuus, MAL-sopimuksen noudattaminen ja VTT:n MIKESin toimintaedellytykset. Tässä on käsitelty suunnittelualuetta koskevia asioita.

Mielipiteissä aluetta pidettiin arkkitehtuuriltaan merkittävänä. Uusien rakennusten toivottiin sopeutuvan säilytettäviin rakennuksiin ja ympäristöön ulkoasultaan, massoitteeltaan ja mittakaavaltaan. Esitetyt suunnitelmat pidettiin arkkitehtuuriltaan sekavina, erityisesti rannassa ja Otaniementien sekä Betonimiehenkujan välisellä alueella. Kivikairan suunnittelualueella kaivattiin vielä säilytettävien rakennusten parempaa huomiointia muun muassa muotoilemalla kaarevaksi suunniteltu talo suorakulmaiseksi. Pihaja toivottiin myös suurennettavan. Suunnittelualueelle esitettyä rakentamista pidettiin pääosin onnistuneena.

Liikenteellisesti suunnittelun toivottiin mielipiteissä nojaavan mahdollisimman paljon joukkoliikenteeseen, kevyeen liikenteeseen ja lähipalveluihin. Pikaraitiotielle toivottiin suunniteltavan sujuva kävelyreitti. Pysäköintiä toivottiin sijoitettavan mahdollisimman paljon kalliiluoliin, jotta sitä ei olisi maanpinnalla tai pihakansien alla. Toivottiin myös, että alueen hyvä sijainti huomioitaisiin edellyttämällä pysäköintiä tavallista vähemmän, tai jopa ei lainkaan.

Luontoa toivottiin mielipiteissä säilytettävän suunniteltua enemmän ja toivottiin, että luonnonmukaisempia alueita kehitettäisiin myös suunniteltujen rakennusten lomaan.

VTT:n Mittatekniikan keskus MIKES sijaitsee alueen lähellä. Sen lähelle rakennettaessa on huomioitava näkymä MIKESistä etelän suuntaan taivaalle ja se, että rakennettaessa värinäherkät mittalaitteet eivät häiriinny.

Mielipiteitä on huomioitu suunnittelussa muun muassa määräämällä rakennukset julkisivuiltaan punatiiliseksi ja harjakattoisiksi. Suunnittelua on ohjattu siten, että rakennukset sopivat ympäristöön mittakaavaltaan ja massoitteeltaan. Rakennukset on suunniteltu suorakulmaisiksi ja pihojen kokoon on kiinnitetty huomiota. Korttelit suunnitellaan yhtenäisinä kokonaisuuksina, jolloin pihat palvelevat paremmin koko korttelia.

Suunnitelmat nojaavat joukkoliikenteeseen. Kävely- ja pyöräily-yhteydet on suunniteltu sujuviksi ja alueen läpi kulkee useita eri yhteyksiä. Pysäköintiä on sijoitettu kallioluoliin mahdollisimman paljon. Toisen asuinkorttelin piha on maanvarainen ja kaikki pysäköinti on kallioluolissa. Toisessa on kansipiha, jonka reunalle jää kuitenkin myös maanvaraista pihaa. Alueen pohjoislaidalla säilytetään metsikkö Tutkijanpolun vieressä. Pihoista pyritään suunnittelemaan mahdollisimman vehreät ja olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään. VTT:n MIKESin reunaehdot on huomioitu kaavamääräyksin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Carunalta ja HSY:ltä. Caruna huomautti Otaniementiellä olevista voimajohdoista. HSY:n mukaan alueella on useita heidän vesihuoltolinjojaan, päävesilinja ja pumppaamo. Vesihuoltoverkosto tulee suunnitella HSY:n kanssa yhteistyössä.

Carunan voimajohdot ovat tämän kaava-alueen ulkopuolella ja huomioidaan toisessa kaavassa. Alueen suunnittelun osana on laadittu KTYS, jossa vesihuolto on huomioitu. KTYS viimeistellään kaavan hyväksymiseen mennessä.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 2.5.2019.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

### **Korttelialueet**

Kaavalla osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia (AK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO) päiväkotia varten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1) entisen palo-opiston rakennukselle. Asuinkorttelit sijoittuvat Kivimiehentien molemmin puolin alueen etelälaitaan. Päiväkotit sijoittuu alueen koillisnurkkaan ja entisen palo-opiston kortteli luoteisnurkkaan.

Läntiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan luoteisnurkkaan kuusi- ja lounaisnurkkaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Itälaidalle osoitetaan pohjoispäädystään kuusi- ja muuten kahdeksankerroksinen kerrostalo. Niiden väliin jää kansipiha, jonka alle rakennetaan pysäköintihalli. Pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös korttelin ulkopuolelle esimerkiksi Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Pihan korko sovitetaan ympäröivään maanpintaan. Etelälaidalle jää maanvarainen pihan osa, jossa säilytetään nykyistä varttunutta puustoa. Alueen läpi menee julkista kulkua palveleva Kivikairanpolku. Pihalle ajetaan koillisesta. Samaa yhteyttä on mahdollista ajaa myös entisen palo-opiston rakennuksen pihalle.

Itäiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan rakennusala säilyvälle geologian tutkimuskeskuksen rakennukselle ja viisi uudisrakennusta. Säilyvän rakennuksen käyttökäsi mahdollistetaan asuminen, liiketilat ja

toimistotilat, ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan. Korttelin lounaisnurkkaan sijoittuu kuusikerroksinen pistetalo. Muut neljä rakennusta sijoittuvat säilyvän rakennuksen itäpuolelle siten, että pohjoisemmat rakennukset ovat kuusi- ja eteläisemmät kahdeksankerroksisia. Pysäköinti sijoitetaan liikkumisesteisten paikkoja ja säilyvän rakennuksen edustalla olevaa muutamaa paikkaa lukuun ottamatta Kivimiehen suurkortteli alla olevaan kallioluolaan. Rakennukset on sommiteltu siten, että piholla olevaa puustoa pystytään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään, ja säilytettäväksi suunniteltu puusto on osoitettu kaavakartalla alueina.

Uudet asuinrakennukset ovat pistetaloa lukuun ottamatta muodoltaan pitkänomaisia ja polveilevia. Rakennuksiin tulee harjakatot ja julkisivuiltaan ne ovat pääosin punatiilisiä. Ulkoasultaan rakennukset on ohjattu sopeutumaan ympäristöönsä ja säilyviin rakennuksiin. Läntisessä korttelissa 30 % ja itäisessä 40 % asunnoista tulee aueta vähintään kahteen eri suuntaan. Määräyksellä pyritään ohjaamaan asunnoista viihtyisämpiä ja valoisampia.

Entiselle palo-opistolle mahdollistetaan käyttö liike- tai toimistotiloina (KL-1). Kaavalla sallitaan myös ympäristövaikutuksiltaan vähäiset tuotanto- ja tutkimustilat. Rakennuksen vanhin osa säilytetään ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan. Korttelin pohjoisreunalla säilytetään metsikköä. Rakennuksen pihalle ajo on suunniteltu yhteisjärjestelyjen turvin Kivimiehentien päädyssä Kivikairanpolkua pitkin samasta kohtaa, josta ajetaan asuinkorttelin pihalle. Pysäköinti järjestetään rakennuksen pihalla.

Päiväkodille osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO). Lähtökohtaisesti alue on suunniteltu kaupungin tarpeeseen. Päiväkoti voidaan rakentaa kolmikerroksisena. Rakennus on suunniteltu korttelin itälaidalle ja piha jäisi länsipuolelle. Länsilaitaan on osoitettu ohjeellinen istutettava alue. Päiväkodin saattoliikenne on suunniteltu Kivimiehentien päästä Kivikairanpolun käänköpaikalta, jolle on suunniteltu pysäköintipaikkoja. Henkilökunnan pysäköintipaikkoja on sijoitettu korttelin itälaidalle, josta myös huoltoliikenne on järjestetty. Osa pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa myös kiinteistön ulkopuolelle. Paikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi Kivimiehen alueen alla olevaan kallioparkkiin.

Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 0,5 ap / asunto, toimistoilta 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>, liiketiloilta 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>, päiväkodilta tai koululta 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup> ja opiskelija-asunnoilta 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>, opiskelija-asunnoilta 1 pp / 20 k-m<sup>2</sup> ja muilta sallituilta toiminnoilta 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.

### **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Alueen pohjoislaidalla säilytetään metsikkö. Se osoitetaan puistoksi (VP). Maisemallisesti merkittävä puusto säilytetään s-1-merkinnällä. Alue toimii myös liito-oravan kulkuyhteytenä, joka on osoitettu eko-1-merkinnällä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen Tutkijanpolku, jonka virkistysarvoa puisto tukee.

Kivimiehentien itäpuolelle on suunniteltu leikkipuisto (VK), joka palvelee laajemmin Otaniemeä ja muitakin lähialueita. Puistoon on suunniteltu erilaisia leikkitoimintoja, mutta olemassa olevaa puustoa on tarkoitus myös säilyttää eteläosassa runsaasti.

Puisto ja leikkipuisto muodostavat yhdessä uuden kaupunginosapuiston Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 mukaisesti. Se toimii sosiaalisen elämän keskuksena ja voimistaa alueen identiteettiä. Toiminnot palvelevat useita käyttäjä- ja ikäryhmiä.

Viheralueet on tarkoitettu kaupungin tarpeisiin.

### **Muut alueet**

Kaavan myötä Kivimiehentietä siirretään lännemmäksi. Siten sen itäpuolelle saadaan riittävästi tilaa leikkipuistolle. Kadun päähän suunnitellaan itään kääntyvä kääntöpaikka, josta järjestetään päiväkodin saattoliikenne. Kadun varteen ja kääntöpaikalle varataan pysäköintipaikkoja saattoliikennettä ja vieraspysäköintiä varten. Kivimiehentien autoliikenne katkaistaan, mutta yhteys jatkuu jalankulkupyörätienä pohjoiseen Kivikairan puiston läpi.

Kivimiehentien päätyyn suunnitellaan alueen sydämenä toimiva aukio, Kairasydän. Aukiolla muodostetaan alueelle identiteettiä ja luodaan kohtaamispaikka. Siellä on mahdollista järjestää myös esimerkiksi pieniä tapahtumia. Viihtyisyyttä lisätään taiteen keinoin.

Päiväkodin eteläpuolelle rakennetaan jalankulkupyörätie, Kivikairanpolku, joka kulkee Kivimiehentien päädyssä olevalta kääntöpaikalta Betonimiehenkujalla. Yhteys jatkuu myös läntisen korttelin läpi, jotta koko Kivimiehen suurkorttelin läpi pääsee kulkemaan myös kortteleiden läpi. Pääosin yhteyden on ajateltu toimivan sisäisenä kulkuyhteytenä, sillä hieman pohjoisempana kulkeva Tutkijanpolku on suurempi ja nopeampi.

Betonimiehenkuja osoitetaan kaavalla kaduksi. Eteläosassa tehdään tilaa liittymäjärjestelyille, ja siksi asuinkorttelia on viistetty. Pohjoisosassa on ramppi, joka johtaa Kivimiehen alueen alaiseen kalliopysäköintiin.

### **Palvelut**

Alueelle rakennetaan lähtökohtaisesti kaupungin käyttöön tarkoitettu päiväkotitoiminta. Lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa säilyviin rakennuksiin. Alueelle rakennetaan myös leikkipuisto, johon tullaan myös ympäristöstä, ja pohjoisosan viheralueet palvelevat lähivirkistystä.



Suunnittelualue tukeutuu suureksi osaksi lähialueiden palveluihin, joita löytyy Otaniemen keskuksesta, Tapiolasta ja tulevaisuudessa myös lähempää Betonimiehenkujan- ja Otaniementien varsilta.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Kaavan myötä kunnallistekniikkaa uusitaan muun muassa Kivimiehentien siirron vuoksi. Kadun siirto edellyttää muun muassa kaukolämpö-, käyttövesi- ja hulevesijohtojen siirtämistä. Kunnallistekniikka mitoitetaan uuden suunnitelman mukaiselle käyttäjämäärälle.

### **Liikenne**

Suunnittelun tavoitteena on luoda Kivimiehen alueen keskeisistä osista jalankulkupainotteisia. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu aluetta koskeva kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa (Sitowise 2024), joka valmistuu kaavan nähtävillä olon jälkeen.

Kaava-alueelle sijoittuva Kivimiehentie muutetaan kaupungin kaduksi. Katu muuttuu päättyväksi eli läpiajo poistuu Vuorimiehentien ja Miestentien väliltä. Katu siirtyy nykyisestä sijainnista noin 10 m länteen päin ja kääntyy pohjoispäässä itään. Se päättyy kääntöpaikkaan, jossa on pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikennettä varten. Kääntöpaikalta on suunniteltu tapahtuvaksi myös entisen Geologian tutkimuskeskuksen rakennuksen huolto. Betonimiehenkujasta pieniä osia on kaava-alueella, ja ne osoitetaan kaduksi. Loput Betonimiehenkujasta muutetaan kaduksi itäpuoleisella Betonimiehen kaavalla.

Kivimiehentien itäreunaan on suunniteltu erotettu jalankulkupyörätie, joka jatkuu pohjoiseen Vuorimiehentielle asti. Päiväkodin eteläpuolelle on suunniteltu Kivikairanpolku-niminen raitti, joka yhdistää Kivimiehentien ja Betonimiehenkujan. Se toimii merkittävänä alueen sisäisenä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä. Reitti jatkuu länteen asuinkorttelien läpi aina Miestentien ja Tekniikantien risteyksen tuntumaan asti. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen Tutkijanpolku. Miestentietä kehitetään Betonimiehen kaavalla siten, että kadun varteen suunnitellaan pyöräilybaana.

### **Luonnonympäristö**

Kaava-alueen pohjoisosan metsäisillä VP-alueilla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää (s-1) ja ne toimivat lisäksi ekologisena yhteystarpeena liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Puustoa hoidetaan niin maiseman kuin liito-oravienkin suojelemisen lähtökohdista.

Piha-, puisto- ja katualueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja

suunnitteluperiaatteita. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita.

Päiväkodin, piharakennusten ja katosten kaikki kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina. Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuvioiteja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivytettäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso on AK-korttelialueilla 0,9, YO-alueilla 0,8 ja KL-1 korttelialueella 0,7. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Viherkerrointyökalu ohjaa myös hulevesien viivytämisen riittäviä tilavaroja. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesien käsittelyssä tavoitellaan luonnonmukaisia ja maanvaraisia ratkaisuja. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaasioppaassa ohjeita noudattaen.

### **Suojelukohteet**

Kaavan muutoksella alueen rakennuksista suojellaan kaksi: entisen palo-opiston vanhin, 1950-luvulla rakennettu osa ja entisen Geologian tutkimuskeskuksen vanhin, niin ikään 1950-luvulla rakennettu osa matalaa alun perin kivimuseona toiminutta siipeä lukuun ottamatta. Säilytettävät osat kuvastavat hyvin oman aikansa rakentamista, ja ovat Kivimiehen alun perin pääosin tutkimuskäyttöön suunnitellun alueen varhaisimpiin kuuluvia rakennuksia. Rakennuksia säilyttämällä vaalitaan alueen kulttuurihistoriallisia kerrostumia ja omaleimaista identiteettiä.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

#### **Lähiympäristösuunnitelma**

Lähiympäristösuunnitelman lähtökohtana on säilyttää alueella puustoa ja varmistaa, että alueesta muodostuu vehreä ja viihtyisä kulttuurihistoriallista perintöä kunnioittava asuinalue. Pohjoisosassa säilytetään metsikkö Tutkijanpolun ympäristössä. Alueen keskeiseksi julkiseksi tilaksi suunnitellaan aukio, joka sijoittuu Kivimiehentien päähän, jossa alueen kulkureitit risteävät. Aukiolle varataan tilaa oleskeluun, pienimuotoisten tapahtumien järjestämiseen ja lisäksi taideteokselle, jolla uudelle asuinalueelle luodaan identiteettiä. Aukiolle tuodaan kasvillisuutta, jotta sen ilmeestä tulee vehreä. Toinen kaava-alueen keskeinen paikka on hieman etelämmäksi Kivimiehentien varteen suunniteltava leikkipuisto. Siitä suunnitellaan vehreä. Eteläosa suunnitellaan metsäiseksi ja pohjoisosassa leikkivälineet sijoitetaan kasvillisuuden keskelle. Kulku leikkipuistoon järjestetään etelä- ja pohjoispäädyistä Kivimiehentieltä. Kivimiehentielle istutetaan katupuita. Istutettavat alueet on suunniteltu kadun varressa tavanomaista suuremmiksi, jotta kasvillisuutta saadaan istutettua kerroksellisesti ja ympäristöstä tulee vehreämpi. Samalle istutettavalla alueella mahtuu kaksi puuta.

#### **Korttelisuunnitelma**

Korttelisuunnitelmassa suunniteltu asuinrakentaminen sijoittuu kahteen eri kortteliin Kivimiehentien molemmiin puolin. Suunnitellut rakennukset muistuttavat molemmissa kortteleissa pääpiirteittäin toisiaan. Pohjoisessa rakennukset ovat kuusi- ja etelässä kahdeksankerroksisia, jotta matalampi rakentaminen liittyy pohjoispuoleisiin matalampiin rakennuksiin paremmin. Julkisivuiltaan ne ovat punatiilisiä ja katot ovat harjakattoja. Punatiilisiin julkisivuihin haetaan vaihtelua erilaisin tiilisävyin ja -ladonnoin. Rakennukset ovat pitkulaisia ja ne polveilevat, jotta asuntoja saadaan aukeamaan paremmin useaan eri ilmansuuntaan. Inspiraatiota rakennusten massoittelemalle on haettu alueella säilytettävästä entisestä Geologian tutkimuskeskuksesta. Pitkulaisten rakennusten pihojen läpi aukeaa näkymiä ja korttelirakenne hengittää niiden kautta.

Pihoja ei aidata päiväkodin pihaa ja leikkipuistoa lukuun ottamatta, jotta yksityinen ja julkinen alue limittyvät toisiinsa Otaniemelle ominaiseen tapaan. Olemassa olevia maisemallisesti merkittäviä puita on pyritty säästämään mahdollisuuksien mukaan myös piholla rakennusten lomassa, ja puiden säästäminen onkin ohjannut rakennusten sijoittelua. Piholla suositaan alueelle tyypillisiä kasvilajeja. Istutuksista on suunniteltu monikerroksisia ja runsaita, jotta pihosta muodostuu vehreät. Piholle tuodaan myös alueen yleisilmeeseen sopivia materiaaleja, kuten kiviä,

kivituhkaa tai maatiiltä. Materiaalimaailmaa on suunniteltu siten, että pihoiden voitaisiin hyödyntää alueelta purettavista rakennuksista saatavia materiaaleja ja siten vähentää rakentamisen ilmastokuormaakin.

Läntisessä korttelissa valtaosa pysäköinnistä sijoittuu pihan alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kansipiha on ympäröivän maanpinnan tasolla, jotta sen rajaa ei huomaa maastossa. Itäisessä korttelissa pysäköinti sijoitetaan pääosin alueen alla olevaan kalliopysäköintilaitokseen.

### **Kaavalle asetetut tavoitteet**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.12.2018 hyväksynyt tavoitteet Kivimiehen tuolloin laajemmalla rajauksella olleelle kaavalle. Tavoitteet on jaoteltu teemoittain:

#### **1.1 Toiminnot ja mitoitus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen lisäykselle nykyiselle työpaikka-, opetus- ja tutkimuspainotteiselle alueelle Otaniemessä. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi luoda edellytykset noin 3 000 asukkaan lisäykselle. Kerrosalan mitoitusta tarkennetaan suunnittelun kuluessa. Tavoitteena on myös mahdollistaa työpaikkojen määrän lisäys. Selvitetään säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuudet.

#### **1.2 Kaupunkikuva ja mittakaava**

Tavoitteena on tiivistävä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne. Suunnittelualueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat suunnitellaan urbaaneiksi ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloihin sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin kadun puolella sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman tiivistä katutilaa ja katualueiden yhteyteen toreja ja aukioita. Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina ja niiden varsien rakentamisen on oltava korkeampaa. Selvitetään mahdollisen korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Asema arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön. Otaniementien itäpuolisen korttelin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantaraitin ja puistoalueen viihtyisyyteen sekä rakentamisen sopimiseen Laajalahden maisemaan.

#### **1.3 Liikenne ja pysäköinti**

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava

toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta. Suunnittelussa huomioidaan Raide-Jokerin lisäksi myös Tiederatikan toteuttaminen ja linjaukset.

#### 1.4 Viheralueet

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot sekä asukkaiden tarpeet (esim. leikkipuisto). Viheralueiden määrä ja palvelut mitoitetaan siten, että ne palvelevat alueelle tulevaa asukasmäärää. Ranta-alueelle suunnitellaan viihtyisiä ja vehreä Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniemestä Tapiolaan. Kaavasuunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnitteluyökalua.

#### Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.4.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

#### Hyväksyminen

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

#### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

#### Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 2 | 220214 Kivikaira mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 3 | 220214 Kivikaira lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

#### Oheismateriaali

- 220214a Kivikaira määräykset
- 220214a Kivikaira asemakaava
- 220214a Kivikaira ajantasakaava
- 220214 Kivikaira kaavaselostus
- 220214 Kivikaira kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Asianumero 5854/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024

## 7

### **Lillhemtinpiha, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 331003, 23. kaupunginosa Henttaa**

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

Soini Mari

Mäkelä Salla

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lillhemtinpihan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 331003,

2

hyväksyy 3.2.2021 päivätyn ja 11.12.2024 muutetun Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 3800 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-1) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Rakennusoikeus kasvaa suunnittelualueella 275 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lillhemtinpiha - Lillhemtgården, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7319, käsittää osan korttelia 21162 ja katualueen, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 14.2.2019 kirjatulla hakemuksella. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo kuulutuksen yhteydessä 24.6.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.6.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella, Olarin pohjoispuolella ja rakenteilla olevan Suurpellon alueen länsipuolella, Henttaalla. Katuosoite

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

on Tikasmäentie 1. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin kiinteistö 2:193 ja siihen liittyvä Lillhemtinpiha (21G2). Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

Suunnittelualueen ympäristö on vanhaa pientaloaluetta, jolle on tyypillistä kylämäisesti rakentuneet korttelit sekä suuret, vehreät puutarhatontit. Lähialueelle on rakennettu omakotitaloja eri vuosikymmenien aikana ja täydennysrakentamista on toteutunut paljon 2010-luvulla.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee Lillhemt, paikallisittain punainen tupa, joka on suojeltu arvorakennus sekä tontin päärakennus, jonka vanhimmat osat ovat 1790-luvulta. Päärakennuksen lisäksi tontilla on kolme muuta rakennusta, joista osa on suojeltuja.

Alueen tuntumassa on osin luonnontilaisia metsäalueita ja yhtenäisiä avoimia entisiä peltoalueita, jotka ovat osin muuttumassa rakentamiskäyttöön Suurpellon alueen kaavoittamisen myötä.

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

#### **Maakuntakaava**

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

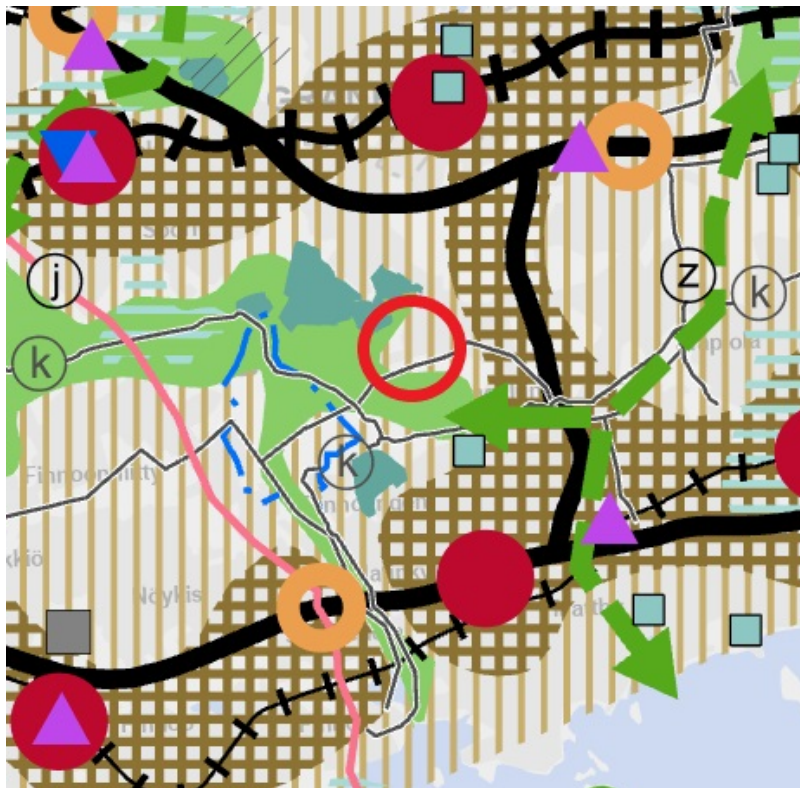
Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita.



Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7  
§ 14  
§ 51

20.01.2021  
03.02.2021  
10.04.2024  
11.12.2024



### Yleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan oikeusvaikutuksettomalla osalla, jossa on voimassa Henttaan osayleiskaava.

Henttaan osayleiskaava käsittää Henttaan kaupunginosan. Osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 1989. Osayleiskaavassa muutosalue on osoitettu lähipalvelurakennusten alueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (YL-k). Rakentamisen enimmäismäärä on tehokkuusluvulla  $e=0.20$  ja alueella sallitaan enintään kaksi kerrosta. Tontilla on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (sä). Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä ja ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennus saadaan säilyttää ja kunnostaa sen rakennusoikeuden lisäksi minkä tontin tehokkuusluku määrää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024



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

### Asemakaava

Alueella on voimassa Lillhemt-asemakaava, aluenumero 331000 (lainvoimainen 16.1.2013). Suunnittelualue on siinä osoitettu julkisten rakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö säilytetään (Y-1).

Paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset alueella säilytetään ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä, sekä olemassa olevaa rakennusten välistä hierarkiaa.

Tontilla on yhteensä 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta noin 300 k-m<sup>2</sup> on toteutunut. Kaavassa on huomioitu autopaikat, hulevedet ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien lisätilojen rakentamistarpeet kaavamääräyksin. Myös alueen rakennusten kerroslukumäärät ja rakennuksissa käytettävät rakennusoikeudet sekä yhdyskuntatekniikka on huomioitu kaavamerkinnöin.

Alueen maisemakuvallisesti säilytettävät ja tärkeät maastonmuodot sekä puustoalueet (plt-1,-4 ja -5) on merkitty kaavaan. Kaavaan on myös merkitty kulttuurihistoriallisesti suojeltavat ja säilytettävät rakennukset sekä rakennelmat (sr, sk).

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Lillhemtinpiha on asemakaavassa torialuetta (21G2), jolle saa osoittaa Tikasmäentien liikennettä häiritsemättömiä pysäköintipaikkoja. Tikasmäentien eteläpuoleinen osa torialueesta on rakennettu ja pohjoispuoleinen osa on rakentumaton.



### Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä 10.4.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 29.4.–28.5.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi muistutusta, ja lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kolme.

Muistutuksissa kaavaehdotusta vastustettiin. Keskeisiä aiheita olivat muun muassa pl-t-4-alueen pienentyminen, rakentamistehokkuus, vaikutukset naapureihin, sekä suunnitelmissa esitetty Aspelinin talon siirtäminen kaavamuuosaluueelle. Muistutusten perusteella kaavakartassa siirrettävän rakennuksen rakennusalan kohdalla olevaa puin ja pensain istutettavaa alueen osaa laajennettiin hieman vehreyden lisäämiseksi. Myös istutettavan alueen kaavamääräystä tarkennettiin siten, että kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monilajista, mikä myös lieventää näkymiä naapureiden suuntaan.

Lausunnossaan HSY pyysi, että suunnittelussa huomioidaan pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräykset. Espoon kaupungin ympäristönsuojelu katsoi hyväksi kaavamääräyksiin tehdyt tarkennukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

kasvillisuuden säästämistä ja käsittelystä. Ympäristönsuojelun kannanoton perusteella kaavan hulevesimääräyksistä poistettiin viimeinen virke, joka kehottaa noudattamaan samaa hulevesien käsittelyperiaatetta rakentamisen aikaan, kuin lopullisen pihan hulevesien käsittelyssä.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-1) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1).

Palvelurakennusten korttelialueella (P-1) olemassa olevat suojeltavat rakennukset (sr) osoitetaan palvelurakennuksiksi, joiden rakennusoikeudet säilytetään ennallaan. Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa, eikä niihin saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät niiden kulttuurihistoriallista arvoa.

Palvelurakennusten korttelialue (P-1) on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveystalouksia, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, parturia jne. varten. Tällainen palvelukeskittymä, jonka luonteva paikka on yhdyskuntarakenteen sisällä, mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan. Korttelialueelle saa myös sijoittaa asukas-, yhdistys- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja ja työtiloja.

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) saa rakentaa kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista (II (2/3)) erillispientaloa. Erillispientaloille voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytystiloja ja varastoja enintään 35 k-m<sup>2</sup>. AO-1 kortteli on sijoitettu siten, että historialliset rakennukset pihapiireineen säilyvät eheänä kokonaisuutena ja niiden asema maisemassa säilyy eri saapumissuunnista tarkastellen.

Erillispientalojen korttelialueelle on kaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän rakennuksen (u-s), jonka rakennusoikeus on korkeintaan 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee olla kulttuurihistoriallisesti merkittävä, sekä alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuva. Suunnitelmissa on ehdotettu alueelle siirrettäväksi rakennukseksi ns. Aspelinin taloa, joka sijaitsee nykytilanteessa Kilon koulun tontilla. Siirrettävän rakennuksen rakennusala on sijoitettu säilytettävän kivijalan (sk) välittömään läheisyyteen.

Aspelinin talo sijaitsee Kilossa, Kilon koulun tontilla osoitteessa Aspelinintie 5. Karttatietojen mukaan rakennus on valmistunut vuosien 1944–1956 välillä, mutta on mahdollista, että rakennus on tätäkin vanhempi. Rakennus on ollut Lillklobbin tilan yhteyteen kuulunut työväenasunto. Rakennus on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

hiljattain toiminut päiväkodin tiloina. Aspelinin talo on tyyliltään samankaltainen kuin suunnittelualan rakennukset.

Suojeltavalle kaksikerroksiselle päärakennukselle osoitetaan rakennusoikeudeksi 290 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 35 k-m<sup>2</sup> kartasta mitattujen ulkomittojen perusteella ja ulkorakennukselle 15 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 875 k-m<sup>2</sup>, josta 340 k-m<sup>2</sup> osoitetaan suojelluille rakennuksille.

Kaava-alueella on suurmaiseman ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä alueita, joita tulee säilyttää paikoin puustoisina ja paikoin avoimina. Näihin alueisiin kuuluu luonnontilaisena säilytettävä kallioalue (plt-1), suurmaiseman kannalta merkittävä, metsäisenä säilytettävä tontin osa (plt-4) ja säilytettäviä maisemakuvallisesti tärkeitä puuryhmiä (plt-5). Piha-alueet tulee säilyttää luonnontilaisina tai istuttaa. Alueella saa kuitenkin tehdä maisemanhoidon kannalta välttämättömiä toimenpiteitä ja mahdollisesti kaadettujen tärkeiden puiden tilalle tulee istuttaa uusia kookkaiksi kasvavia puita. Niittyalue vanhan kivijalan ja Tikasmäentien välillä säilytetään näkymien ja kulttuuriympäristön vuoksi kasvullisena, mutta luonteeltaan avoimena (s-1). Kasvillisuusalueiden rajauksia on päivitetty kaavamuuksessa.

Lillhementien liittymän ympäristöön suunnittelualan rajalle on asemakaavaehdotuksessa esitetty liittymäkielto liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten rakennusten ajoyhteyksien säilymisen nykyisellään. Uudelle erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Tikasmäentietä P-1-korttelin kautta.

Korttelien pysäköinti sijoitetaan tonteille. AO-1-korttelissa autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden yli 60 kerrosneliömetrin kokoisille asunnoille ja tätä pienemmille yksi autopaikka asuntoa kohden. P-1-korttelissa tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohden. Erillispientalojen korttelissa autopaikat voidaan sijoittaa autotalleihin tai katoksiin.

### Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### Selvitykset

Kaava-alueelta laadittiin luontolausunto ja liito-oravaselvitys vuonna 2020 (Faunatica Oy, 2020). Alueelta ei ole luontolausunnon tai liito-oravaselvityksen perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

Kaavaehdotuksen mennessä uudelleen nähtäville suunnittelualueelle on tehty uusi viitesuunnitelma (2023), jossa on yhdistetty viitesuunnitelma (Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy) sekä maisemasuunnitelma (Inaro Oy). Suunnitelmat pohjautuvat aiemmassa vaiheessa tehtyihin suunnitelmiin (2020). Asemakaavan maankäytön suunnittelu pohjautuu maisemalliseen maankäyttösuositukseen (2020 ja 2023).

### Perittävät maksut

Hakija on maksanut 12.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 51

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Lillhemtinpihan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 331003,

2  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

piirustusnumero 7319, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kaavaa muutettaneen siltä osin, että rakennusoikeuden määrä kasvaa 600 k-m<sup>2</sup>:sta yhteensä 690 k-m<sup>2</sup>:een, josta siirrettävälle rakennukselle 200 k-m<sup>2</sup> ja uudisrakennukselle 150 k-m<sup>2</sup>.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 14

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Lillhemptinpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 331003,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemptinpiha - Lillhemptgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Esitän, että kaavaehdotuksesta poistetaan asumisen salliva kaavamääräys AL-1-korttelista 21162 ja tehdään kaavapykäliin 1–4

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

tästä mahdollisesti aiheutuvat tarvittavat muutokset. Myös kaavaselostus korjataan tältä osin.

Perustelut: Suurpellon ja Henttaan alueella toimii useita yhdistyksiä, joiden toimintaa voisi järjestää näissä rakennuksissa. Punainen puutalo on nykyään Henttaan omakotiyhdistyksen käytössä puoliksi, toinen puoli on käyttämätön. Suurpelto-seura on osoittanut kiinnostusta järjestää siellä toimintaansa. Esimerkiksi partioseura Olarin Eräkotkat on ilmoittanut pystyvänsä osallistumaan talon kunnostukseen ja ylläpitokustannuksiin. Kylätalolle on tarvetta: Suurpellon Kenno on jo siirretty pois ja Opinmäen tilat eivät ole yhdistysten käytössä päiväsaikaan.”

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

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Kemppi-Virtanen, Lintunen ja Oila. EI äänestivät Nevanlinna, Donner, Hentunen, Karimäki, Palomäki, Kivekäs, Louhelainen, Eerola ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan asiaan tekemän muutosehdotuksen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 7

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Lillhemtinpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 331003,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.1.2021 päivätyn Lillhemtinpiha - Lillhemtgården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7319, 23. kaupunginosassa Henttaa, alue 331003,

3



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 7	20.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 14	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 51	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.12.2024

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

**Liitteet**

- 4 331003 Lillhemtinpiha muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 5 331003 Lillhemtinpiha lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- 331003c Lillhemtinpiha asemakaava
- 331003 Lillhemtinpiha kaavaselostus
- 331003 Lillhemtinpiha kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024

## 8

### **Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksesta ja lupapäätöksistä perittävien maksujen tarkistaminen 1.1.2025 alkaen**

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

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tarkistaa toimivallassaan olevat maksut 1.1.2025 alkaen esityslistan liitteen 1 mukaisesti. Tarkastetut maksut koskevat hakemuksia, jotka on kirjattu saapuneiksi 1.1.2025 ja sen jälkeen sekä muita niihin liittyviä liitteen mukaisia toimenpiteitä.

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

#### **Selostus**

##### **Toimivalta**

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 9 §:n 12 kohdan mukaan lautakunnalla on ratkaisovalta päättää muista kuin lakiin ja asetuksiin perustuvista maksuista tehtäväalueellaan.

Hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 8 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää perusteista, joiden mukaisesti määräytyvät asemakaavan laatimisesta maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla perittävä korvaus ja hakijalta kaupunkisuunnittelukeskuksen järjestämästä kuulemisesta maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla perittävät kustannukset sekä kaupunkisuunnittelukeskuksessa poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisuista perittävät maksut valtuuston hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti.

##### **Tarkistukset maksuihin**

### Perustelut maksujen korottamiselle

Kaupunkisuunnittelukeskuksen maksuja esitetään korotettavaksi 1.1.2025 alkaen, koska voimassa olevat maksut eivät enää vastaa Espoon kaupungille kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvia kustannuksia. Kaavoitus- ja lupamaksujen korotuksilla pyritään kattamaan toiminnasta aiheutuvia todellisia kuluja ja vastaamaan Taloudellisesti kestävä Espoo – säästöohjelman tavoitteisiin. Myös inflaatio ja yleinen palkkatason nousu on nostanut kaavoituksesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Maksujen korottamista esitetään kaikkiin kaavoituksen maksuluokkiin ja korotukset perustuvat arvioihin asemakaavoituksen todellisista kustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on viimeksi tarkistanut kaupunkisuunnittelukeskuksen maksut 1.1.2021 (ksl 2.12.2020 § 164).

Korotusta kaavoituksen maksuihin valmistellaan myös muissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Arviointia kaavoitukseen käytettyyn työmäärään on siten voitu tehdä yhdessä muiden kaupunkien kanssa. Vertailua muihin kaupunkeihin on tehty keskeisimpien maksujen osalta.

### Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla perittävät asemakaavan laatimiskustannukset sisältävät lähtökohtaisesti kaikki kunnalle kaavan laatimisen johdosta aiheutuvat kustannukset. Tällaisiksi luetaan varsinaisten suunnittelukustannusten lisäksi muun muassa erilaisista selvityksistä, kartoituksista sekä maastossa tapahtuvista mittaus- ja selvitystöistä aiheutuvat kustannukset, kuulemis- ja tiedottamiskustannukset, asian hallinnollisesta käsittelystä ja hyväksymisestä aiheutuvat kustannukset sekä kaavan voimaansaattamisesta johtuvat kulut. Kaupungilla on laaja harkintavalta sen päättäessä kyseisten kustannusten perimisestä.

Maksuja esitetään tarkistettavaksi seuraavasti:

Asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut oheisen liitteen mukaan.

Viisi kaavoitusluokkaa säilyy. Luokkien tarkemmat kuvaukset on esitetty liitteessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

Kaavoitushakemuksen kielteisen päätöksen maksua esitetään korotettavan 2 000 euroon.

Kaavoituksen kuulutusmaksut pysyvät ennallaan. Hintaluokka määräytyy kaavan vaikutusten ja kaavan laatimiseen liittyvän prosessin mukaan. Kuulutusmaksu sisällytetään kaavan laatimisesta perittävään maksuun. Kuulutuskuluja on peritty kaupunkisuunnittelukeskuksen päätöksen 2.12.2020 § 164 (voimaan 1.1.2021) mukaisesti.

### **Poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarvealueella sijoittamisluvista perittävät maksut**

Rakentamislain tullessa voimaan 1.1.2025 suunnittelutarveratkaisut päätöstyypinä poistuvat. Rakentamislupa koostuu sijoittamisen edellytysten ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä. Suunnittelutarvealueella sijoittamisluvasta päättää hallintosäännön muutosehdotuksen mukaan kaupunkisuunnittelujohtaja. Rakentamisluvasta ja sijoittamisluvasta asemakaava-alueella päättää rakennusvalvontaviranomainen. Kaupunginhallitus päätti 25.11.2024 § 294 ehdottaa valtuustolle hallintosäännön muutoksen hyväksymistä. Valtuusto käsittelee asiaa kokouksessaan 9.12.2024. Sijoittamisluvalla suunnittelutarvealueella esitetyn maksun määräytyminen maksun perusosan lisäksi neliömetrien mukaan pohjautuu rakennusvalvonnan rakentamislupaa koskevaan taksaan.

Nykyisen lainkirjoitustavan mukaan tulkitaan, että säädöksen täytäntöönpanon edellyttämät toimet ovat vastuullisen viranomaisen velvollisuus, jolloin toimiin ryhtyminen ei edellytä erillistä valtuutusta, vaikka osaan toimista joudutaan käytännön pakosta ryhtymään ennen säädöksen voimaantuloa (Oikeusministeriön Finlexissä julkaisema Lainkirjoittajan opas, kohta 21.3). Rakentamislaki ei tämän vuoksi sisällä maankäyttö- ja rakennuslain 207 §:n 5 momenttia vastaavaa säännöstä täytäntöönpanotoimiin ryhtymisestä. Saman periaatteen mukaisesti voidaan ryhtyä myös hallintosäännön täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin ennen hallintosäännön voimaantuloa.

Poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja koskevia maksuja on viimeksi korotettu 1.1.2021 (ksl 2.12.2020 § 164). Maksujen tasoa on verrattu pääkaupunkiseudun muiden kuntien perimiin maksuihin.

Maksuja esitetään tarkistettavaksi seuraavasti:

Poikkeamispäätösten ja erillisten sijoittamislupien maksut oheisen liitteen mukaan.

Oikeaksi todistetun jäljennöksen hinta lupapäätöksestä nousee 100 euroon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

Lupa-asioiden kaikkia lupatyyppejä koskeva kuulutusmaksu nousee 550 euroon.

Kaupungin toimesta suoritettavan kirjeellä kuulemisen maksuperiaatteet ja maksu säilyy ennallaan.

Kielteisen päätöksen maksu säilyy ennallaan eli jos päätös hakemuksesta on kielteinen, peritään lupamaksusta 75 %. Hakemuksen perumisesta perittävät maksut säilyvät ennallaan.

Kaupungin suostumus lohkomiseen lausuntona maanmittauslaitokselle on edelleen ilmainen. Erillisenä päätöksenä annettuna kaupungin suostumuksen hinta on 50 euroa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimivallassa olevien maisematyöluupien maksut noudattavat vastaavia rakennusvalvonnan taksoja 1.1.2025 (kh 11.11.2024 § 280).

#### **Tiedoksi**

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Tonttiyksikkö
- Kaupunginhallitus

#### **Liitteet**

- 6 Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksesta ja lupapäätöksistä perittävät maksut 1.1.2025 alkaen

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024

## 9

### **Täydentävän lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Paciuksentien asemakaavan, alue 633400, valitusasiassa**

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

#### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan täydentävän lausunnon.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.12.2023 § 150 Högnäsin asemakaavan, alue 633000. Högnäsin asemakaavaa koskevat valitukset ovat hallinto-oikeuden käsiteltävänä. Högnäsin asemakaavassa on kaavamääräys 20 §, jonka mukaan ”VL-alueen katualueita palvelevat hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että ne ovat toiminnassa Paciuksentien kaduksi rakentamisen aikana”.

Högnäsin asemakaavassa hyväksytty määräys täyttää Paciuksentien asemakaavaan MRL 203 §:n mukaisesti lisättäväksi esitetyn määräyksen tarkoituksen. MRL 85 §:n mukaisesti katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä. Paciuksentien katusuunnittelussa on otettava huomioon valtuustossa hyväksytyn Högnäsin asemakaavan määräys. Asiallisesti samaa tarkoittavan määräyksen lisääminen Paciuksentien kaavaan muutoksenhaun yhteydessä ei siten ole enää tarpeen.

Selvyyden vuoksi todetaan vielä asian taustasta seuraavaa. Paciuksentien asemakaavan ensisijainen tarkoitus on mahdollistaa tiealueen hallinnollisen luokan muutos tiestä katualueeksi (MRL 83, 86 §). Asemakaavassa kaduksi osoitettu maantie muuttuu kadunpitopäätöksellä kaduksi (MRL 86 a §). Paciuksentien erillisen asemakaavan laadinta on

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

käynnistetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikennevastuualueen aloitteesta siirtää tiealue katuna kaupungin vastuulle.

Högnäsin asemakaavan laadinnan yhteydessä suunniteltiin myös eteläpuolisen valuma-alueen eli Paciuksentien asemakaavan hulevesijärjestelyitä. Högnäsin asemakaavan hulevesiselvityksen mukaan hulevedet tulevat joka tapauksessa ohjattaviksi Högnäsin kaava-alueen kautta (osavaluma-alueet, hulevesiselvityksen liite 1).

Högnäsin asemakaavan alueella nyt kyseessä olevat hulevesirakenteet (hu-1) on osoitettu toteutettavaksi Högnäsinlaita -nimiselle yleiselle alueelle (lähivirkistysalue, VL). Havainnekuva.

Suunnitellut hulevesijärjestelyt sijoittuvat Paciuksentien tulevalle katualueelle ja Högnäsinlaidan tulevalle lähivirkistysalueelle, joka on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa. Högnäsin asemakaavan nähtävillä olon 20.2.-21.3.2023 yhteydessä maanomistajille on varattu tilaisuus esittää mielipiteensä asemakaavaratkaisusta. Kyseessä olevan yleiseksi alueeksi osoitetun alueen maanomistajat eivät jättäneet muistutuksia VL-alueesta, katualueesta tai hulevesijärjestelyistä eivätkä valittaneet Högnäsin asemakaavasta.

Muutoksenhaun yhteydessä lisättäväksi esitetty kaavamääräys tulisi sovellettavaksi vasta siinä vaiheessa, ja vain siinä tilanteessa, jos Paciuksentien asemakaavan mukaista katualuetta lähdetään kaupungin toimesta kehittämään, ja edellyttäen että Högnäsin asemakaavan puolella kaupungin yleisillä alueilla on hulevesirakenteet, joihin katualueen järjestelyt on mahdollista yhteensovittaa.

Esitetyn kaavamääräyksen tarkoituksena oli varmistaa hulevesijärjestelyjen suunniteltu toteutustapa asemakaavan oikeusvaikutteisessa sisällössä, korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen KHO 2021:56 oikeusohjeen mukaisesti. Nyt kun Paciuksentien kaavan hyväksymisen ja lautakunnan lausunnon 8.11.2023 jälkeen valtuuston hyväksymään Högnäsin asemakaavaan sisältyy lisättäväksi esitetyn kaavamääräyksen tarkoituksen täyttävä kaavamääräys, esitetyn lisäyksen tekeminen ei ole enää tarpeen.

Paciuksentien kaava eroaa kuitenkin mainitusta tapauksesta siten, että tulevan katualueen hulevesijärjestelyillä ei ole keskeistä merkitystä Paciuksentien kaavan ensisijaisen tavoitteen, hallinnollisen luokan muutoksen, kannalta. Paciuksentie on tarkoituksenmukaista ottaa katualueena kaupungin vastuulle. Katualueen kehittäminen ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.12.2024

rakentaminen nykytilaa muuttavasti on tarkemmassa katusuunnittelussa ratkaistava kysymys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jättää kunnioittavasti ratkaisun asiassa hallinto-oikeuden harkintaan.

**Käsittely****Päätös****Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.8.2023 § 80 Paciuksentien asemakaavan, alue 633400. Päätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Lautakunta antoi hallinto-oikeudelle lausunnon valituksesta 8.11.2023. Lausunnossa esitettiin hallinto-oikeudelle pyyntö tehdä kaavaan maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:ssä tarkoitettu vähäinen tarkistus. Hallinto-oikeus on 2.12.2024 saapuneella täydennyspyynnöllään varannut kaupungille tilaisuuden esittää 16.12.2024 mennessä hallinto-oikeudelle maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:ssä tarkoitettut suostumukset tahoilta, joiden etuun tai oikeuteen kaupungin pyytämä lisäys voi vaikuttaa. Esitetyssä täydentävässä lausunnossa katsotaan, että valtuuston hyväksymään Högnäsin asemakaavaan sisältyvän kaavamääräyksen takia esitetyn lisäyksen tekeminen ei ole enää tarpeen.

**Liitteet**

7 Havainnekuva

**Oheismateriaali**

- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) täydennyspyyntö 2.12.2024