



Kaupunkisuunnittelulautakunta

15.01.2025

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 15.01.2025 klo 17:30 - 20:20

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Jensen Patrick	varajäsen	
	Donner Robert	varajäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	saapui klo 17:50 § 2
	Tommola Helena	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	juristi	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Sahlsten Sonja	arkkitehti	klo 17:30-18:12
	Reitmaa Outi	aluearkkitehti	klo 17:30-18:12
	Kivinen Mikko	projektinjohtaja	klo 17:30-18:12
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	klo 17:30-20:13

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Helena Tommola  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.01.2025

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 3	1	Karamalminrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo (Kh-Kv-asia), pöydälle 11.12.2024	6
§ 4	2, 3	Kivikaira, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 11.12.2024	19
§ 5		Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien asemakaavanmukaisen ajoyhteyden muuttamista kiinteistölle 49-455-1-336, 34. kaupunginosa Espoonlahti	36
§ 6	4, 5	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025	44
§ 7		Viranhaltijoiden päätökset	48
§ 8		Päätökset ja kaavoituspyynnöt	49

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 1

15.01.2025

§ 1

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 8.1.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 2

15.01.2025

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Helena Tommola.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/50
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

Asianumero 10170/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 3

§ 3

**Karamalminrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo (Kh-Kv-asia), pöydälle 11.12.2024**

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.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

§ 93	13.09.2023
§ 99	27.09.2023
§ 169	11.12.2024
§ 3	15.01.2025

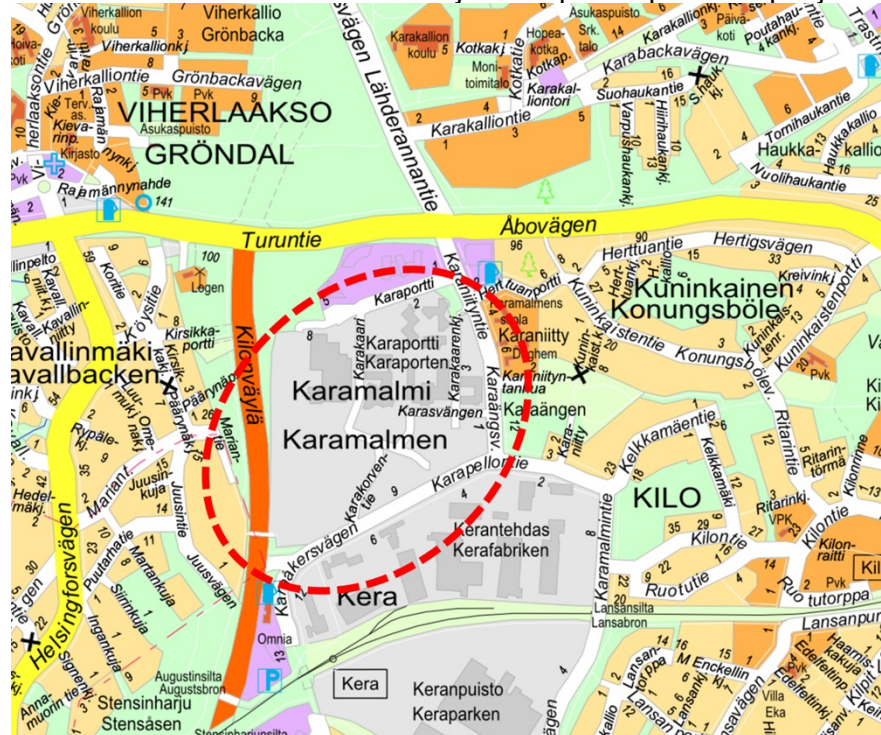
## Selostus

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentamisen Karamalminrinteeseen. Alue liittyy kehittyvään Keran keskusta-alueeseen. Kaavamutoksessa alueen eteläosan työpaikka- ja paikoitusalueiksi kaavoitettuja, mutta pääosin rakentamattomia alueita muutetaan asuin- ja virkistysalueiksi.

Muutoksella mahdollistetaan myös lähipalveluita alueen pohjoisosan säilyvän, jo rakennetun työpaikka-alueen yhteyteen. Lisäksi varataan tilaa alueen läpi kulkevalle joukkoliikenteen runkoyhteydelle.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 199 735 kerrosneliömetriä (k-m<sup>2</sup>), josta 66 035 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asuinkerrostaloille, 130 700 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakennuksille ja 3 000 k-m<sup>2</sup> yleisille rakennuksille. Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta poistuu 92 700 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan kaava-alueelta vähenee 23 665 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7482, korttelit 54040 ja 54185-54190, katu-, liikenne- ja virkistysalueet, muodostuu uudet korttelit 54194-54197, poistuu korttelit 54040 ja 54189, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

### **Aloite ja vireilletulo**

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, Karapellontielle ja Karaniityntielle. Alue sijaitsee jalankulun ja pyöräilyn pääyhteyksien varrella.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

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**

#### **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 virkistyskohdealue 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

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.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

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 kestävyyttä ja vähähiilisyttä. Lausunnossa edellytettiin, että kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Kehä II:n kaavallisia päivitystarpeita tutkitaan 4.11.2024 vireille tullessa 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

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

## **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

### **Yleisperustelu**

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

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. Alerakenne 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

### **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**

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.

Karapellontielle 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 tehdyt selvitykset 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

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

Keran asemakaavan maankäyttösopimusten yhteydessä hyväksytty kehittämissitoumus ohjaa Keran alueen kehittymistä Espoon hiilineutraaliustavoitteen ja kestäväan kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kera-sitoumuksen mukainen kehittämissitoumus on suunnitteilla myös Karamalminrinteen alueelle.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. 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 maankäyttösopimuksilla 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/50
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

### 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

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

### Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024 § 169

### 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/50
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 17 900 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### Käsittely

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.1.2025 pidettävään kokoukseen.

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-aluetta 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.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

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 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. Mielipiteet, 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/50
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 3	15.01.2025

## Käsittely

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

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 27.9.2023 pidettävään kokoukseen.

## Liitteet

- 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/50
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025

Asianumero 2241/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 4

§ 4

## **Kivikaira, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 11.12.2024**

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**

Keskustelun aikana Finström 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/50
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 29.1.2025 pidettävään kokoukseen.

## 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. 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 laajempaan, 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 asuinkeuhkalo korttelit Kivimiehentien kummallekin puolelle. Läntisessä korttelissa on kolme lamellimaista kerrostaloa, jotka ovat etelässä kahdeksan- ja pohjoisempana 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



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 pesimäyhdyksunta. Näin ollen rakennuksen purkaminen vaatii ELY-keskuksen poikkeusluvan ja sitä edistetään erillisessä prosessissa. Selvityksessä esitettiin, että tervapääskyt voisi olla mahdollista houkuttaa 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 Otantaniemen 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 varmalla 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. 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 Miestentielle, Kivimiehentielle ja Betonimiehenkujalta. Alueen keskellä kulkee pohjoiseteläsuuntainen Kivimiehentie, joka on pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla katkaistu läpiajavalta autoliikenteeltä. Kivimiehentielle 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 laajempänä 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 suunnittelualueita koskevia asioita.

Mielipiteissä aluetta pidettiin arkkitehtuuriltaan merkittävänä. Uusien rakennusten toivottiin sopeutuvan säilytettäviin rakennuksiin ja ympäristöön ulkoasultaan, massoittelultaan 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. Pihoja 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 kallioluoliin, 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 tärinäherkät 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 massoittelultaan. 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 kortteliä (AK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO) päiväkotia varten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1) entisen palo-opiston rakennukselle. Asuinkorttelit sijoittuvat Kivimiehentien molemmiin puolin alueen etelälaitaan. Päiväkotit sijoittuu alueen koillisnurkkaan ja entisen palo-opiston kortteli luoteisnurkkaan.

Läntiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan luoteisnurkkaan kuusi- ja lounaisnurkkaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Itä laidalle 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 pihalla 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 päädyistä 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 kääntöpaikalta, 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. 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 länneemmäksi. 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 käänköpaikalta 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 pohjoisempaan 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 päiväkotito. 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 kirkkaissa 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 viivyttäviä 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 viivyttämisen riittäviä tilavarauksia. 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 työmaaesioppaassa 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 vihreä. Toinen kaava-alueen keskeinen paikka on hieman etelämmäksi Kivimiehentien varteen suunniteltava leikkipuisto. Siitä suunnitellaan vihreä. 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 vihreämpi. Samalle istutettavalla alueelle 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 massoittelulle 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 suositetaan alueelle tyyppillisiä kasvilajeja. Istutuksista on suunniteltu monikerroksisia ja runsaita, jotta pihosta muodostuu vihreät. Piholle tuodaan myös alueen yleisilmeeseen sopivia materiaaleja, kuten kiviä, kivituhkaa tai maatiiltä. Materiaalimaailmaa on suunniteltu siten, että piholla 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 joukkoliikennedyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat suunnitellaan urbaaneiksi ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloja 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 170

11.12.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 4

15.01.2025

#### 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 viihtyisä ja vihreä Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniemestä Tapiolaan. Kaavasuunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua.

#### 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

#### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024 § 170

#### 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,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	35/50
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.1.2025 pidettävään kokoukseen.

### 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

15.01.2025

Asianumero 1730/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 5

§ 5

## **Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien asemakaavanmukaisen ajoyhteyden muuttamista kiinteistölle 49-455-1-336, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa-Kai

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
ilmoittaa hakijalle (La Carita säätiö), ettei hakemus anna aiheutta asemakaavan muuttamiseen,

2  
kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Hakemuksen pääsisältö**

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään, että ajoyhteys kiinteistölle osoitteessa Höyrylaivantie 29 (kortteli 34345 kiinteistö 1:336) muutetaan asemakaavassa niin, että ajoyhteys kulkisi Höyrylaivantieltä nykyisen asemakaavan liittymäkiellon sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun Merikansanpolun kautta korttelin 34345 yksityisessä omistuksessa olevalle tontille 1 sekä hakijan omistamalle kiinteistölle 1:336.

Hakemuksessa esitettyä ajoyhteyden ratkaisua perustellaan sillä, että sen kulkiessa Höyrylaivantien kautta, ei liikenne ohjautuisi Amiraalin puistotielle. Lisäksi esitetty suunnitelma ottaisi huomioon kiinteistön toimijoiden tieliittymätarpeet. Mikäli ajoyhteys kulkisi asemakaavan sekä Espoon kaupungin laatiman Höyrylaivantien yleissuunnitelman mukaisesti Amiraalin puistotien kautta ei hakijan mukaan liiketoimintojen harjoittaminen kiinteistöllä nykyisessä laajuudessaan ole mahdollista.

Hakemus on asian oheismateriaalina. Hakijan toimittama vastine on asian oheismateriaalina.

### **Päätöksen perustelu**

Voimassa olevassa asemakaavassa liittyminen Höyrylaivantieltä kortteliin 34345 ei ole sallittu. Liittymäkielto on merkitty kortteliin pohjoisosaan. Ajoliittymä kortteliin kiinteistöille on varattu Amiraalin puistotieltä. Kun asemakaavaa valmisteltiin 90-luvulla, oli Höyrylaivantien itäpäässä liikennettä jo kohtuullisen paljon, noin 11 000 autoa arkivuorokautena. Sekä liikennemäärien että vilkasliikenteisten pääkatujen liittymän läheisyydellä on asemakaavan mukainen liittymäkielto ollut jo aikanaan perusteltu.

Höyrylaivantie on kaupungin katuluokituksen mukaan pääkatu. Pääkadut ovat seudullista ja kaupungin osa-alueiden välistä liikennettä palvelevia katuja, joilla on olennaista turvata autoliikenteelle riittävä sujuvuus ja kapasiteetti. Höyrylaivantie välittää liikennettä Espoonlahdesta ja Kivenlahdesta moottoritiele, Länsiväylälle.

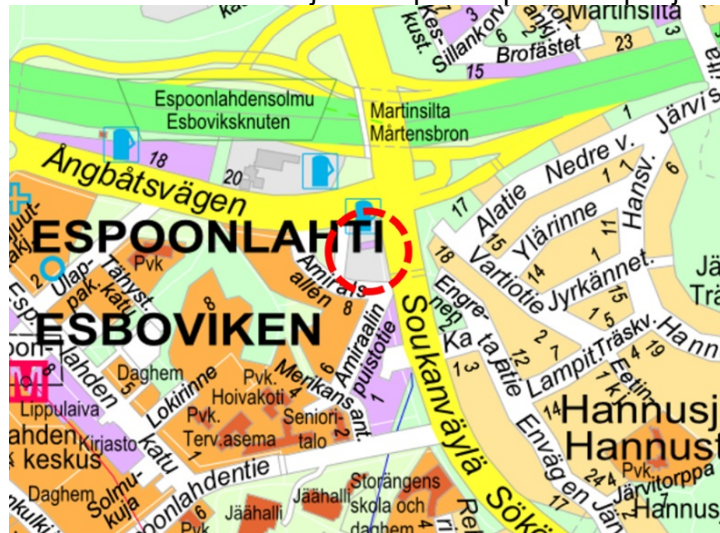
Höyrylaivantien ja Länsiväylän ramppien välinen liittymä on jo nykyisin ajoittain ruuhkautunut. Höyrylaivantielle ja liittymäalueelle on nyt tehty suunnitelma ajoneuvoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja varmistamiseksi myös tulevaisuudessa. Nykyinen kiinteistön 1:336 tonttiliittymä jää suunnitelmassa risteysalueelle eikä se enää ole mahdollinen. Hakijan kaavamuuotoshakemuksessa esittämässä ratkaisussa liittymä siirtyy nykyiseltä paikaltaan noin 50 metriä länteen naapuritontin kohdalle ja Höyrylaivantielle esitetään kadun suuntaista rinnakkaista ajoyhteyttä. Ratkaisu ei kuitenkaan merkittävästi muuta tonttiliittymän vaikutuksia Höyrylaivantien järjestelyihin, eikä rinnakkaiskadulle uuden yleissuunnitelman mukaisilla liikennejärjestelyillä ole katualueella tilaa.

Kiinteistölle 1:336 vuonna 1998 myönnettyssä päätöksessä rakennusluvasta on ajoliittymä Höyrylaivantieltä nähty mahdolliseksi määräaikaikaisena. Päätöksessä todetaan, että vanha tieliittymä Kivenlahdentielle (nykyinen Höyrylaivantie) tulee poistaa välittömästi, kun Merikansantie (nykyinen Amiraalin puistotie) on rakennettu liikennöitävään kuntoon.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on vuonna 1997 myöntänyt kiinteistölle poikkeusluvan, joka on mahdollistanut ravintolarakennuksen rakentamisen kiinteistölle. Poikkeusluvassa todetaan, että lopullinen ajoliittymä tulee järjestää Merikansantien (nykyinen Amiraalin puistotie) kautta kiinteistön lounaiskulmasta.

Höyrylaivantielle on kaupungin toimesta tehty uusi yleissuunnitelma, missä kadun liikennejärjestelyjä muutetaan vastaamaan kasvavia liikennemääriä ja liikenneturvallisuutta parannetaan. Höyrylaivantielle ja Soukanväylälle tehdään useita muutoksia liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi myös tulevaisuudessa. Ajoneuvoliikenteelle on liittymäalueelle suunniteltu lisäkaistoja ja kaistapituuksia on nykyisestä kasvatettu. Höyrylaivantien ylittävä suojatie on poistettu ja jalankulku sekä pyöräily on siirretty suunniteltuun alikulkuun. Näiden muutosten takia tonttiliittymä kiinteistölle 1:336 ei enää ole mahdollinen Höyrylaivantieltä. Yleissuunnitelmassa on huomioitu asemakaavan mukaisen uuden tonttiliittymän toteuttaminen Amiraalin puistotieltä kiinteistölle 1:336.

Alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite

Kiinteistön 49–455–1–336 maanomistaja on hakenut asemakaavanmuutosta 2.5.2024 päivättyllä kirjeellään.

### Alueen nykytila

Alue sijaitsee Espoonlahden kaupunginosassa Höyrylaivantien ja Soukanväylän risteyksessä osoitteessa Höyrylaivantie 29 korttelin 34345 kiinteistöllä 1:336. Alueen pohjoispuolella kulkee Höyrylaivantie, itäpuolella Soukanväylä, eteläpuolella Amiraalin puistotie ja länsipuolella jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys, Merikansanpolku. Ajoyhteys kiinteistölle kulkee nykytilassa Höyrylaivantien kautta, alle 50 metrin etäisyydellä

pääkatujen liittymästä. Kiinteistöllä on Teboil kylmäasema sekä liikerakennus, jossa sijaitsee Hesburger pikaruokaravintola.

Kiinteistö 1:336 sijaitsee vilkasliikenteisten pääkatujen risteuksen välittömässä läheisyydessä. Risteys on ruuhka-aikoina kuormittunut ja liittymän huonosta toimivuudesta tulee kaupungille palautetta. Höyrylaivantien itäpäässä liikennettä oli jo 90-luvulla kohtuullisen paljon, noin 11 000 autoa arkivuorokautena, joten aikanaan tehty päätös tonttiliittymän väliaikaisuudesta on ollut perusteltu.

Nykyisen ajo liittymän sijainti karttapohjalla esitettynä:



### Liikennejärjestelyiden tavoitteet

Höyrylaivantien - Soukanväylän - Länsiväylän ramppien - Martinsillan - liittymä on jo nykyisin ajoittain ruuhkautunut. Liittymään tulee kaikilta pääkaduilta paljon liikennettä. Yhteistyössä Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa on Höyrylaivantielle ja liittymäalueelle nyt tehty suunnitelma parantamaan liikenteen sujuvuutta. Suunnitelman lähtökohtana on käytetty tulevaisuuden maankäyttöön perustuvaa vuoden 2050 liikenne-ennustetta. Ajoneuvoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja varmistamiseksi tulevaisuudessakin on Höyrylaivantielle suunniteltu uusia kääntyvän liikenteen ajokaistoja sekä kaistapituuksia kasvatettu. Uusien liikennejärjestelyjen myötä tonttiliittymät Höyrylaivantiellä Amiraalin puistotien ja Soukanväylän liittymien välillä eivät ole mahdollisia.

Kaistamuutosten lisäksi ajoneuvoliikenteen sujuvuutta parantaa Höyrylaivantien ylittävän suojatien poisto, joka korvataan jalankulun ja pyöräilyn alikululla. Alikulku parantaa myös liikenneturvallisuutta ja pyöräilyn sujuvuutta vilkkaassa liittymässä. Uuden alikulun ja siihen

liittyvien ramppien sovittaminen alueelle ei ole mahdollista nykyisen tonttiliittymän tai hakijan esittämän uuden tonttiliittymän kanssa.

Höyrylaivantien itäpäässä oli asemakaavan valmisteluaikaan 90-luvulla liikennettä jo kohtuullisen paljon, noin 11 000 autoa arkivuorokautena. Päätös tonttiliittymän väliaikaisuudesta on siten aikanaan jo ollut perusteltu. Vuoden 2050 liikenne-ennusteen mukaan Höyrylaivantien itäpäässä tulee olemaan ajoneuvoliikennettä noin 23 000 autoa arkivuorokautena, Soukanväylän pohjoispäässä noin 30 000 ja Martinsillalla noin 27 000.

Kun kiinteistön 1:336 liikenne siirtyy Amiraalin puistotielle, kasvaa tonttikadun liikenne jonkin verran. Yhden tontin aiheuttama lisäliikenne ei kuitenkaan ruuhkauta vähäliikenteistä katua. Lisäliikenteestä aiheutuva haitta nykyisille asukkaille ei myöskään ole kovin suuri, koska asuinkerrostalot eivät sijaitse aivan kadun varrella. Yleissuunnitelmassa on huomioitu asemakaavan mukaisen uuden tonttiliittymän toteuttaminen kiinteistölle 1:336 Amiraalin puistotieltä.

Merikansanpolku on asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, joka yhdistää Höyrylaivantien ja Amiraalin puistotien, eikä sen muuttamisesta ajoneuvoliikenteen kaduksi ole perusteita. Jalankulun ja pyöräilyn reitti jatkuu Merikansanpolulta etelään asuinkorttelin läpi puistoraiteille.



Ote Höyrylaivantien yleissuunnitelman luonnoksesta (Ramboll 2024):



## Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa se on merkitty osaksi nykyisellään säilyvää A-asuntoaluetta. Alueen pohjoispuolelle on merkitty yksiajoratainen päätie sekä itäpuolelle moottoritie.

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

### Asemakaava

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (Espoonlahden keskus III, 410800, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.8.1998) alue on merkitty liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelille on rakennettava yksi autopaikka/60 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa kohden, yksi autopaikka/100

km<sup>2</sup> teollisuustilaa kohden, yksi autopaikka/150 km<sup>2</sup> varastotilaa kohden sekä kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi asuntoa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Mikäli tonttia käytetään avoimeen varastointiin, on se aidattava ja varustettava näkyvyyttä estävin istutuksin. Rakennusten julkisivujen väri on pääasiassa oltava valkoinen. Korttelialueelle saa sijoittaa myymälätiloja vain sellaista myyntitoimintaa varten, joka vaatii tavanomaista enemmän myynti- ja varastotilaa, kuten esimerkiksi moottoriajoneuvojen ja niiden tarvikkeiden varusteiden, rauta- ja rakennustarvikkeiden, sähkötarvikkeiden ja kodintekniikan, huonekalujen ja sisustustarvikkeiden ja muun sellaisen kauppa.

Rakennustehokkuudeksi on osoitettu  $e=0.60$  sekä korkeimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III. Kiinteistön itärajalla on rakennusala, jolle suurin sallittu kerrosluku on II.

Merkinnällä on osoitettu, että autopaikkoja saa korttelin kerrosalan ja -luvun lisäksi sijoittaa kellarikerrokseen, tontille tai erilliseen autotallirakennukseen.

Alueen pohjois- sekä itäpuoli on merkitty katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Pohjois- sekä itäpuolelle on myös merkitty rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama 32 db(A). Merkinnällä lh 10% on osoitettu kuinka monta prosenttia rakennusosalalla sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoasemaa palvelevia tiloja varten.

### **Kaupunkitekniikan keskuksen kommentti**

Asemakaavamuutoshakemuksessa tonttiliittymä on esitetty rakennettavaksi lännen suunnasta tulevaksi suuntaisliittymäksi. Suunnitellun Höyrylaivantien yleissuunnitelman ja hakemuksessa esitetyn tonttiliittymän yhteensovittamisella ei kuitenkaan saada aikaan liikenneteknisesti hyväksyttävää ja turvallista ratkaisua.

Suunnitellun alikulun takia jalankulku- ja pyörätielle tulee kiinteistön 1:336 kohdalla tasoeroa nykyiseen maanpintaan. Jotta tonttiliittymäyhteys voitaisiin rakentaa, jouduttaisiin jalankulku- ja pyörätietä huomattavasti jyrkentämään, jolloin kevyen liikenteen väylän kaltevuus nousisi lähelle 20 %, joka ei ole hyväksyttävä ratkaisu. Lisäksi Soukanväylän bussipysäkillä jouduttaisiin rakentamaan tasoeron takia portaat, jolloin talvikunnossapito koneellisesti ei onnistuisi. Liikenneturvallisuuden kannalta suuntaisliittymä ei myöskään ole toivottava ratkaisu, kun se risteää jalankulun ja pyöräilyn reitin kanssa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

15.01.2025

Kaupunkitekniikan keskuksen kanta on, että asemakaavamuutosta hakevalla tontilla on noudatettava viime vuosituhannella annettua määräystä tontin ajoliittymästä Amiraalin puistotien kautta, joka on ollut myös rakennusluvan ehtona.

#### **Tonttiyksikön kommentti**

Espoon kaupunkia maanomistajan roolissa edustava Tonttiyksikkö ei ole antanut asemakaavamuutoksen hakijalle puoltoa eikä valtuutusta hakea kaupungin omistamalle maalle asemakaavamuutosta.

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista Hakijan vastine
- Ei julkaista Kaavoitushakemus La Carita kiinteistö 49-455-1-336
- Ei julkaista La Carita -säätö ehdotus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

15.01.2025

Asianumero 3930/00.01.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 6

§ 6

## Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025

Valmistelijat / lisätiedot:  
Manninen Juhani

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2025,

2  
valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan  
tarvittavat tekniset korjaukset.

### Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan muutoksia, jotka on selostettu asian liitteessä ”esittelijän lisäykset § 6”. Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 29.1.2025 pidettävään kokoukseen.

### Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma valmistellaan vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi. Työohjelma sisältää aikatauluineen keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet vuodelle 2025.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman lähtökohtana on valtuuston hyväksymä Espoo-tarina valtuustokaudeksi 2021–2025. Espoo-tarina on kaupungin toimintaa ja kehittämistä ohjaava strategia. Kaupunkisuunnittelukeskuksen työtä ohjaavat tavoitteet liittyvät muun muassa kestäväan kasvuun, eläviin keskustoihin, pientalorakentamisen edellytysten parantamiseen, työpaikkatonttien riittävyteen ja hiilineutraaliuden saavuttamiseen. Espoo on keskusten verkostokaupunki, jota kehitetään alueiden vahvuuksien mukaan.

### **Yleiskaavoitus**

Espoon yleiskaava 2060-työssä on edetty ehdotusvaiheeseen. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024, jolloin siitä annettiin noin 1 500 mielipidettä ja vajaat 30 lausuntoa. Vuoden 2025 aikana laaditaan useita maankäytön tarkasteluita, selvityksiä ja vaikutusten arviointeja, joiden pohjalta kaavaluonnosta tarkennetaan ehdotukseksi. Yleiskaavaehdotus valmistellaan päätöksentekokäsittelyyn vuoden 2026 alkupuolella.

Yleiskaava 2060 kaava laaditaan niin, että ajantasaiset tuoreet osayleiskaavat säilyvät alueillaan oikeusvaikutteisina. Ne on kuitenkin esitetty mittakaavaltaan ja esitystavaltaan osana kokonaiskaavaa, jotta voidaan ymmärtää kaupungin maankäyttöä ja sen vaikutuksia kokonaisuutena.

Saariston alueella tehdään Yleiskaava 2060:n yhteydessä osayleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta palvelevia tarkasteluja. Näiden pohjalta voidaan myöhemmin jatkaa alueella vireillä olevien Saariston osayleiskaavan ja Stora Bodö-Lilla Bodö -osayleiskaavan laadintaa.

Yleiskaavan ohella laaditaan pienialaisempia maankäytöntarkasteluja, jotka tukevat tulevaa asemakaavoitusta. Tällaisia ovat muun muassa Oittaa-Korsbacka-Tollinmäki alueen ja Histan maankäytöntarkastelut.

Luontoviisas Espoo -tiekarttaa aletaan toteuttaa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan muiden tulosityksiköiden kanssa. Kaupunkisuunnittelukeskuksen kannalta keskeisimpiä kehittämistarpeita ovat muun muassa lieventämishierarkiaan noudattamiseen liittyvien työkalujen ja toimintamallien kehittäminen, ekologisen kompensaation käytäntöjen selvittäminen ja pilotointi sekä ekologisten yhteyksien kehittäminen.

Uudenmaan liitto on käynnistänyt vihreän siirtymän vaihemaakuntakaavan laatimisen. Kaavassa on alustavasti suunniteltu käsiteltävän energian, teknisen huollon, elinkeinojen, liikkumisen, luonnon ja ympäristöjen voimavarat ja vetovoima sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen -teemoja. Maakuntakaavan valmistelussa tehdään tiivistä yhteistyötä yleiskaavoituksen ja maakunnan liiton kesken.

## Liikennesuunnittelu

Yleiskaavan 2060 ehdotusvaiheessa maankäytön ja liikenteen kokonaisuuden yhteensovitus jatkuu, ja selvitysaineisto sekä tarkastelut täydentyvät luonnosvaiheen käsittelyn pohjalta. Kävelyn edistämistyö jatkuu yhteistyön laajentamisena ja eri kaavahankkeissa tehtävien tarkasteluiden kautta. Pyöräilyn edistämishjelman vuonna 2024 alkanut päivitys saadaan päätökseen vuoden 2025 alkupuolella. Matinkylä-Leppävaara-raitiotieyhteyden reittitarkasteluja jatketaan ja varsinainen yleissuunnittelu pyritään käynnistämään vuoden 2025 loppupuolella. Kaupunkilogistiikan tulevan selvityksen myötä pyritään vastaamaan uusien jakelupalveluiden tilantarpeeseen samalla huomioiden asumisviihtyvyyden, liikenneturvallisuuden ja päästöt.

## Asemakaavoitus

Asemakaavoitus painottuu edelleen keskustojen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kaupunkiradan, Länsimetron ja Raide-Jokerin vaikutuspiirissä. Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä uusien asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen rakentamiselle.

Kaupunkikeskuksiin suunnitellaan asumista ja monipuolisia palveluita, jolloin niistä tulee viihtyisiä ja vetovoimaisia. Käynnissä on useita keskustojen kehittämiseen tähtäviä hankkeita. Osana Espoon keskuksen uudistumisesta alueen julkiset ja kaupalliset palvelut paranevat Virastopihan ja Espoontorin asemakaavamuutoksilla. Leppävaaran keskustan kaavamuutos käynnistyy.

Kaavoituksella varaudutaan kaupungin kasvuun mahdollistamalla rakentamista eri puolilla kaupunkia ja varmistamalla riittävä sekä monipuolinen asumisen kaavavaranto. Työohjelman merkittäviä asuntokohteita on Pohjois-Espoon alueella ja metron ympäristössä Otaniemessä ja Kiviruukin alueella. Lakeamäen ja Vassholmin kaavaehdotukset ovat valmistumassa ja alueen kehittäminen jatkuu tehdyn kaavarunkotyön pohjalta.

Pientalorakentamiseen luodaan uusia mahdollisuuksia kaikilla suuralueilla tiiveimpien keskusta-alueiden ulkopuolella. Pientaloalueiden, kuten Nupurinkallion ja Niipperinniityn kaavoitus jatkuu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava alueella.

Viiskorven ja Kalajärven asemakaavojen valmistelua jatketaan siten, että alueelle muodostuu monipuolisia kerrostalojen ja pientalojen keskuksia, niin sanottuja vartin kaupunkikyliä. Pientalorakentaminen tukeutuu näihin keskuksiin.

Espoon elinvoimaisuuden kannalta monipuolinen yritystontti- ja toimitilatarjonta on tärkeää. Keilaniemen eteläosien kehittämisen periaatteet ovat valmisteilla. Leppävaaran keskuksen kilpailun pohjalta käynnistyy asemakaavoitus. Espoontorin kauppakeskuksen laajentumisen mahdollistava kaavamuuotos etenee. Elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken ohjelmakauden.

Työohjelmassa on päiväkotien, koulujen ja hyvinvointialueen tarpeita palvelevia kaavoituskohteita. Mattlidenin ruotsinkielisen koulukeskuksen kaava tulee hyväksymiskäsittelyyn. Kiviruukin kaakkoisosaan kaavoitetaan kaksi päiväkotia uuden asuinkerrosalan myötä. Myös muissa laajemman alueen asuntokaavoissa varaudutaan palvelujen tarpeeseen.

Kaavoituksella turvataan tärkeät luontoarvot sekä tuetaan ekosysteemipalveluja, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja luonnon monimuotoisuutta kokonaisuutena, luonnon ydinalueista kasvikattoihin ja katupuihin. Myös arvokkaita kulttuuriympäristöjä turvataan asemakaavoituksenkin keinoin.

## **Liitteet**

- 4 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025
- 5 Esittelijän lisäykset § 6

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 7

15.01.2025

§ 7

## **Viranhaltijoiden päätökset**

### **Päätösehdotus**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtaja:**

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

Toimistojen sekä teollisuus- ja varastotilojen markkinalähtöinen kysyntä ja ennuste Espoossa

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Toimistojen sekä teollisuus- ja varastotilojen markkinalähtöinen kysyntä



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/50

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

15.01.2025

§ 8

## **Päätökset ja kaavoituspyynnöt**

### **Päätösehdotus**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtaja:**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan kaavoituspyynnön:

Kaavoitushakemus, Mårtensbyn kylämäki  
Hakemus koskee Kaitaalla sijaitsevan korttelin 31144 tonttia 1 sekä kiinteistöjä 49-438-2-23 ja 49-438-1-156. Tonttia 1 lukuun ottamatta alueelta puuttuu ensimmäinen asemakaava. Tavoitteena on ratkaista alueen käyttötarkoitus ja säilytettävät rakennukset kaavoituksella. Kaavoitushakemuksen on jättänyt 26.9.2024 alueen maanomistaja Espoon kaupunki.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8**

### **Muutoksenhakukielto**

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