



Kaupunkisuunnittelulautakunta

12.03.2025

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 12.03.2025 klo 17:30 -
Paikka Teams
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	3
3		Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutos, asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 441418, 44. kaupunginosa Kaitaa, pöydälle 26.2.2025	4
4	1, 2	Malmiportti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 212220, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)	12
5	3, 4	Tiilismäenrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti	24
6		Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys	42
7		Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä	45

Espoo 5.3.2025.

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 5.3.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

3/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

12.03.2025

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025

3

Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutos, asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 441418, 44. kaupunginosa Kaitaa, pöydälle 26.2.2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Otranen Patrik
Karhula Anja
Lahti Kaisa-Liisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metrokeskuksen 441418 asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset ja toiminnalliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tehokas ja asumispainotteinen kokonaisuus Kaitaan metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan monipuolisia kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueen asukastavoite on noin 1 000 uutta asukasta.

Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista ja korkealaatuista rakentamista, rakentamisen painopisteen ollessa alueen Kaitaantien puoleisella osalla.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Alueen kaavoituksessa huomioidaan ja vahvistetaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä, joita ovat erityisesti rakentamisen ja kaupunkiluonnon luonteva yhteensovittaminen sekä avara ja vehreä kaupunkitila tehokkaan rakentamisen rinnalla. Alueen vehreä luonne ja maavaraiset korttelipiha-alueet ovat keskeinen osa kaava-alueen

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

26.02.2025
12.03.2025

muodostuvaa identiteettiä. Alueella säilytetään myös nykyistä yhtenäistä puustoista aluetta. Korttelipihojen ja yleisten alueiden viherrakenne muodostuu yhtenäiseksi viherkokonaisuudeksi. Kaikki alueen korttelipihat ovat maavaraisia ja mahdollistavat myös runsaamman kasvillisuuden ja puiden istuttamisen.

Alueesta muodostetaan yhtenäinen ja tunnistettava kokonaisuus.

1.3 Liikenteelliset sekä jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön tavoitteet

Kaitaantien liikennejärjestelyjä kehitetään vastaamaan tulevaa maankäyttöä ja leveää katualuetta tiivistetään siten, että alueen rakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti.

Alueen pysäköinti toteutetaan maa-aluetta tehokkaasti hyödyntäen kokonaisuudessaan kahteen pysäköintitaloon.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Niiden sekä alueen aukiotilojen suunnittelussa korostetaan turvallisuutta ja laadukkuutta sekä metroaseman hyvää saavutettavuutta eri suunnista. Nopean liikkumisen reitit osoitetaan Kaitaantielle ja livisniementielle ja alueen sisäiset yhteydet suunnitellaan jalankulkua painottaen. Alueelle osoitetaan riittävästi polkupyöräpaikkoja sekä tilaa muille mikroliikkumisvälineille.

1.4 Luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta eri ydinalueiden välillä. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Säilytettävät metsäalueet huomioidaan alueen kokonaisvaltaisessa vihersuunnittelussa,

2

merkitsee tiedoksi, että asemakaavan muutosta koskeva asukastilaisuus järjestetään osana Espoonlahden aluutilaisuutta 19.3.2025 klo 17–19 Lippulaivan kirjastossa, Espoonlahden keskuksessa.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa tehokas ja kaupunkimainen asuntorakentaminen Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Tavoitteena on myös, että metroaseman ympäristöön muodostuu mitoituksellisesti riittävä palvelutarjonta ja paikalliskeskus, joka

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

26.02.2025
12.03.2025

muodostuu toimivaksi kokonaisuudeksi Kaitaan metrokeskuksen, Hannusrannan tulevan kerrostaloalueen ja nykyisen livisniemen välillä.

Kaitaa metrokeskuksesta tavoitellaan näkyvää ja vahvan identiteetin omaavaa keskusta-aluetta kaupunkirakenteellisessa nivelkohdassa. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään ja vahvistamaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä, joita ovat rakentamisen ja kaupunkiluonnon luonteva yhteensovitus ja avara vehreä kaupunkitila tehokkaan rakentamisen rinnalla. Alueen uusi rakentaminen on laadukasta ja omaleimaista ja laatutason toteutuminen varmistetaan tarkennetuin kaavamääräyksin. Alueelle tutkitaan vaihtelevan kokoista rakentamista metron rajoitteet huomioiden. Korkeimmillaan rakennusten kerrosluku voi olla 12 kerrosta alueen Kaitaantien puoleisella osalla. Alueelle tavoitellaan noin 1 000 uutta asukasta, joka on noin kuudesosa koko Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan 6 000 uuden asukkaan määritellystä kokonaistavoitteesta.

Kaavoituksessa huomioidaan myös alueen luonteva liittyminen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan livisniemen alueeseen.

Palveluluiden osalta tavoitellaan mahdollisimman monipuolisen kivijalkaliike-, palvelu- ja työtilojen kokonaisuuden muodostuminen metroaseman ja Kaitaantien bussipysäkkien läheisyyteen sekä Kaitaantien ja livisniemen välille muodostuvan uuden kevyenliikenteen pääyhteyden varrelle. Alueelle suunnitellaan myös riittävän väljää ja kaupunkikuvallisesti laadukasta jalankulku- ja aukiotilaa, jolla tuetaan aidon ja toiminnallisesti monipuolisen sekä elävän ja mittakaavaltaan ihmisläheisen keskustaympäristön muodostumista.

Kaitaantien nykyistä leveää katualuetta kavennetaan muutoksessa siten, että alueen rakentamista voidaan toteuttaa tehokkaammin ja tarkoituksenmukaisin suunnitteluratkaisuin. Kaitaantien mitoituksissa huomioidaan sille tehdyn yleissuunnitelman mukaiset mitoitustarpeet ja varmistetaan riittävät, turvalliset ja laadukkaat jalankulku- ja polkupyöräilymahdollisuudet kadun molemmin puolin osana laajempaa kestävien liikkumismuotojen kehittämistä ja verkostollista tarkastelua. Myös alueen sisäistä jalankulku- ja polkupyöräilyreitistöä täydentää laajempaa kokonaisuutta ja tuo osaltaan lisää mahdollisuuksia kestävästi liikkumisen vaihtoehtoihin.

Liikenteen näkökulmasta tavoitteena on, että alueen kasvavasta asukasmäärästä johtuva lisääntyvä liikenne ei tuota merkittävää haittaa livisniemen alueen nykyiseen katuverkkoon. Pääosa kaava-alueen uudesta asukaspysäköinnistä sijoitetaan Kaitaantien varren pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Kaitaantien suunnasta.

Keskustamaisen rakentamisen rinnalla, alueen yleisilmeestä tavoitellaan vehreää ja puustoista. Keskitetty pysäköinti ja tehokas rakentamisen

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

26.02.2025
12.03.2025

jalanjälki mahdollistavat enemmän maanvaraista aluetta ja siten paremmat elinolosuhteet puille ja alueen vehreälle luonteelle. Kaava-alueen itäiseen osaan ja korttelirakenteen keskelle jätetään riittävästi puustoista aluetta kaupunkimetsäksi. Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi kaavamutoksen valmistelussa hyödynnetään Espoon viherkerroin-työkalua.

Kaavamutoksen valmistelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Mahdollisimman paljon luontoarvoiltaan rikkaita alueita säilytetään kaavamutosalueen itäosassa. Aiemman kaavamutoshankkeen johdosta, alueella on toistaiseksi voimassa poikkeuslupa liito-oravan suojelusta. Kaavamutoksen eteneminen edellyttää myös jatkossa poikkeamista liito-oravan suojelusta. Kaupunki sitoutuu kuitenkin säilyttämään liito-oravan ydinalueita, elinympäristöä ja riittävät latvusyhteydet lähialueilla sekä turvaamaan liito-oravan suotuisan suojelutason.

Kaavaehdotuksen tueksi laaditaan ehdotusvaiheessa korttelisuunnitelma.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2024 nimikkeellä Kaitaan metrokeskus, alue 441418.

Suunnittelualueen laajuus on noin 5,5 ha.

Alueen nykytila

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

26.02.2025
12.03.2025

Asemakaavan muutosalueen länsiosassa on Kaitaan vuonna 2022 valmistunut ja käyttöön otettu metroasema ja siihen liittyvät polkupyöräkatokset ja kulkutie Kaitaantien ja livisniementien välillä. Lisäksi Kaitaantien ja livisniemen risteyksen vieressä on väliaikainen asukaspysäköintialue. Osa kaavamuutosalueen länsiosasta on puutonta ja luonteeltaan jäsentymätön, koska alue on toiminut myös metron työmaa-alueena. Tulevan kaavoituksen vuoksi aluetta ei ole ennallistettu. Kaitaantien varrella on ajoyhteysluiska metron maanalaiseen huoltotunneliin.

Muilta osin kaavamuutosalue on nykytilassa suureksi osaksi sen pohjoisreunalla mäntypuuvältaista sekametsää ja itäisessä ja eteläisessä osassa rehevämpää sekametsää, jossa on myös laaja-alainen liito-oravien elinympäristö sekä papana- ja pesäpuuhavainoja. Alueen pohjoislaidalta Kaitaantien varresta kulkee metsän läpi kävelyn ja pyöräilyn yhteys etelään Hyljekaarelle ja livisniemeen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaitaantien hyvin leveään katualueeseen, joka on vielä nykyisin luonteeltaan maantiemäinen. Kadun yli on tunnistettu liito-oravan elinympäristöjen välinen yhteystarve.

livisniementien puolella on maanpäällinen asukaspysäköintikenttä.

Alueen maanomistus jakautuu Espoon kaupungin, Espoon Seurakuntayhtymän ja livisniemen huolto Oy:n kesken.

Voimassa oleva maakunta-, yleis- ja asemakaavatilanne

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu vyöhykkeelle, joka on osoitettu muun metrolinjauksen lähialueen mukaisesti pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle on lisäksi merkitty maanalainen raideliikennevaraus, metroasema, kevyenliikenteen yhteystarpeet Kaitaantien suunnassa ja Kaitalaakson suuntaan ja kehitettävä yhteystarve liviskallion ja Kaitaan metroaseman välillä. Lisäksi yleiskaavassa on esitetty puistoalue, jossa on merkitty liito-oravan suojeltava ydinalue (s-1) ja Kaitaantien ylittävä latvusyhteystarve.

Valmisteilla on myös koko Espoon kattava yleiskaava 2060, mutta Kaitaa-livisniemi osayleiskaava-alueella nykyinen yleiskaava jää oikeusvaikutteisena voimaan.

Alueella on voimassa livisniemi (alue 440100) asemakaava. Siinä alue on osoitettu Kaitaantien katualueeksi, puistoksi ja pysäköintialueeksi. Alueella on voimassa myös maanalainen metroa varten laadittu maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli (alue 940100).

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

26.02.2025
12.03.2025

Selvitykset

Asemakaava-alueen osalta on tehty seuraava selvitys:
Kaitaan metrokeskus, luontoselvitys, Keiron, 2024

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 34

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metrokeskuksen 441418 asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset ja toiminnalliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tehokas ja asumispainotteinen kokonaisuus Kaitaan metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan monipuolisia kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueen asukastavoite on noin 1 000 uutta asukasta.

Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista ja korkealaatuista rakentamista, rakentamisen painopisteen ollessa alueen Kaitaantien puoleisella osalla.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Alueen kaavoituksessa huomioidaan ja vahvistetaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä, joita ovat erityisesti rakentamisen ja kaupunkiluonnon luonteva yhteensovittaminen sekä avara ja vehreä kaupunkitila tehokkaan rakentamisen rinnalla. Alueen vehreä luonne ja maavaraiset korttelipiha-alueet ovat keskeinen osa kaava-alueen muodostuvaa identiteettiä. Alueella säilytetään myös nykyistä yhtenäistä puustoista aluetta. Korttelipihojen ja yleisten alueiden viherrakenne muodostuu yhtenäiseksi viherkokonaisuudeksi. Kaikki alueen korttelipihat ovat maavaraisia ja mahdollistavat myös runsaamman kasvillisuuden ja puiden istuttamisen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

26.02.2025
12.03.2025

Alueesta muodostetaan yhtenäinen ja tunnistettava kokonaisuus.

1.3 Liikenteelliset sekä jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön tavoitteet

Kaitaantien liikennejärjestelyjä kehitetään vastaamaan tulevaa maankäyttöä ja leveää katualuetta tiivistetään siten, että alueen rakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti.

Alueen pysäköinti toteutetaan maa-aluetta tehokkaasti hyödyntäen kokonaisuudessaan kahteen pysäköintitaloon.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Niiden sekä alueen aukiotilojen suunnittelussa korostetaan turvallisuutta ja laadukkuutta sekä metroaseman hyvää saavutettavuutta eri suunnista. Nopean liikkumisen reitit osoitetaan Kaitaantielle ja livisniementielle ja alueen sisäiset yhteydet suunnitellaan jalankulkua painottaen. Alueelle osoitetaan riittävästi polkupyöräpaikkoja sekä tilaa muille mikroliikkumisvälineille.

1.4 Luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta eri ydinalueiden välillä. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Säilytettävät metsäalueet huomioidaan alueen kokonaisvaltaisessa vihersuunnittelussa,

2

merkitsee tiedoksi, että asemakaavan muutosta koskeva asukastilaisuus järjestetään osana Espoonlahden aluetilaisuutta 19.3.2025 klo 17-19 Lippulaivan kirjastossa, Espoonlahden keskuksessa.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 27 jälkeen.

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Rehnfors saapui paikalla asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Nevanlinna Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian jättämisestä pöydälle ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

11/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

26.02.2025
12.03.2025

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 2 ja EI ääniä 11. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti äänestyksen jälkeen jättää asian pöydälle lautakunnan 12.3.2025 pidettävään kokoukseen.

Oheismateriaali

- Kaitaan metrokeskus 441418 tavoitteet aluerajaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Asianumero 10849/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025

4

Malmiportti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 212220, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusimäki Aino
Asanti Jenny
Hanttu Marno
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 Malmiportin asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 212220,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.6.2023 päivätyn ja 12.3.2025 muutetun Malmiportti – Malmiportin asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212220,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 7 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Selostus

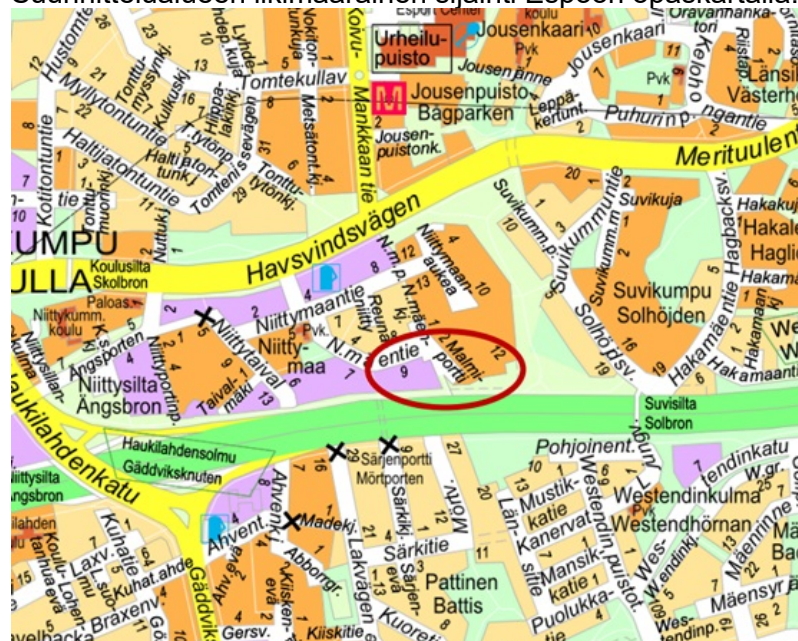
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuintalojen ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueella nykyään sijaitseva toimistorakennus puretaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 19 800 m². Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä noin 14 600 k-m². Läntiselle korttelialueelle osoitetaan 9 560 k-m² asuinrakennuksille. Itäiselle korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 5 080 k-m², josta noin 1 120 k-m² liikerakennukselle ja 3 960 k-m² asuinrakennuksille. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 180 k-m².

Malmiportti muutetaan hidaskaduksi ja Niittymäenkujan eteläosa pihakaduksi. Kadunvarsipysäköinti siirtyy Malmiportin varteen uudelle LP-alueelle. Kortteleiden pysäköinti keskitetään korttelialueiden eteläosiin, heikon ilmanlaadun alueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaavan muutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville (MRA 27§) 7.6.2023. Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.6.–8.8.2023.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Malmiportti - Malmporten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7429, käsittää korttelin 15063, osan korttelia 15064 ja katualueet, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueiden maanomistajat, Fysioline Venture Oy ja Invalidiliitto ry, 1.10.2021 ja 12.10.2021 kirjatuilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.11.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 29.11.2021.

Alueen nykytila

Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Läntisen tontin omistaa Fysioline Venture Oy ja idänpuoleisen Invalidiliitto ry. Katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaava-alue sijaitsee Niittykummussa, Niittymaan eteläosassa. Kaava-alueen läntisessä korttelissa sijaitsee nykyisin 3–4-kerroksinen liikerakennus, jonka eteläpuolella on rakennuksen pysäköintialue. Pysäköintialueelta johtaa ajoluiska rakennuksen kellarikerrokseen. Tonttia rajaavat itä- ja pohjoisreunoilla puurivit.

Kaava-alueen itäisellä korttelialueella ei sijaitse rakennuksia, vaan alue on entistä pelto- tai niittyaluetta, jolle on kasvanut pensaikkoa ja lehtipuita. Alue on asemakaavoitettu liikerakentamiseen, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Läntisen tontin (49–15–63–1) pinta-ala on noin 9 800 m². Rakennusoikeutta tontilla on 6 160 k-m², josta on käytetty 5 010 k-m². Itäisen tontin (49–15–64–2) pinta-ala on noin 7 300 m². Rakennusoikeutta tontilla on 8 300 k-m², joka on kokonaan käyttämättä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alueen pohjoispuolella kulkee metron linjaus.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella työpaikka-alueella (TP).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaava-luonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Kaava-alue sijoittuu yleiskaavaluonnoksessa kerrostalovaltaiselle alueelle (AK).

Asemakaava

Alueella ovat voimassa Jousenpuisto, Koivumankkaa ja Niittymaa (hyv. 14.6.2000), Niittymaa (hyv. 26.3.1984), Niittymaa, Niittymäentie (hyv. 3.9.1991), Niittymaa (hyv. 16.8.1995) ja Niittymaa, muutos (hyv.10.1.2007).

Ajantasakaavassa korttelialueet on osoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi (KT), joiden yhteenlaskettu kaavojen mukainen rakennusoikeus on 14 460 k-m².

Lännen puoleisella korttelialueella kokonaisrakennusoikeus 6 160 k-m², ja se on jaettu kahdelle rakennusalalle, jotka ovat laajuudeltaan 5 000 k-m² ja 1 160 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen eri osilla II 2/5, III 2/5 ja III 1/3, joissa murtoluku kertoo rakennusalasta, joka saa ylittää roomalaisen numeron osoittaman kerrosluvun. Rakennusalat ovat tontin pohjoislaidassa, ja eteläpuolella on pysäköintialue.

Idän puoleisella korttelialueella rakennusoikeutta on 8 300 k-m². Rakennusala on osoitettu kiinni tontin etelä-, itä- ja länsireunoihin. Suurin sallittu kerrosluku on tontin itä- ja länsireunoissa kaksi ja keskellä kolme. Pysäköinti tulee kaavan mukaisesti sijoittaa tontin keskelle, pohjoisreunaan.

Länsiväylän yli Malmiportin ja Niittymäentien risteykseen johtaa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa ja sen viiste Länsiväylää myöten kohti itää.

Malmiportin länsireunaan ja Malmiportin ja Niittymäentien kulmaan katualueen koilliskulmaan on osoitettu rakennusalat muuntamoille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Malmiportinpolku on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitetuksi alueenosaksi. Malmiportti ja Niittymäenkujan eteläosa on osoitettu kaduiksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.6.-8.8.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Yksi muistutus saatiin reilusti nähtävilläolon päätyttyä, mutta palaute on huomioitu kaavan vastineraportissa. Muistutukset saatiin lähinaapurustosta. Kaavasta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa tapahtumatila Kuplassa järjestetyssä Tapiolan seudun asukasillassa 30.5.2024.

Muistutusten keskeinen sisältö koski rakentamisen määrää ja korkeutta, uusien rakennusten ulkonäköä, pysäköintialueiden perustamista viheralueiden päälle, puuston vähenemistä, liikennettä, melua ja rakentamisen aikaisia järjestelyjä.

Nähtävilläolon jälkeen on tehty muutoksia rakennusaloihin ja kerroslukuihin sekä kaavamääräyksiä on päivitetty. Kaikki asunnot avautuvat nyt myös sellaiselle julkisivun puolelle, jolle ei ole annettu äänitasoerovaatimusta. Hulevesi- ja viherkerroinmääräyksiä on tarkennettu. Kummassakin korttelissa suurinta kerroslukua on nostettu kuudesta seitsemään. Rakennuksia porrastetaan erikorkuisilla rakennuksenosilla sekä koko rakennuksen korkuisilla sisäänvedoilla. Itäisessä korttelissa rakennusala on muutettu L:n muotoisesta suoraksi. Piha-alueet ovat ehdotusvaiheen suunnitelmaa suurempia. Muistutuksissa esiin nostetut Niittymäen varren puut on merkitty korvattaviksi uusilla. Hulevesialueet on osoitettu omalla merkinnällään. Kaavaan on lisätty ohjaavat rakennusalat pyörävarastoille. Julkisivuja koskevia määräyksiä on tarkennettu. Autokatokset tulee toteuttaa tiilisten sijaan puisilla julkisivuilla. Selvityksiä on tarkennettu, erityisesti hulevesiselvitystä, ja lisätty selvitys olemassa olevan rakennushistoriasta ja säilyttämismahdollisuuksista.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaavaehdotus osoittaa kaksi korttelialuetta. Läntinen korttelialue osoitetaan asuintaloille (A), ja idän puoleinen asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL). Läntisessä korttelissa rakennusoikeutta osoitetaan kokonaisuudessaan 9 560 k-m². U:n muotoisen, neljä-seitsemänkerroksisen kerrostalon sisäpihalla on kaksikerroksinen rivitalo. Kerrostalon nelikerroksiset osat sijaitsevat Niittymäentien varressa, jonka toisella puolella sijaitsee pientaloalue. Rivitalojen sisäänkäynnit ovat

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Niittymäentien puolella. Sekä rivitalojen takapihat että kerrostalon oleskelu- ja leikkipiha sijaitsevat korttelin ja rakennusten keskellä. Sekä kerros- että rivitaloasuntojen pysäköintipaikat ovat korttelialueen eteläosassa. Korttelialueella on määrä toteuttaa yksi kerrostalokohde ARA-tuettuna asuntotuotantona.

Itäisellä korttelialueella rakennusoikeutta osoitetaan 5 080 k-m², josta 3 960 k-m² asumiselle ja 1 120 k-m² liikerakentamiseen. Tontin länsiosaan osoitetaan korkeintaan kaksikerroksinen liikerakennus ja itäiseen osaan itä-länsisuuntainen, kuusi-seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Liikerakennus on sijoitettu heti korttelin sisään-tulon kohdalle, missä se on parhaiten saavutettavissa. Sekä liiketalon että asuinkerrostalon pysäköinti on korttelialueen eteläosassa. Oleskelu- ja leikkipiha sijoittuu tontin pohjoisimpaan osaan, puiston laitaan.

Asuinkorttelien etelän puoleiset julkisivun muodostavat muurimaiset elementit Länsiväylää kohti. Tavoitteena on luoda monimuotoista kaupunkikuvaa ja pilkkoa rakennusmassoja visuaalisesti jaottelemalla niitä värisävyillä ja sisäänvedoilla. Kaava määrää myös pitkien yhtenäisten julkisivujen välttämisestä sekä paikallamuuratusta tiilestä asuinrakennusten pääasiallisena materiaalina. Julkisivujen tulee olla väriltään vaihtelevan sävyisiä. Lisäksi kattomuotojen tulee olla vaihtelevia. Kattomuodoilla tavoitellaan, että rakennukset muodostavat vahvat silueetit Länsiväylää kohti. Ilmanvaihtolaitteisto tulee integroida laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Autokatosten pääasiallinen materiaali on puu. Liikerakennuksen materiaalia ei kaavalla ohjata, mutta kaikkien rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Asuinrakennukset on sijoitettu niin, että ilmanlaadun sanelema minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Huonomman ilmanlaadun vyöhykkeelle saa rakentaa liikerakennuksen (kl), pysäköintialueet (at) sekä pyörävarastoja (t).

Sujuvien kävely-yhteyksien parantamiseksi itäiseen kortteliin on osoitettu aukko, josta pääsee kulkemaan sisäpihan ja pysäköintialueen ja Malmiportinpolun välillä.

Kaava edellyttää, että piha-alueet on suunniteltava ja rakennettava kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Piha-alueet toimintoineen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Piha-alueet ovat maavaraisia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Läntisen korttelialueen pohjoispuolella (korttelialueella) sijaitsee nykyisellään puurivi, joka luultavasti häviää rakentamisen yhteydessä, mutta jonka kaava ohjaa korvaamaan uusilla puilla.

Luontolausunnossa on todettu, että selvitysalueen eteläreunan kaksi lehmusta ovat luonnon monimuotoisuuden ja maisemallisen arvon kannalta merkittäviä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan nämä puut tulee säilyttää ja niiden kasvuolosuhteet turvata.

Korttelialueille laaditussa pihasuunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmassa on otettu huomioon riittävät tilat hulevesien käsittelylle (hu). Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Kaava ohjaa suosimaan luonnonmukaisia hulevesienkäsittelyn menetelmiä ja edellyttää liikennöityjen alueiden hulevesien laadullista käsittelyä. Rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä ja rakennusvaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

Korttelialueiden pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerroin-työkalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. A- ja AL-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoitetaso on 0,9. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Rakentaminen ei johtokarttojen perusteella edellytä kunnallistekniikan johtojen tai kaapeleiden siirtoa. Malmiportin varrella sijaitsee muuntamo, joka osoitetaan kaavakartassa (vm).

Liikenne

Pääpyörätieyhteyttä (Malmiportinpolku, pp) etelä-pohjoissuunnassa vahvistetaan. Nykyisin sekava Niittymäentien ylitys tehdään pyöräilijöille tuvallisemmaksi ja väistämissäantöjä selkeytetään. Ylitykseen esitetään korotettua suojatietä ja pyörätien jatketta.

Jatkossa Niittymäentien yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie on mahdollista muuttaa pelkäksi jalkakäytäväksi ja siirtää pyöräily ajoradalle. Tämä tulisi tehdä koko Niittymäentien matkalta, ei pelkästään tällä kaava-alueella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteyksiä korttelialueilta olemassa oleville reiteille.

Hankalin tilanne on itäisellä korttelilla. Metroasemien ja palvelujen suuntaan yhteydet ovat heikot. Naapurikiinteistöjen autopaikka-alue (LPA-2) muodostaa estevaikutuksen. Kävely- ja pyöräreiteistä tulee kiertäviä, ja myös pysäköintilaitoksen vierustaa pitkin kulkevia. Samasta korttelista esitetään pistoyhteys itäiselle puistoraitille. Tämä pistoyhteys palvelee pääasiassa itäistä korttelia, joten kiinteistön tulee toteuttaa se itse ja myös kunnossapitää.

Itäisen korttelialueen läpi on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joiden sijainnit ovat ohjeellisia, mutta yhteydet sitovia (pp).

Pihakatu-kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon kuten tähänkin asti.

Pysäköintiä on esitetty Länsiväylän puoleisille korttelialueille. Nämä osat korttelialueista ovat huonolla melu- ja ilmanlaadun alueella.

Kadunvarsipysäköinti Niittymäentieltä poistetaan ja korvataan LP-alueella (autopaikkojen korttelialueella). LP-alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä 18 ap. Yleistä pysäköintiä lisätään siis kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan poistuvat autopaikat kadun varresta. Kadunvarsipysäköinnin poistamisella poistetaan hankala pullonkaula Niittymäentieltä.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköintinormi on 1 ap/95 k-m², jota on mahdollista keventää ARA-tuetun asuntotuotannon toteutuessa sekä siitä edelleen nimeämättömyydellä, enintään 10 %. Joustavan pysäköinnin periaatteista on erillinen liite selostuksen liitteenä.

Asuinkerrostalojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa viherkattoisiin autokatoksiin, mutta liikerakennukseen liittyvälle pysäköinnille ei ole samaa vaadetta. Viherkattojen tavoitteena on parantaa alueen kaupunkikuvaa ja ilmastonmuutokseen sopeutumista lisäämällä viherkattopintaa. Autokatosten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja puisia.

Korttelisuunnitelmassa on tutkittu pelastustiet ja nostopaikat. Esitetyiltä nostopaikoikoilta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille. Pelastautuminen perustuu muuten omaehtoiseen pelastautumiseen.

Sopimusneuvottelut

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavaa varten laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma, meluselvitys, liikennesuunnitelma, luontolausunto ja liito-oravakartoitus, selvitys olemassa olevan rakennuksen rakennushistoriasta ja selvitysmahdollisuuksista

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavaa varten on laadittu korttelisuunnitelma ja siihen liittyvä pihasuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet (maksupäivämäärä) kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 7 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.06.2023 § 71

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.6.2023 päivätyn Malmiportti - Malmporten asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Esitän, että lautakunta hylkää kaavan".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty hylkäysehdotus raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.02.2023 § 17

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.2023 päivätyn Malmiportti - Malmporten asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaava palautettaneen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: -Asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä asumiselle etsitään enemmän väljyyttä -Tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa siirretään etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä -Palautuksen aikana selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.”

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 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:
- asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä asumiselle etsitään enemmän väljyyttä,
- tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä,
- palautuksen aikana selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.01.2023 § 6

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Malmiportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212220,

2

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	18.01.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	01.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	07.06.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.1.2023 päivätyn Malmiportti - Malmporten asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7429, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212220,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 1.2.2023 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 212220 Malmiportti muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 212220 Malmiportti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 212220c Malmiportti asemakaava
- 212220c Malmiportti ajantasakaava
- 212220c Malmiportti määräykset
- 212220c Malmiportti havainnekuva
- 212220 Malmiportti kaavaselostus
- 212220 Malmiportti kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145
§ 157

23.11.2022
08.12.2022
12.03.2025

Asianumero 22/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025

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

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

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

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

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

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta
 Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145
 § 157

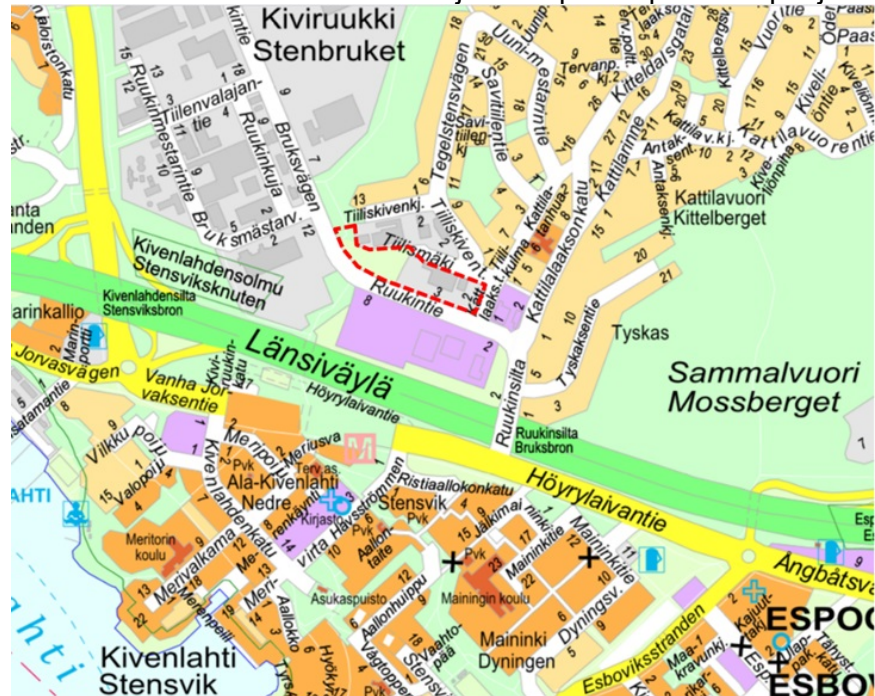
23.11.2022
 08.12.2022
 12.03.2025

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimaisen, asumista, päiväkodin, liiketiloja ja pysäköintitiloja sisältävän kokonaisuuden rakentaminen Kiviruukin eteläosaan Ruukintien pohjoispuoliselle alueelle. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata liito-oravan elinympäristön sekä ekologisten yhteyksien säilyminen.

Asemakaavan muutoksella sallitaan rakennusoikeutta yhteensä 32 940 k-m², josta asumiselle enintään 30 800 k-m², liike- tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m² ja päiväkodille 940 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 18 400 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7402, käsittää korttelit 42002, 42003, virkistys ja katualueet, muodostuu uudet korttelit 42071 ja 42072, poistuu korttelit 42002 ja 42003, 42. kaupunginosassa Saunalahdi, alue 420122.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat, 28.8.2019 kirjatuilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.4.2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Alueen nykytila

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

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

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:ssa ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

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

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

Yleiskaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kiviruukin osayleiskaavan (lainvoimainen 25.5.2022) alueelle. Kiviruukin osayleiskaavassa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

asemakaavan muutosalueen itäosa on osoitettu asuntoalueeksi (A), keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c) sekä länsi- ja pohjoisosan kattava alue virkistysalueeksi (V).

Asuntoalueelle (A) saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja liikealue (A/c) varataan asumiselle ja liiketoiminnalle, sekä keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kiviruukin osayleiskaavassa Ruukintien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve.

Asemakaavan muutosalueen länsi- ja pohjoisosa on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Sille voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalueen läpi itä-länsisuuntaisesti sekä virkistysalueelta Ruukintielle johtavaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit. Lisäksi virkistysalueelta, Tiilismäki-kadun suuntaisesti, jatkuvaksi on sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu jalankulku- ja pyöräreitti.

Virkistysalueella on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelullailla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti. Virkistysalueen itäosaa kohti ja vastaavasti sieltä idän suuntaan on osoitettu kaksi sijainniltaan ohjeellista liito-oravan yhteystarvetta, jotka tulee toteuttaa puustoisena ja riittävän leveänä.

Asemakaavan muutosalueen länsiosalle, osayleiskaavan virkistysalueelle, ulottuu Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu suojavyöhyke (sv), joka on onnettomuusriskien vaikutusalueita.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

sijaitsee Ruukintiehen rajautuvan Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen läheisyydessä.

Alueella on vireillä koko Espoon kattava yleiskaava, Espoon yleiskaava 2060. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos oli nähtävillä 3.6.- 3.9.2024. Kiviruukin osayleiskaava-alueella Espoon yleiskaava 2060 laaditaan oikeusvaikutuksettomana. Asemakaavoitusta Kiviruukin alueella ohjaa Kiviruukin osayleiskaava.

Asemakaava

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

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

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

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.4.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.6.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 111 kappaletta. Osassa mielipiteistä oli useita allekirjoittajia. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto, Caruna Espoo Oy:ltä, ja yksi kannanotto, Espoon kaupunginmuseolta.

Esitetyissä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

mutta myös toivetta julkisen liikenteen sekä kävelyn ja polkupyöräilyn varaan suunnittelusta esitettiin.

- Esitetyn rakentamisen nähtiin vaarantavan alueen luontoa ja eläimistöä sekä huonontavan muun muassa liito-oravan elinolosuhteita. Luonto ja eläimistö vaadittiin huomioitavan ja turvattavan sekä ekologiset yhteydet suunniteltavan ja toteutettavan riittävinä.
- Rakentamisen vaikutuksia ilmastonmuutokseen esitettiin huomioitavan puurakentamista edistämällä ja ilmastonmuutokseen liittyen myös lisääntyvän liikenteen päästöt aiheuttivat huolta.
- Kiviruukin alue toivottiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena ja sen arvioitu asukasmäärä nähtiin liiallisena. Alueen muutos sekä asukasmäärän kasvu herätti huolta alueen luonteen muutoksesta, palveluiden riittävydestä ja alueen turvallisuudesta. Myös koko Espoon asukasmäärän kasvun nähtiin aiheuttavan ongelmia.

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

Asukastilaisuudessa esitetyistä mielipiteissä Tiilismäenrinteeseen liittyviä olivat muun muassa seuraavat:

- Kiviruukin osayleiskaavan alueelle ei nähty mahtuvan 9 000–1 200 uutta asukasta ja 2 000 työpaikan määrä nähtiin vähäisenä.
- Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutoksen tehokkuutta ja massoittelemia esitettiin madallettavan.
- Alueen asuntokantaan liittyen toivottiin enemmän isoja perheasuntoja.
- Alueelle toivottiin erilaista ja suoraan tiehen tukeutumisen sijasta luovempaa kaupunkirakennetta. Aukioiden sarja todettiin hyväksi sen muodostaessa pysähdyspaikkoja pitkälle suoralle.
- Korkeimmat rakennukset esitettiin sijoitettavaksi Länsiväylän varteen ja metroaseman läheisyyteen sekä rakentamisen korkeus esitettiin madaltuvaksi portaittain kohti pientaloaluealueita.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle toivottiin 3–4-kerroksisia rakennuksia.
- Kiviruukkiin esitettiin tarvittavan kauppia ja palveluita.
- Kaupunkitiloihin ja kaupunkikuvaan liittyen esiin nousi kaupunkitilojen viihtyisyys, katutilojen kaupunkimaisuus ja vehreys sekä Kiviruukinaukioin merkitys yhdistävänä kaupunkitilana. Lisäksi asukastilaisuudessa ehdotettiin vaaleita luonnonmukaisia värejä ja kattomuodon osalta mainittiin toiveeksi harjakattoiset rakennukset.
- Metroasema esitettiin huomioitavan pysäköintipaikkojen määrässä ja pysäköinti esitettiin sijoitettavan pysäköintikansien tai pysäköintitaloihin. Pysäköinti toivottiin sijoitettavan kaava-alueella siten, että ajoyhteys pysäköintilaitokseen ohjataan korttelin sisältä.
- Kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, niiden tilatarpeisiin ja niiden väliseen erotteluun sekä suoriin yhteyksiin metroasemalle ja metroaseman

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

pyöräpysäköintiin esitettiin kiinnitettävän huomioita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien tärkeys tuotiin esiin myös, jotta luonto on saavutettavissa ilman autoa.

- Lähimetsien keskeinen ja tärkeä asema alueen asukkaille nostettiin esiin. Nykyisten metsien säilyttäminen nähtiin parhaana luontoarvojen turvaamisena ja Multakaskenmäen metsän säilyttäminen mainittiin erikseen. Liito-oravien suojelun nähtiin mahdollistavan myös kestävämmän ja viihtyisämmän kaupunkirakenteen.
- Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä tuotiin esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistyksellä. Yhteys Kivenlahdesta, merenrannalta, keskuspuistoon ja Kiviruukinaukio osana sitä nousi esiin sekä lisäksi hiihtäjien ja lenkkeilijöiden kulkuyhteydet etelästä keskuspuistoon esitettiin huomioitavaksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa mielipiteet ja lautakunnan päätös 8.12.2022 on huomioitu seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen keskeneräisiin luonnoksiin ja suunnittelutilanteeseen on päässyt tutustumaan ja kommentoimaan Espoonlahden asukasilloissa keväällä 2023 ja keväällä 2024.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan valmistelun aikana on Kiviruukin osayleiskaava tullut lainvoimaiseksi ja päätös on huomioitu asemakaavan valmistelussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston jälkeen on tutkittu erilaisia korttelivaihtoehtoja asukaspalautteen huomioimiseksi.
- Rakentamisen määrää, korkeutta, mittakaavaa ja tehokkuutta on pienennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon verrattuna. Rakennusoikeutta on ehdotuksessa kokonaisuudessaan 32 940 k-m², josta asumista on enintään 30 800 k-m². Rakennusoikeus korttelialueilla on pienentynyt 22 410 k-m². Asumisen rakennusoikeus on pienentynyt noin 22 750 k-m², mutta liiketilan määrä on kasvanut. Muutoksen seurauksena korttelitehokkuus on pienentynyt noin 2,9:stä korttelien 42071 ja 420721 muodostaman kokonaisuuden tehokkuuteen noin 1,78:an. Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 tehokkuus on noin 2,00 ja korttelin 42072 tehokkuus on noin 1,35.
- Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku (1 asukas/50 k-m²) on ehdotuksessa noin 615, joka on 455 asukasta pienempi kuin valmisteluaineistossa.
- Asuinrakentamisen korkeus on madaltunut korttelin pohjois- ja itäosassa, jotka ovat lähinnä olevia pientaloasuntoja. Korkeudet ovat madaltuneet korttelin pohjoisreunalla 6–8 kerrosta ja itäreunalla 8–9 kerrosta. Asemakaavan muutosehdotuksessa näissä kohdin kerroslukuina on neljä ja viisi. Korkeampi rakentaminen on osoitettu Ruukintien varteen ja mahdollisimman lähelle metron sisäänkäyntiä. Asemakaavan muutosehdotuksessa ja siihen liittyvässä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

korttelisuunnitelmassa (30.1.2025) korkeiden rakennusten lukumäärä on laskenut neljään rakennukseen, kun myös 12 kerroksinen rakennus lasketaan kokonaisuudessa korkeaksi rakennukseksi sen ollessa osa korkeiden rakennusten muodostavaa sarjaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja valmisteluaineistossa 12 kerroksisia tai sitä korkeampia rakennuksia oli esitetty kuusi, jonka lisäksi 11 kerroksisia rakennuksia oli esitetty kaksi. Asemakaavan muutosehdotuksessa pysäköintilaitos on nelikerroksinen, kun se osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja valmisteluaineistossa oli viisi kerroksinen. Asemakaavan muutosehdotuksessa lähimmäksi pientaloja on sijoitettu kaksikerroksinen päiväkot.

- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen lähialueen varjostavuutta on vähennetty edellä mainitusti rakennuksia madaltaen. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän korttelisuunnitelman (30.1.2025) osana on tehty varjostustutkielma, jossa tarkastellaan korttelien 42071 ja 42072 suunniteltujen rakennusten varjostavuutta eri vuorokauden aikoina sekä eri vuodenaikoina.
- Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty tuulisuusselvitys ja sen tuloksia on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistetuissa rakennusten sijainneissa on huomioitu ja tuettu Ruukintien ympäristön muodostumista kaupunkimaiseksi ympäristöksi ja huomioitu ja vähennetty uusien rakennusten vaikutusta Kattilalaakson pientaloalueeseen.
- Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ratkaisu perustuu matalimpiin tiiliverhoiltuihin rakennuksiin sekä korkeampien rakennusten tiilisverhoiltuihin jalustaosiin ja niiden yläpuolelle kohoavaan viiteen vaaleaan rakennusmassaan. Ratkaisulla on haluttu liittyä Kivenlahden vaaleisiin torneihin ja sovittaa Tiilismäenrinteen korkeat rakennukset mereltä päin nähtynä Kivenlahden vaaleaan kokonaisuuteen sekä liittyä myös alueen tiilihistoriaan, jonka tarkoituksena on jatkaa paikallista kaupunkikuvaa alueen kehittyessä ja rakentuessa. Kannenalaisesta pysäköintilaitoksesta on luovuttu, joka mahdollistaa maanvaraiset pihat ja vehreän kaupunkiympäristön. Ruukintien varteen on osoitettu liiketiloja ja aukioita luomaan elävyyttä ja viihtyisyyttä. Erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että ympäristö muodostuu kävelyä tukevaksi.
- Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asumisen ja maankäytön periaatteet kesällä 2023. Yksi periaatteista on se, että Espoon kaupunki ohjaa tarvittaessa asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaumaa maankäyttösopimuksissa ja tontin luovutuksissa. Ohjauksella varmistetaan monipuolinen ja espoolaisten asumistarpeita palveleva asuntotuotanto.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston jälkeen metro on aloittanut liikennöinnin. Metroa tukee linja-autoliikenne. Ruukintien yleissuunnittelussa on varauduttu bussipysäkkeihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Jatkossa Kiviruukin läpi menevää joukkoliikennettä tullaan suunnittelemaan alueen muuttuvan maankäytön mukaan.

- Autojen pysäköintimäärässä on huomioitu metron läheisyys yhtenäisten pysäköintiohjeiden mukaisesti. Korttelin asukaspysäköinti on osoitettu pysäköintilaitokseen, joka on sijoitettu korttelin 42071 pohjoislaidalle paikkaan, joka sijaitsee korttelien 42071, 42072 ja Tiilismäenkujan muodostuvan kokonaisuuden keskivaiheille. Sijainnissa pysäköintilaitos on kaupunkikuvallisesti hieman syrjässä, se saadaan upotettua osin rinteeseen ja sille johtaa ajoyhteys, jonka liittymä sijoittuu Ruukintielle.
- Lähiympäristön suunnittelussa on huomioitu käveltävyyttä edistävät näkökulmat, kuten viihtyisät ja kaupunkikuvaltaan vaihtelevat kävely-ympäristöt, kävely-yhteys Tiilismäki-kadulta Ruukintielle korttelien 42071 ja 42072 välistä. Pyöräteitä tullaan kehittämään Ruukintien katusuunnittelussa ja korttelialueilla on varattu hyvät, katetut pyöräpysäköintimahdollisuudet. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ulkoilureittejä. Lisäksi korttelien välinen yhteys ja poikittaiset yhteydet korttelien läpi on huomioitu suunnittelussa.
- Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy pysäköintipykälä, joka sisältää myös mielipiteissä toivottuja polkupyörien rakentamista edellyttäviä sisältöjä.
- Asemakaava-alueen rakentaminen kohdentuu jo rakennetuille alueille, mikä säästää kasvullisia alueita. Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu VL-1-merkinnällä lähivirkistysaluetta, joka on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Puistosuunnittelussa alueen merkitys ekologisenä yhteytenä tulee tunnistaa ja puustoinen latvusyhteys säilyttää. Korttelin 42072 pohjoislaitaan on osoitettu kaksi puilla istutettavaa alueen osaa ekologisen yhteyden läheisyyteen osaltaan täydentämään yhteyttä. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy korttelien 42071 ja 42072 rakentamisen aikana edellytettäviä VL-1-alueen puustoa ja maastoa suojaavia toimia. Kyseisillä toimilla huomioidaan alueen merkitystä liito-oravan kannalta sekä alueen merkitystä lähivirkistysalueena, mutta ne muodostavat myös osaltaan mielipiteissä toivottua vihreää vyöhykettä korttelien ja Kattilalaakson pientaloalueen väliin.
- Rakentamisen vaikutuksia ilmastonmuutokseen on tarkasteltu rakentamisen, energian, liikenteen ja viherrakentamisen osalta. Lisäksi on kuvattu, kuinka kaavaratkaisu ja korttelisuunnitelma mahdollistavat asukkaille kestävä valinnat arjessa. Ratkaisuja on kuvattu korttelisuunnitelmassa ja asemakaavaselostuksessa on yleispiirteinen ilmastovaikutusten arviointi.
- Kiviruukin alueen kokonaisuutta on suunniteltu osayleiskaavan yhteydessä, jossa myös alueen tulevaa asukasmäärää ja tarvittavia palveluja on tutkittu. Teollisuusalueen muutos asuinalueeksi on merkittävä muutos. Tiilismäenrinteen kaava-alueella on osoitettu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

liiketiloija sekä pieni päiväkotii, joka osaltaan vastaa tulevaan palvelutarpeeseen.

Mielipiteiden yhteenveto ja niihin annetut vastineet ovat asian liitteenä.

Esitetyissä lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavaa:

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa tuodaan esiin alueella olemassa olevat ilmajohdot, maakaapelit ja muuntamot. Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii maakaapelointeja ja uusia puistomuuntamoita. Lausunnossa esitetään pyyntö varata maa-alueet kolmelle puistomuuntamolle, joille on sijaintitoiveet. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Kannanotossaan Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museon näkemyksen mukaan kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa lausunnot ja kannanotot on huomioitu seuraavasti:
Caruna Espoo Oy:n kanssa on pidetty 20.1.2022 kokous lausunnossa esiin tuoduista asioista ja kaavaratkaisuissa on huomioitu ja esitetty tarvittavien muuntamoiden sijainnit.

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet ovat asian liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleiskuvaus

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukissa Kivenlahden metroaseman vaikutusalueella. Kiviruukki on yksi Espoon kestävien kaupunginosien kärkialue, josta suunnitellaan monipuolinen asuin-, opiskelu- ja työpaikka-alue. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle kehitetään kaupunkimainen asuinkorttelien kokonaisuus, johon tulee myös katutason liiketiloja ja pieni päiväkotii. Kyseisen kokonaisuuden rakentaminen muodostaa kolme korttelipihaa, joiden ympärille rakentaminen sijoittuu. Tämä mahdollistaa suojaisat pihat ja rakennusten lomaan poikittaiset viher- ja jalankulkuyhteydet. Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan myös Espoon viherkerrointyökalulla. Ratkaisu jakaa myös Ruukintien varren pitkän julkisivun lyhyempiin, vaihtelevimpiin osiin. Asuinrakentaminen on 4–5-kerroksista sekä sitä korkeammaksi nousevaa, 15–8-kerroksista, rakentamista. Kaava-alue liittyy Kiviruukinaukion kautta suunnitteilla olevaan Cleantech Gardenin innovaatiokeskittymään ja rakentuvaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Kivenlahden metrokeskukseen. Tiilismäen alue säilyy virkistyskäytössä ja siellä sijaitseva liito-oravien elinalue sekä sen ekologiset yhteydet turvataan.

Asemakaavan muutosalue muodostuu kahdesta korttelista, 42071 ja 42072, sekä jalankulunkadun katualueesta ja kahdesta lähivirkistysalueen osasta. Kortteliin 42071 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL-1), jossa sijaitsee kahden korkean rakentamisen mahdollistavan rakennusalan lisäksi 1-kerroksisen rakentamisen mahdollistava rakennusala. Sille mahdollistetaan toteutettavaksi 670 kerrosneliometriä liike- tai palvelutilaa, näin mahdollistaen esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittuminen paikalle. Kortteliin osoitetaan myös asuinrakennusten korttelialue (AK), jossa katutason edellytetään liike- tai palvelutiloja. Korttelissa sijaitsee molempia kaavamuutoksen kortteleita, 42071 ja 42071, palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-1). Kortteliin 42072 osoitetaan asuinrakennusten korttelialue (AK) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue päiväkotia varten (YL-1). Korttelialueiden lisäksi asemakaavan muutosalueelle osoitetaan jalankululle varattu katu ja lähivirkistysaluetta (VL-1), jolla sijaitsee liito-oravan elinympäristöä ja joka toimi osana paikallista ekologista yhteyttä. Jalankululle varattu katu on asemakaavan muutoksessa nimetty Tiilismäenkujaksi ja se kulkee kortteleiden 42071 ja 42072 sekä lähivirkistysalueen kahden eri osan välistä.

Mitoitus

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

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 32 940 k-m². Tämä jakautuu maankäyttömuotojen välillä seuraavasti:

- asuinrakentaminen enintään 30 800 k-m²,
- liike tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m²
- päiväkodille 940 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 400 k-m².

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin $ea=1,04$.

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa asemakaavan muutoksen myötä noin 615 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²).

Pinta-alallisesti kaavamuutosalue jakautuu seuraavasti:

AL-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 997 m²

LPA-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 452 m²

YL-1-korttelialueen pinta-ala 1 908 m²

AK-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 9 105 m²

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

VL-1 alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 12 676 m²
Jalankululle osoitetun katualueen pinta-ala on 595 m²

Kaupunkikuva

Korttelien kaupunkikuvaa on ohjannut kolme pääperiaatetta. Ensimmäisen periaatteen muodostavat neljä, vaaleaa, 12–15-kerroksista tornia, jotka nousevat kortteleista näkyväksi maamerkiksi. Tornit muodostuvat kahdesta hieman eri korkuisesta, osittain toisiinsa limittyvästä rakennusmassasta, mikä pienentää niiden mittakaavaa ja edistää tornien persoonallista ja vertikaalista ilmettä. Tornien osin sisäänvedetyt huiput yhteisterasseineen tekevät torneista tunnistettavan maamerkin kaukaa katsottuna. Kaukomaisemassa alue identifioituu osaksi Kivenlahden valkoista merenrantakaupunkia, johon se myös kiinteästi liittyy Länsiväylän ali kulkevan jalankulkuväylää pitkin. Tornien korkeudet nousevat idästä lännen suuntaan, ja kaksi korkeinta tornia merkitsevät alueen aktiivisimman paikan, Kiviruukinaukioon liittyvän aukion, jonka ympärille aukeavat liike- tai palvelutilat esimerkiksi mahdollinen päivittäistavarakauppa ja pienemmät liiketilat. Aukion aktiivisuutta edistävät myös sen vieressä olevat bussipysäkit ja sen läheinen yhteys Kivenlahden metroasemalle.

Toinen kaupunkikuvaa määrittelevä tekijä on korttelien jalustakerrokset. 2–5-kerroksinen tiilijalusta vaihtelevine yksityiskohtineen ja sävyineen luo alueelle jalankulkijalle sopivan mittakaavan. Tätä mittakaavaa ja jaksottaisuutta on pyritty vahvistamaan arkadimaisella maantasokerroksella ja korttelipihojen väliin jäävillä pienillä aukiotiloilla. Eri luonteiset, vehreät aukiot istuskelupaikkoineen ja aukoiden yhteydessä olevat liike- tai palvelutilat kutsuvat kävelijöitä pysähtymään ja tarjoavat kiinnostavan, erilaisten tilojen sarjan, joka palvelee monipuolisesti erilaisia käyttäjäryhmiä.

Erillinen, kaksikerroksinen päiväkotirakennus on keskeisessä roolissa tornitalojen, asuinkerrostalojen ja nykyisen pientaloalueen mittakaavojen yhteen sovittamisessa.

Pysäköintilaitos puolestaan on sijoitettu kaupunkikuvallisesti mahdollisimman huomaamattomaan kohtaan alueen keskelle, ja se oppoa osittain Tiilismäen rinteen maaston muotoihin.

Kolmas kaupunkikuvaa määrittävä tekijä on viherrakentamisen vehreys ja monipuolisuus, joka liittyy ajatukset läheisiin virkistysalueisiin. Korttelipihat ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa isojenkin puiden istuttamisen. Kortteleiden 42071 ja 42072 vehreät tilat toimivat poikittaisina viheryhteyksinä välittäen niiden pohjoispuolisen Tiilismäen metsäisen alueen vihreyttä Ruukintielle. Viherratkaisuissa on suosittu luontopohjaisia ratkaisuja. Vehreyden teemaan liittyvät myös kaavassa edellytetyt niitty tai

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

ketokatot, joita on edellytetty katoksiin, pihavarastoihin ja huoltorakennuksiin sekä pysäköintilaitoksen ja Ruukintiensuuntaisten alle 8-kerroksisten rakennusten katon osille, joilla ei ole aurinkokeräimiä.

Virkistysalue

Asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosan kattava alue osoitetaan suurelta osin lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan ja sen läpi edellytetään säilytettävän puustoinen latvusyhteys. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan. Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureittejä sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti. Ne liittyvät laajempiin yhteyksiin, jotka johtavat Kiviruukin alueelta Kivenlahteen ja keskuspuistoon sekä Sammalvuoren suuntaan. Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala, toinen Tiilismäki-nimisen lähivirkistysalueen länsiosaan ja toinen Tiilismäenkujan itäpuoliselle lähivirkistysalueen osalle.

Liikenne

Asemakaavan muutoksessa Ruukintieltä etelästä ja Tiilismäki-kadulta idästä on osoitettu ajoyhteydet kortteleihin. Korttelien sisäinen ajoneuvoliikenne on osoitettu ajomerkinnällä, joka mahdollistaa myös tonttijaot. Korttelin 42071 liike- tai palvelutilojen huoltotilaa varten asemakaavan muutoksessa on ohjeellisesti osoitettu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AL-1-korttelialue asunnot 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- AK-korttelialue asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- liiketilat 1 ap/100 k-m²
- päiväkotit 1 ap/200 k-m² ja 1 saattopaikka/ryhmä

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen LPA-1-korttelialueelle sekä p-1 ja p-2-merkinnällä osoitetuille alueille. LPA-1-korttelialue sijaitsee korttelin 42071 pohjoisosassa ja ajo sinne on osoitettu Ruukintieltä. Ohjeellinen pysäköintialue, p-1, sijaitsee korttelin 42072 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella lasten päiväkotia varten, jossa se mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin saattopaikkojen sijoittumisen rakennuksen välittömään läheisyyteen. Pysäköinnin lisäksi p-1-alueelle on mahdollistettu alueen huoltoa palvelevan huoltotaskun toteuttaminen. Korttelin 42071 ohjeellinen pysäköintialue p-2 mahdollistaa esimerkiksi asiakaspaikkojen sijoittamisen liike- tai palvelutilojen läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Päiväkodin saattoliikenteen paikkojen ja liiketilojen asiakaspaikkojen edellytetään olevan korttelin muun lyhytaikaisen pysäköinnin käytössä aikoina, jolloin siitä ei ole haittaa niiden toiminnalle. Asemakaava-alueen ulkopuolelle, Ruukintielle ja Tiilismäki -kadulle on kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa esitetty noin 40 yleisen pysäköinnin paikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp/40 k-m²
- liiketilat 1 pp/50 k-m² päivittäistavarakaupan käyttöön ja 1pp/200 k-m² muille liiketiloille.
- päiväkodit 1 pp/100 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput asuntojen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista asuntojen pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Päiväkodin ja liiketilojen pyöräpaikoista vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista edellytetään sijaitsevan katetussa tilassa.

Pyöräpaikat edellytetään toteutettavan runkolukittavina.

Pihat

Mahdollisista kerrostalotontin jaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kaikkia muutosalueen asukkaita palveleviksi. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Hulevesiratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä ja pääosin luonnonmukaisin ratkaisuin. Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan myös Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroimen tavoitetaso alueella on 0,9. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa lisäksi tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Asemakaavan muutosehdotuksen rinnalla on laadittu korttelisuunnitelmaa, joka käsittää korttelit 42071 ja 42072.

Korttelisuunnitelman lisäksi asemakaavamuutosalueeseen lukeutuvat AL-1-korttelialue ja VL-1-lähivirkistysalueen länsiosa kuuluvat Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 157

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

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

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaavaehdotuksen kaupunkikuvallinen idea on epäselvä ja sitä on vielä hiottava, jotta valmis kaava voi tuottaa viihtyisää kaupunkiympäristöä kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Asia palautettaneen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: 1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista massoittelua sekä keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta. 2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun. 3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista massoittelua sekä keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta,
2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun,
3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 145

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta		12.03.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 3 420122 Tiilismäenrinne mielenpitoiden yhteenveto ja vastineet
- 4 420122 Tiilismäenrinne lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 420122b Tiilismäenrinne asemakaava
- 420122b Tiilismäenrinne ajantasakaava
- 420122b Tiilismäenrinne määräykset
- 420122b Tiilismäenrinne havainnekuva
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostus
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025

6 Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Salla

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy ohjeen ”Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys 2025”
käytettäväksi ohjeellisena asemakaavoituksessa,

2
merkitsee tiedoksi selvityksen ”Uusien asuntojen autonomistustarkastelu
2023”

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoon asemakaavoituksessa on käytössä asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 25.2.2016. Laskentaohje sisältää mitoitusohjeet kerrostalojen, pienkerrostalojen ja pientalojen autopaikoille. Laskentaohjeen yhteydessä on esitetty seurantajärjestelmää, jossa seurataan laskentaohjeen toimivuutta. Seurantaa on esitetty tehtäväksi 3–5 vuoden välein.

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa seurataan asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeen toimivuutta vertaamalla laskentaohjeen vähimmäisvaatimuksia käytettävissä oleviin autonomistustietoihin. Edellisen kerran tarkastelua on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2021, jolloin käytettävissä oli vuoden 2019 lopun

autonomistustieto. Sen tarkastelun perusteella autopaikkojen laskentaohjeeseen ei esitetty muutoksia. Nyt tarkastelu on toistettu vuoden 2023 lopun autonomistustiedolla niin, että kerrostalojen lisäksi tarkastelu on ulotettu koskemaan myös pientaloja.

Kerrostalojen osalta nykyinen ohje määrittelee autopaikkojen vähimmäismäärän suhteessa asuinkerrosalaan, joka vaihtelee vyöhykkeittäin tontin sijainnin mukaan. Kaikilla alueilla autopaikkoja vaaditaan kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autonomistustarkastelun perusteella nykyinen laskentaohje on riittävä ja autonomistus vaihtelee keskimäärin vyöhykkeiden mukaan. Tarkastelun perusteella laskentaohjeeseen ei esitetä muutoksia kerrostalojen autopaikkamäärille muuten kuin vieraspaikkojen osalta.

Nykyisessä laskentaohjeessa todetaan, että vieraspaikat sisältyvät laskentaohjeen mukaiseen autopaikkamäärään, mutta niiden toteuttamiselle ei anneta muita ohjeita. Ehdotetussa päivityksessä ohjeeseen lisätään vaatimus, että autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina. Asuinkorttelien käytännön toteutuksesta on havaittu, että tonteille ei useinkaan osoiteta yhtäkään vieraspaikkaa. Vieraspysäköinnin tarve on noussut esiin erilaisissa asukaskyselyissä. Autonomistustarkastelun perusteella nykyisissä laskentaohjeissa on riittävästi väljyyttä suhteessa asukkaiden autojen määrään, joten vieraspaikkojen osoittaminen ei heikennä asukaspysäköinnin edellytyksiä.

Pientalojen laskentaohjeeseen esitetään enemmän muutoksia. Nykyiset laskentaohjeet määrittelevät autopaikkojen vähimmäismäärän sen perusteella, onko pientalot toteutettu omakotitaloina/erillispientaloina vai rivitaloina/kytkettyinä pientaloina. Pienkerrostaloille sovelletaan kerrostalojen laskentaohjetta. Autonomistustarkastelun perusteella laskentaohje vastaa autonomistusta varsin hyvin omakotitalotonteilla ja 2–4 asunnon pientalotonteilla, joissa toteutus saattaa olla hallinnanjakosopimuksella käytännössä omakotitalotonttia vastaavaa. Sen sijaan se ei toimi kovin hyvin kohteissa, joissa rakennetaan yhtiömuotoisesti useita asuntoja samalle tontille ja pysäköinti toteutetaan usein keskitetysti. Tällöin erillispientalojen vaatimus kaksi autopaikkaa asuntoa kohden on autonomistukseen verrattuna liian suuri. Lisäksi kaksikerroksiset pienkerrostalot ovat autonomistuksen kannalta yleensä lähempänä rivitaloja kuin kerrostaloja. Yhtiömuotoisissa pientalokohteissa samalle tontille saatetaan toteuttaa sekä erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja että pienkerrostaloja. Tästä syystä pientalojen laskentaohjetta esitetään muutettavaksi seuraavasti:

- pientalot, kun samalle tontille toteutetaan alle 5 asuntoa: 2 ap/asunto
- pientalot ja enintään kaksikerroksiset pienkerrostalot, kun samalle tontille toteutetaan 5 asuntoa tai enemmän: 1 ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

44/47

Kaupunkisuunnittelulautakunta

12.03.2025

Oheismateriaali

- Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys 2025
- Uusien asuntojen autonomistustarkastelu 2023

7 Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat kaavoituspyynnöt:

Asemakaavan muutoshakemus, Jupperin rantapuisto

Kaavamuutoksen on jättänyt yksityinen maanomistaja 17.6.2024. Sijanti Jupperin rantapuiston alueella, osoitteessa Rantatie 13 tai Pitkäjärvenranta 44. Kaavamuutoshakemussa kolmelle puistoalueella (VP) sijaitsevalle vanhalle rakennukselle esitetään suojelumerkintää. Lisärakennusoikeutta ei haeta.

Sijaintikartta:



Asemakaavan muutoshakemus, Piiankuja

Kaavamuutoksen on jättänyt yksityinen maanomistaja 16.12.2024. Sijanti Järvenperässä, osoitteessa Piiankuja 5. Kaavamuutoshakemussa esitetään kiinteistön tehokkuuden nostoa $e=0,15 \Rightarrow$ mahdollisesti tasolle $e=0,20$.

Sijaintikartta:

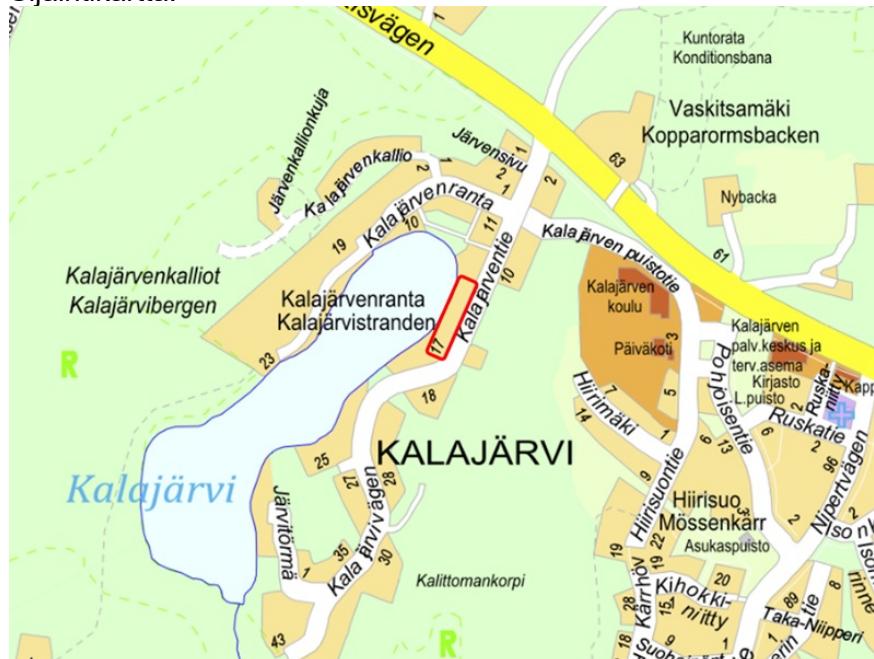


Asemakaavahakemus, Kalajärvi

Kaavamuutoksen on jättänyt yksityinen maanomistaja 31.12.2024. Sijainti Kalajärven rannalla, osoitteessa Kalajärventie 17a.

Kaavamuutoshakemussa esitetään 1,2 hehtaarin kiinteistön asemakaavoittamista pientalotonteiksi. Aluetta ei ole asemakaavoitettu, mutta se rajautuu järven pohjoisosassa sijaitsevaan asemakaava-alueeseen.

Sijaintikartta:



Asemakaavan muutoshakemus, Gobbackanpiha

Kaavamuutoksen on jättänyt kaupungin tonttiyksikkö 31.1.2025. Sijainti Gobbackassa, Perusmäen eteläpuolella, osoitteessa Gobbackanpiha. Ajantasakaavassa kiinteistöllä on osoitettu säilytettävä rakennus, joka on purettu vuonna 2016. Kaavamuutoshakemussa esitetään asemakaavan muuttamista vastaamaan ympäröivän korttelin kaavaa (e=0.20), jolloin tontit olisivat tarkoituksenmukaisemmin jaettavissa.

Sijaintikartta:



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta: