



Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.08.2025

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika

20.08.2025 klo 17:30 -

Paikka

Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Pitkäjärvi

Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3	1, 2	Louhentori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212903, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	4
4	3	Rajamaankuja, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 720304, 85. kaupunginosa Kalajärvi	10
5	4	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 toinen osavuositarkastus	16
6		Kaavoituspyynnöt ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä	20
7		Viranhaltijoiden päätökset	24

Espoo 13.8.2025

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 13.8.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2 **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.08.2025

Asianumero 1589/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2025

3

Louhentori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212903, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:

Kiema Hanna

Pihkala Aapo

Hanttu Marno

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 Louhentorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212903,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.8.2025 päivätyn Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7545, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaa Pohjois-Tapiolan kaupunginosaa Louhentien varrella kahdella 4–5-kerroksisella asuinkerrostalolla. Kaavassa osoitetaan lisäksi ekologinen yhteys

Keijumäen ja Louhenpuiston välille sekä uudet, korvaavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet poistuvien tilalle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut suunnitteluvarauksen rakennusliike SRV:lle 3.5.2021. Suunnitteluvarausta on jatkettu 5.12.2022 sekä 5.2.2024. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2025 asti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7545 muodostaa uuden korttelin 16060, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut rakennusliike SRV Espoon kaupungin myöntämällä valtakirjalla. Hakemus on kirjattu 24.4.2023.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 3.5.2021 päättämän ja 5.12.2022 sekä 5.2.2024 jatkaman suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 22.5.2024.

Alueen nykytila

Alue sijoittuu Pohjois-Tapiolan kaupunginosaan, joka on pääosin asuntovaltaista aluetta. Kaupunginosan keskelle sijoittuu kerrostalovahtainen suorakulmaiseen koordinaatistoon rakennettu pohjoinen lähiö, jota ympäröivät viheralueiden rajaamat pientaloalueet sekä Kehä I:n varrella sijaitseva Tietäjän työpaikka- ja asuinalue. Kaava-

alue sijoittuu pohjoisen lähiön pohjoisosaan. Kaava-aluetta ympäröivien rakennusten kerrosten lukumäärä vaihtelee yhdestä neljään. Rakennuskanta on pääosin alueen rakentamisen ajoilta 1960-luvulta, mutta Pohjois-Tapiolan uusi koulu on valmistunut 2022. Pohjoinen lähiö on edelleen lähes alkuperäisen korttelirakenteen mukainen. Alueelle on toteutettu joitakin täydennysrakentamiskohteita.

Louhentorin eteläpuolella oleva Louhentorin liikerakennus edustaa Louhentien päässä olevan Pohjantorin liikekeskuksen lailla aikakautensa rakentamista, jolloin vähittäiskauppa siirtyi rakennusten kivijaloista erillisiin liikerakennuksiin. Louhentorin liikekeskuksen tontille on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.3.2019 kaupunginhallitukselle hyväksymä kaavamuuotos 212901 Laakakivi II, jonka myötä tontti muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, mutta kaavaan liittyvät maankäytösopimusneuvottelut ovat edelleen kesken.

Kaava-alue rajautuu länsipuolelta Louhenpuistoon, pohjoisesta ja idästä Louhentiehen ja eteläosasta Louhentorin liikekeskukseen.

Suunnittelualueen eteläosa on avokalliota. Louhentorin torialue on laatoitettu avokalliosta pohjoiseen päin, ja sitä rytmittää suorakulmaiset istutusaltaat. Alueen pohjoisosa on toiminut bussin päätepysäkinä sekä kääntöpaikkana. Kääntöpaikan päässä on kuusia, jotka ovat liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeää puustoa.

Louhentorin liikekeskuksen ympäristön on suunnitellut Asuntosäätiön puutarhatoimiston ylipuutarhuri Carl-Johan Gottberg. Suunnitelman jalankulun ja pyöräilyn reitit mukailevat vuoden 1958 kutsukilpailun voittanutta Takasuora-nimistä, Pentti Aholan tekemää suunnitelmaa. Myös bussien kääntöpaikka on esitetty kilpailun voittaneessa työssä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi kaava-alue sijoittuu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Yleiskaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.08.2025

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on varattu siinä asuntoalueeksi (A), joka sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Louhentielle on osoitettu raidelinja.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu siinä monipuolisen asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen alueelle. Aluetta kehitetään monipuolisena, tiiviisti rakennettujen pientalojen ja muun alueen luonteeseen sopivan asuinrakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen (A). Kaava-alue sijoittuu lisäksi joukkoliikenteen poikittaisyhteyteen tukeutuvalle kehittämisvyöhykkeelle ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee viheryhteys.

Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi II asemakaava. Kaava-alue on siinä osoitettu torialueeksi ja puistoalueeksi. Torialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosneliometriä liiketiloja varten. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankulkuyhteys Louhenpuistosta Louhentorille sekä Louhentielle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.5.2024. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 25.6.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin 24 kappaletta.

Mielipiteissä otettiin kantaa rakennushankkeen sopimattomuuteen Pohjois-Tapiolan RKY-alueelle. Niiden mukaan suunnitelma rikkoo Pohjois-Tapiolan rakennustapaa rakennusten mittakaavallaan, massoittelemallaan, muurimaisuudellaan sekä kansipiharatkaisullaan. Tämän lisäksi otettiin kantaa mm. liikenneturvallisuuteen, jalankulkuyhteyksiin sekä viheryhteyksien merkitykseen.

Mielipiteiden lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä HSY:n lausunto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolona järjestettiin Suur-Tapiolan aluetta koskeva Keskustellaan kaavoituksesta -tilaisuus 30.5.2024. Alueellisessa asukastilaisuudessa pääsi keskustelemaan kaavoittajan ja valmistelijoiden kanssa valmisteluaineistosta. Nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on päivitetty. Eteläisin rakennusmassa on käännetty itä-länsi-suuntaiseksi, mikä väljentää korttelirakennetta. Kansipihaa on painettu alemmas ja piha-aluetta on sovitettu paremmin

ympäröiviin korkoihin. Suunnitelman muurimaisuutta on saatu vähennettyä. Lisäksi pysäköintihallin sisäänkäynti on siirretty tontin eteläosaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka kokonaisrakennusoikeus on 4 100 kerrosneliömetriä. Korttelialueelle sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa, joista eteläisempi on neljäkerroksinen ja pohjoisempi viisikerroksinen. Autopaikat sijoitetaan Louhentiehen rajautuvan kansipihan alle.

Rakennusten massoitteluun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia Louhenpuiston puoleista pitkää julkisivua lukuun ottamatta. Materiaalien tulee olla kestäviä ja korkeatasoisia.

Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja osa rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivumaailmaa. Louhentien ja Louhentorin puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa osittain umpinaisina. Täysin lasisia parvekkeita ei sallita.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Tontin pohjois- ja eteläosassa on maanvaraisia alueita, joille istutetaan puita. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Piha- ja oleskelualueet edellyttävät melusuojausta Louhentien puolelle. Meluesteen kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sen tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Pitkää umpinaista muuria ei sallita.

Kansipihan tulee liittyä viereiseen Louhenpuistoon ilman suuria tasoeroja eikä pihatason yläpuolelle kohoavia, puistoa rajaavia istutusaltaita sallita. Lisäksi kansipihalle tulee olla suora porrasyhteys Louhentieltä. Kansipihan likimääräinen korkeusasema on +13.0. Kansipihaa on madallettava Louhentien suuntaan muurimaisen vaikutelman vähentämiseksi. Kansipihan reuna Louhentien puolella saa nousta enintään korkeusasemaan + 12.3.

Kaavamuutoksen myötä 11 yleistä pysäköintipaikkaa poistuu entiseltä bussien kääntöpaikalta. Jalankulun- ja pyöräilynreitit ohjataan uuden asuinkerrostalokorttelin pohjois- ja eteläpuolelta Louhenpuistosta Louhentielle. Molemmat yhteydet ovat esteettömiä.

Louhenpuistoon (VP) osoitetaan ekologinen yhteys (eko-1) liito-oravan kulkureitin turvaamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.08.2025

Korttelialueen eteläpuolelle osoitetaan torialue jäljelle jäävälle Louhentorin osalle. Olemassa olevaa avokalliota ja Louhentorinalkuperäistä puistosuunnitelmaa noudattavia rakenteita säilytetään.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaavaehdotukseen ei liity maankäytösopimusta. Kaava-alueen omistaa Espoon kaupunki, joka myy korttelialueeksi muutettavan alueen SRV:lle.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma arkkitehtitoimisto Sarc+Siggen toimesta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.6.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 212903 Louhentori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
| 2 | 212903 Louhentori mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |

Oheismateriaali

- 212903 Louhentori kaavakartta
- 212903 Louhentori havainnekuva
- 212903 Louhentori kaavaselostus
- 212903 Louhentori kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

10/24

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 56

09.04.2025
20.08.2025

Asianumero 2213/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2025

4

Rajamaankuja, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 720304, 85. kaupunginosa Kalajärvi

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Keskisaari Ville
Ehrnrooth Essi
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 Rajamaankujan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 720304,

2
hyväksyy 9.4.2025 päivätyn Rajamaankuja – Råmarksgränden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7529, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720304.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Espoon kaupungin omistama rakentamaton liikerakennustontti teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 56

09.04.2025
20.08.2025

Espoon kaupunki omistaa kaava-alueena olevan tontin. Vuonna 2002 hyväksytyssä asemakaavassa tontti on Juvanmalmin pohjoisen teollisuusalueen liikerakennusten korttelialue, johon alun perin on suunniteltu alueen palvelukeskusta. Tontille ei ole kuitenkaan löytynyt kiinnostunutta toimijaa, eikä sen tarpeellisuutta pidetä enää olennaisena. Tontti on edelleen rakentamaton, ja se on koko teollisuusalueen viimeinen rakentamaton rakennustontti. Espoossa on huomattava tarve työpaikkatonteille. Kaava-alueen tonttia kohtaa on esitetty runsasta kiinnostusta sen muuttamiseksi työpaikkatontiksi.

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialue (KL) muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Pieni osa kaava-alueesta osoitetaan katualueeksi.

Nuorta puustoa kasvavaan tontin itäiseen osaan osoitetaan alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puustoisena. Puusto on juuristoalueineen suojattava työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 722 m² ja sillä on rakennusoikeutta 700 m². Rakennusoikeuden määrä pienenee 1 478 k-m²:llä. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Rajamaankuja – Råmarksgränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7529, käsittää korttelin 85127 tontin 12, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720304

Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 56

09.04.2025
20.08.2025

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 5.6.2023 kirjatulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 13.11.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49–85-127-12. Tontti osa vuonna 2002 hyväksyttyä ja vuonna 2004 lainvoimaista Juvanmalmin pohjoisen teollisuusalueen asemakaava-alue, jonka omistaa Espoon kaupunki. Teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi alueelle osoitettiin suunnittelukohteena oleva liikerakennusten tontti sekä vastapäätä, Rajamaankaaren toisella puolella, sijainnut huoltoaseman tontti.

Teollisuus- ja varastorakennusten tonteille on ollut kysyntää, mutta sekä liikerakennuksen että huoltoaseman tontille ei ole löytynyt kiinnostunutta toimijaa. Huoltoaseman tontti muutettiin vuonna 2020 asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten tontiksi. Nyt kyseessä oleva suunnittelualue, liikerakennusten tontti, on edelleen rakentamaton. Suunnittelualueen koko on 2 722 m² ja sillä on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 177 k-m².

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee suojelualueen (Timmermalmin luonnonsuojelualue) länsipuolella sekä itä/länsi -suuntaisen viheryhteystarpeen eteläpuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee seudullisesti merkittävä tie (Vihdintie).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE).

Suunnittelualue on yleiskaavassa elinkeinoelämän ja teollisuuden aluetta (TP/T). Aluetta kehitetään yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät ympäristöhäiriöistä, kuten raskaasta liikenteestä, melusta ja pölystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 56

09.04.2025
20.08.2025

Suunnittelualueen itäpuolelle on alueellinen kokoojakatu (Juvanmalmintie) ja sen itäpuolelle virkistysalue (V). Virkistysalueella on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys.

Asemakaava

Alueella on voimassa 720300 Juvanmalmi III -asemakaava (lainvoimainen 2004). Korttelin 85127 kaakkoiskulmassa oleva tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin tehokkuusluku on $e=0.80$ ja suurin sallittu kerrosluku on 2 (II).

Tontille on sallittua rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 9.4.2025. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.4.-27.5.2025. Nähtävilläolokaikana saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto. Muistutuksia ei jätetty.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialue (KL) muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Pieni osa kaava-alueesta osoitetaan katualueeksi.

Nuorta puustoa kasvavaan tontin itäiseen osaan osoitetaan alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja puustoisena. Puusto on juuristoalueineen suojattava työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on $2\,722\text{ m}^2$ ja sillä on rakennusoikeutta 700 k-m^2 . Rakennusoikeuden määrä pienenee $1\,478\text{ k-m}^2$:llä. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 10.11.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 56

09.04.2025
20.08.2025

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet: ei kukaan.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2025 § 56

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Rajamaankujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 720304,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.4.2025 päivätyn Rajamaankuja - Råmarksgränden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7529, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720304,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 3 720304 Rajamaankuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

15/24

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 56

09.04.2025
20.08.2025

Oheismateriaali

- 720304a Rajamaankuja asemakaava
- 720304 Rajamaankuja asemakaavaselostus
- 720304 Rajamaankuja asemakaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.08.2025

Asianumero 1124/02.02.02/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2025

5

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 toinen osavuositarkastus

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2025 ensimmäisen osavuositarkastuksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020-2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositasan sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2025 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2025.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on Take-ohjelmakaudella, vuosina 2021-2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista.

Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteet on johdettu kaupunkitasoisista tulostavoitteista. Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa marraskuussa 2022 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin

Vuorovaikutuksessa hyödynnetään monipuolisia menetelmiä ja digitaalisia alustoja. Viestintää ja vuorovaikutusta kehitetään asukkaiden palautteen pohjalta.

Kaavahankkeisiin liittyviä asukastilaisuuksia on seurantajaksolla pidetty 5, joissa osallistujia on ollut yhteensä 371 henkilöä.

Lisäksi Espoon yleiskaava 2060:sta julkaistiin 6-osainen blogisarja touko-kesäkuussa. Samaan aikaan toteutettiin espoolaisten ideasprintti - Kaupunkikeskukset 2060, jossa kolmen työpajan sarjaan osallistui 28 asukasta tuottaen visioita Espoon kaupunkikeskusten tulevaisuudesta.

Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitus ja ajoitukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.08.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 29.1.2025 hyväksynyt kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2025.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 31.7. mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät yhteensä 8 243 k-m² uutta asuntorakentamisen kerrosalaa.

Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa

Espoossa 31.7. mennessä hyväksytyissä asemakaavoissa on työpaikkakerrosalaa yhteensä 9 700 k-m².

Päivittäistavarakaupan sijoittumisen mahdollistava kaava on lainvoimaistunut Tapiolassa, Pohjantorin ostoskeskuksen kaava.

Hiilidioksidipäästöt vähenevät tavoitteen mukaisesti

Hyväksymiskäsittelyyn edenneistä (5 kpl) asemakaavoista kolmessa on tehty laskentaa Planect-kaavojen vähähiilisyyden arviointityökalulla. Lisäksi yhdestä kaavasta on tehty purkamisselvitys ja yhdestä vähähiilisyys selvitys.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit ovat liitteenä.

Palvelutuotteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelutuotteiden kustannukset arvioidaan ylittävän käyttösuunnitelman. Suoritteiden ennuste on tässä vaiheessa käyttösuunnitelman mukainen.

Käyttötalouden toteutuminen

	Tammi-heinä	Ennuste	Käyttösuun.
Toimintatuotot yht.	287	590	590
Toimintamenot yht.	7 571	12 121	11 932
Yleiskaavoitus	1 527	2 365	2 304
Henkilöstökulut	1 356	2 000	2 006
Ulkoiset ostot	171	365	298
Asemakaavoitus	3 025	4 759	4 703
Henkilöstökulut	2 711	4 092	4 103
Ulkoiset ostot	314	667	600
Liikennesuunnittelu	1 309	2 119	2 055
Henkilöstökulut	918	1 374	1 376
Ulkoiset ostot	391	745	678
Palvelut ja kehittäminen	1 709	2 878	2 871
Henkilöstökulut	930	1 511	1 515
Ulkoiset ostot	79	145	145
Sisäiset kulut	700	1 222	1 211

Toimintakate	-7 284	-11 531	-11 342
--------------	--------	---------	---------

Toimintatuottoja on kertynyt alkuvuonna hyvin käyttösuunnitelman mukaisesti, mutta kesäkuukausien jälkeen toteuma on vain 287 tuhatta euroa. Käyttösuunnitelmassa asetetun tuottotavoitteen 590 tuhatta euroa toteutuminen nähdään vielä mahdolliseksi.

Henkilöstökustannusten toteuma ilman palkkajaksotuksia on tammi – heinäkuulta 4,7 % edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa korkeampi, mutta 2025 palkankorotukset jäävät edellisvuotta pienemmäksi ja henkilöstökustannukset arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelmassa arvioidun 3 % kasvun puitteissa.

Toimintamenokertymä on myös hyvin käyttösuunnitelman mukaista alkuvuonna, mutta asiantuntijapalveluihin on jo sitoutunut koko vuoden käyttösuunnitelma ja käyttösuunnitelma arvioidaan ylittyvän välttämättömistä ulkoisista ostoista 200 tuhatta euroa. Toimintamenoista pyritään löytämään muualta säästöjä, mutta riskinä on, että toimintamenot ylittyvät vuonna 2025. Tässä vaiheessa ylityksen arvioidaan kuitenkin vielä jäävän selvästi alle kahteen prosenttiin toimintamenoista.

Henkilöstö

	Henkilötyövuodet k.a.	
	Tammi-heinä	Käyttösuun.
Palv. ja kehittäminen	12,8	13,6
Yleiskaava	29,6	29,0
Asemakaava	64,0	62,4
Liikennesuunnittelu	21,2	21,0
Yhteensä	127,6	126,0

Heinäkuun loppuun mennessä kertyneissä henkilötyökuukausissa on harjoittelijoita 1,7 henkilöä ja kesätyöntekijöitä 0,7 henkilöä, joten Kaupunkisuunnittelukeskuksen toteutuva henkilötyökertymä on suunnitellun mukaista.

Liitteet

Kaavoitushakemus, Höyrylaivantie 16

Hakemus koskee Espoonlahden uutta sähköasemaa.
Kaavoitushakemuksen on jättänyt 20.5.2025 Caruna Espoo Oy.



Kaavoitushakemus, Syväsalmenkatu 2 ja Lapintilankatu 2

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 31156 tontilla 1 sijaitsevan pysäköintilaitoksen ja korttelin 31150 tontille 1 toteutettavan pysäköintilaitoksen tehokas käyttö korvaamalla kaavassa esitetyt korttelinumerot ALUE-merkinnöillä. Kaavoitushakemuksen on jättänyt 13.6.2025 Espoon kaupungin tonttiyksikkö.



Haukilahdensatama, aluenumero 231301, asemakaavan muutos, Haukilahti. Alue Mellstenin niemellä Haukilahdessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 25.8.-23.9.2025. Kaavasta järjestetään kaavakävely tiistaina 9.9.2025 klo 17.30–18.30 Haukilahdensatamassa (Mellstenintie 6). Kaavakävelystä tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.



Haukilahdensatamaan suunnitellaan uutta asemarakennusta Espoon Meripelastajille. Espoon Meripelastajat hoitaa pelastustehtäviä merellä yhteistyössä Merivartioston ja Hätäkeskuksen kanssa.

Logen, aluenumero 150527, asemakaavan muutos, Viherlaakso. Alue Turuntien, Kavallinmäen pientaloalueen, Kirsikkaportin ja Kehä II:n välissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 25.8.–23.9.2025. Kaavasta järjestetään asukastilaisuus tiistaina 9.9.2025 klo 17.00–19.00 Viherlaakson koululla osoitteessa Kievarinraitti 1–3. Tilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada tiivistä ja matalaa asuinrakentamista Logenin alueelle. Suunnittelussa huomioidaan viherympäristö ja liikenteelliset vaikutukset. Suunnittelua ohjaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.1.2024 päättämät lähtökohdat ja tavoitteet kaavoitukselle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

7

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

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

- TYKKI- Tietomallipohjaisen yleiskaavatyökalun kehittäminen ja kouluttaminen
- Spacio -lisenssit

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Oheismateriaali

- Hankintapäätös TYKKI- Tietomallipohjaisen yleiskaavatyökalun kehittäminen ja kouluttaminen
- Spacio -lisenssit päätös