

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.10.2025 § 114

§ 114

Ritarintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130713, 54. kaupunginosa Kilo

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Lehmus Ida
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet kannanotot ja lausunnot on annettu Ritarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130713,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.10.2025 päivätyn Ritarintie - Riddarvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7554, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130713,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavamuutosalueen tontin istutettavan osan ja rakennusalan tarkistaminen ja yhteensovittaminen, jotta asemakaavan mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontille alueen maisemarakenne ja maisema-arvot huomioiden. Asemakaavan käyttötarkoituksmerkintä ja rakennusoikeus säilyy samana kuin voimassa olevassa kaavassa. Olemassa olevalla vuonna 1938 valmistuneella hyvin säilyneellä asuinrakennuksella on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sille osoitetaan kaavaan suojelumerkintä.

Rakennusoikeus asemakaavan muutoksessa säilyy ennallaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ritarintie - Riddarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7554, käsittää osan korttelia 54091, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130713.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistajat, 16.8.2024 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualueen tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueelle. Rakentaminen on toteutunut osin asemakaavan mukaisena. Vuonna 1938 rakennetun asuinrakennuksen lisäksi tontilla on rakennusoikeutta jäljellä reilu 500 kerrosalaneliömetriä. Tontin rakennusalan koon ja erikoisen muodon vuoksi voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista ei ole mahdollista kokonaisuudessaan sijoittaa tontille. Tontilla sijaitsee myös pieni varastorakennus.

Olemassa oleva vanha rakennus sijaitsee tontin pohjoisosassa ja sille on kadulta kaunis näkymäakseli portinpylväiden lävitse kulkureittiä pitkin. Tontti on vihreä ja metsän reunustama. Sen kaakkoiskulmassa on jyrkähkö, osin avokallioinen rinne sekä lounaiskulmassa vanha puutarha omenapuineen. Lisäksi pihapiirissä kasvaa korkeaa puustoa, mm. hienoja mäntyjä. Korkeusero tontin kaakkoiskulman ja luoteiskulman välillä on noin seitsemän metriä. Kadun suuntaan tonttia rajaa kevyt puuaita ja tukevat, kiviset portinpylväät, joiden lävitse on kulku tontille Ritarintien tonttikadulta.

Suunnittelualueen lähiympäristö on vihreää ja metsäistä. Alueella sijaitsevat 1–2 asunnon erillispientalot on rakennettu eri vuosikymmeninä, vanhimmat 1950-luvulla ja uusin 2020-luvulla. Tontin taustalla oleva puustoinen rinne on jatkumoa Kilon huvilavyöhykkeen selänteelle, jossa

huvilat sijoittuvat puustoisien selänteiden rinteeseen. Huvila-alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Kilon viljelyaukeat ja huvila-asutus. Korttelia, jossa suunnittelualue tontti sijaitsee, ympäröi luonnontilaisena säilytettävä puistoalue. Puistoalueella on havaintoja liito-oravasta ja puistoalueita pitkin kulkee liito-oravayhteys.

Korttelin 54091 tontti 11 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät muut asuinrakentamisen tontit ovat yksityisessä tai asunto-osakeyhtiöiden omistuksissa. Itäpuolen virkistysalue on säätiön omistuksessa. Muut ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Kaavamuutosalue sijaitsee maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu yleiskaavan asuntoalueelle (A) ja rajautuu virkistysalueeseen (V).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024 ja kaavamuutosalue sijoittuu siinä pientalovaltaiselle alueelle (AP).

Asemakaava

Alueella on voimassa 130700 Kuninkainen asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1987. Kortteli 54091 on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka alueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin alueen rakennusala myötäilee kulkuyhteyttä olemassa olevalle asuinrakennukselle ja ympäröi rakennusta, muutoin tontilla on laajahko istutettava tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävä alueen osa. Autopaikkoja alueella on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.1.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.3.2025 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi, kannanottoja yksi ja lausuntoja yksi.

Mielipiteen pääkohdat koskivat liito-orava-aluetta ja uuden asuinrakennuksen sijoittumista suhteessa naapurin rakennukseen. Olemassa olevan vanhan rakennuksen ja pihapiirin suojelua kannatettiin. Kannanotossaan HSY tulo esiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan valmisteluaineiston olevan kaupunkimuseon käydyt ennakkoneuvottelun mukainen, mutta suosittelee uudisrakennusten volyymin ja sijoittelun huomioimista suhteessa olemassa olevan rakennuksen arvoihin.

Kaavamuutosalueelle on tehty liito-oravaselvitys (Enviro, 24.4.2025), jonka inventointitulosten perusteella kaavamuutosalueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä lajin elin- tai ydinalueita. Alueella ei ole sellaista puustoa, jolla olisi erityistä merkitystä liito-oravan ruokailualueena tai kulkuyhteysreittinä. Kiinteistölle suunniteltu täydennysrakentaminen ei käytössä olevien tietojen perusteella hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Suunniteltu asemakaavamuutos ei vaikuta myöskään muilla tavoin epäedullisesti liito-oravan elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin.

Suunnitelmaa on kehitetty saatujen palautteiden perusteella. Uudisrakennusten rakennusaloja on hieman siirretty kauemmas olemassa olevasta suojeltavasta rakennuksesta. Uudisrakennusten kerrosalojen jakaumaa on tasattu: 180, 180 ja 190. Tontin kaakkoisosan kallion kohdalla on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja maisemallisesti merkittävälle männyille on merkitty kaavakarttaan alat.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialueet

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus on asuminen ja se osoitetaan tontin alueelle merkinnällä AO, erillispientalojen korttelialue. Alueelle osoitetaan neljä rakennusala, istutettavia alueen osia ja luonnontilaisena säilytettävä alue sekä maisemallisesti merkittävät männyt tulee säilyttää. Olemassa olevalle rakennukselle osoitetaan suojeltu rakennus (sr) merkintä, toteutunut rakennusoikeus 154 ja kerrosluku kaksi. Olemassa olevan rakennuksen taakse osittain rinteeseen sijoittuvalle uudisrakennukselle osoitetaan rakennusoikeusluku 190 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi + kellarikerros (1/2 k II). Ritarintien varren rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeusluvut 180 ja 180 sekä ehdottomasti rakennettava kerrosluku kaksi (II). Kullekin rakennusosalalle saa rakentaa vain yhden asunnon. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat kaavamuutosalueella olevan suojellun rakennuksen ominaispiirteitä. Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohden.

Tontin kaakkoisosan kallion kohdalla on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja maisemallisesti merkittävälle männyille on merkitty kaavakarttaan alat. Tontin reunoille on alueen kaupunkikuvan mukaisesti osoitettu istutettavaa aluetta.

Tontin pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. 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. AO-korttelin viherkertoimen tavoitetaso on 1,0. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viite-/korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamuutoksessa on annettu määräys hulevesistä: ”Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että

hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jo-kaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille”.

Suojelukohteet

Olemassa olevalla vuonna 1938 valmistuneella hyvin säilyneellä asuinrakennuksella on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sille osoitetaan suojelumerkintä (sr): ”Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa”.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 11.2.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 130713 Ritarintie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 130713 Ritarintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 130713a Ritarintie asemakaava
- 130713 Ritarintie havainnekuva
- 130713 Ritarintie asemakaavaselostus
- 130713 Ritarintie kaavaselostuksen liitteet