



Kaupunkisuunnittelulautakunta

28.01.2026

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 28.01.2026 klo 17:30 -
Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Loojärvi
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3		Kokouksessa kuultavat selostukset	4
4	1, 2	Marsbynportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 442103, 31. kaupunginosa Kaitaa	5
5	3, 4	Ritarintie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 130713, 54. kaupunginosa Kilo	12
6	5	Kaavoituspyynnöt ja aloitteet	19

Espoo 21.1.2026.

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 21.1.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Päivi Puntila.

3

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen:

Betonimies, Otaniemi

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

28.01.2026

Asianumero 3972/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.01.2026

4

Marsbynportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 442103, 31. kaupunginosa Kaitaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai
Hanttu Marno
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Marsbynportti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 442103

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.11.2025 päivätyn Marsbynportti - Marsbyporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7507, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 442103

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksella korttelin 31106 tilojen 1:121, 3:143 sekä tontin 4 käyttötarkoitusta muutetaan kaupan laadun osalta siten, että se käsittää

tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi myös muun erikoistavaran kaupan tiloja sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja vähintään 20 % rakennusoikeudesta. Rakennusoikeudesta saa enintään 30 % käyttää liikuntatiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarankaupan myymälätiloja. Liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Kaavamuutosalueella ei sallita päivittäistavarakauppaa. Myöskään alueen rakennusoikeutta eikä korttelialueiden rajoja muuteta.

Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 27.6.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 28.2.2024

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaalla Hannuksenpellon alueella Länsiväylän eteläpuolella. Alue rajautuu länsiosaltaan Marsbyntiehen ja eteläosaltaan pysäköintialueeseen. Alue on osa laajempaa, jo rakentunutta, liikerakennusten korttelialuetta. Kaitaan ja Finnoon metroasemat sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualue on nykytilassaan joutomaankaltaista aluetta, jolla on tehty rakentamisen pohjatöitä, mutta joka sittemmin on heinittynyt osin kasvulliseksi alueeksi. Alueen itäpäässä on harvaa puustoa. Suunnittelualueen itäpuolella on pieni metsikkö, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue.

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön (korttelit 31098 ja 31106) aiemmin suunnitellusta tilaa vievän erikoiskaupan kokonaisuudesta on toteutunut alueen länsireunassa sijaitseva Länsiauton automyymälä ja -korjaamo, sekä alueen kaakkoisosassa Motonetin ja A-katsastuksen rakennukset. Alueen eteläosaan on rakentunut Power-myymälä sekä liikuntatiloja. Aluetta palveleva pysäköintialue on kokonaan rakennettu, toistaiseksi toteutumattomien liikerakennusten osalta etupainotteisesti.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa osoitettu kaupan alueen merkintä (oranssi rengas) käsittää Suomenojan kaupan alueen, johon Hannuksenpellon alue myös kuuluu. Kohdemerkinällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Suomenojan kohteelle on osoitettu enimmäismitoitukseksi 300 000 km². Kohdemerkinällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

Länsiväylä on merkitty alueellisesti merkittäväksi tieksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Finnoon osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018. Finnoon osayleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi sekä kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (TP/km). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, toimisto- ja näihin verrattavia toimintoja/tiloja. Alueelle voidaan osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueen osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksesta on noin 15 %.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa Hannuksenpelto II, 442102 asemakaava (hyväksytty 14.3.2019, lainvoimainen 10.6.2020). Suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavaran kaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta 40 000 km². Alueen länsiväylän puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeus asema on osoitettu lukemaan +22.

Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Kortteleiden Länsiväylän puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jota tulee rytmittää vaihtelevasti pystysuuntaisilla elementeillä. Länsiväylän puoleisilla korttelialueilla rakennuksen liikennealueen puoleiset julkisivut on rakennettava yhtenäisenä tai erilliset rakennukset on kytkettävä yhteen rakentein, joiden tulee olla kiinteä osa rakennusten julkisivuarkkitehtuuria. Liikennealueen puoleisen räystäslinjan tulee olla tasakoruinen.

Rakennuksen kerroksiin sijoitettavan pysäköinnin julkisivut ja ajoluiska tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kattomaisema tulee jaotella pienempiin osiin ja rytmittää teknisten tilojen ja muiden rakennusosien sijoittelulla.

Pysäköintinormi on määritetty kaavassa kaavamääräysten ensimmäisessä pykälässä (1 §). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- liiketilat 1 autopaikka/50 k-m²
- toimistotilat 1 autopaikka/60 k-m²
- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilat 1 ap/100 k-m²
- huoltotilat 1 autopaikka/100 k-m²
- varastotilat 1 autopaikka/150 k-m²

Autopaikat saa kortteleissa 31098 ja 31106 sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Ajoyhteydet ja -liittymät on järjestettävä Marsbyntien kautta. Alueen ajoyhteyksiin ja -liittymiin ei saa käyttää Päivänkakkarakantietä. Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsisuuntainen jalankulkuyhteys Päivänkakkaranpolulta Marsbyntielle. Pysäköintialueille on sijoitettava riittävät ja turvalliset jalankulkuyhteydet, joiden tulee erottua ympäristöstään värein ja materiaalein. Pysäköintialueiden ilmeiden tulee olla yhtenäinen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 19.2.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.4.2024 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä, yksi lausunto ja yksi kannanotto. HSY lausui alueen viemäriverkostosta sekä asemakaavan johtovaraus-alueesta, joka tulee säilyttää. Vesihuoltolinjojen sijainti tulee huomioida ja kunnossapidettävyyden varmistaa korttelin maankäytön suunnittelussa. Caruna lausui alueen sähköverkosta.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan esillä olevan hankkeen mukaiset muutokset voimassa olevaan asemakaavan eivät ole alueen kulttuuriympäristöarvojen kannalta erityisen merkittäviä. Iivisniemi-Kaitaa-seura piti tärkeänä, että Suur-Espoonlahden erittäin matalaa työpaikkaomavaraisuutta parannetaan. Iivisniemi-Kaitaa-seura muistutti myös, että Helsingin kaupungin edustajat aikoinaan lupasivat, että he voisivat suostua Hannusmetsän säilymiseen metsänä, jos he saavat tarpeeksi rakennusoikeutta omistamilleen maille lähialueelta.

Asemakaavan muutosehdotus

KM-1 - Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön.

Alueelle saa sijoittaa muun erikoistavaran kaupan tiloja sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja vähintään 20 % rakennusoikeudesta. Muun

Kaupunkisuunnittelulautakunta

28.01.2026

erikoistavaran kaupan liikeilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Rakennusoikeudesta saa enintään 30 % käyttää liikuntatiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarankaupan myymälätiloja. Liikeilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Korttelialueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 40 000 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Korttelin eteläpuolelle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Korttelin Länsiväylän puoleiselle laidalle on osoitettu merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on toimistotilojen osalta oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan minimikorkeudeksi on osoitettu +16 metriä.

Korttelin kaakkoisosaan osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa.

Korttelin länsipuolelle on osoitettu maanalaista johtoa ja sen suoja-aluetta varten varattu alueen osa.

Kaavaan osoitetaan määräykset myös liikenteestä, kaupunkikuvasta, hulevesien hallinnasta sekä viherkertoimesta.

Tontin ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin 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. Viherkertoimen tavoitetaso alueella on 0,7. Viherkerroin-tuloskortti on osana kaavaselostuksen liitteitä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 19.3.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

28.01.2026

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

Liitteet

- 1 442103 Marsbynportti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet saavutettava
- 2 442103 Marsbynportti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet saavutettava

Oheismateriaali

- 442103a Marsbynportti asemakaava
- 442103a Marsbynportti ajantasakaava
- 442103a Marsbynportti määräykset
- 442103 Marsbynportti havainnekuva
- 442103 Marsbynportti kaavaselostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

15.10.2025
28.01.2026

Asianumero 2861/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.01.2026

5

Ritarintie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 130713, 54. kaupunginosa Kilo

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Ritarintien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 130713,

2

hyväksyy 15.10.2025 päivätyn ja 28.1.2026 muutetun Ritarintie - Riddarvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7554, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130713,

3

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

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

15.10.2025
28.01.2026

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavamuuotosalueen 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 muutoksella 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.1.2025.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

15.10.2025
28.01.2026

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 uusimmat 2020-luvulla. Tontin taustalla oleva puustoinen rinne on jatkumoa Kilon huvilavyöhykkeen selänteelle, jossa huvilat sijoittuvat puustoisesta selänteestä rinteeseen. Huvila-alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Kilon viljelyaukeat ja huvila-asutus. Korttelia, jossa suunnittelualuetontti 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 omistuksessa. 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

15.10.2025
28.01.2026

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 kaavamuuotosalue 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 $e=0,20$ (noin 700 k-m²). 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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 15.10.2025. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.11.-2.12.2025. Nähtävilläolokaudena jätettiin yksi muistutus ja saatiin yksi lausunto ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksen pääkohdat koskivat yhden uudisrakennuksen kerroslukua ja sijoittumista tontille sekä kaavamuuotosalueen hulevesiä ja puiden säilymistä kaavamuuotosalueen luoteiskulmassa.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu tuo kannanotossaan esiin seuraavia seikkoja. Liito-orava ei muodosta estettä kaavamuuokselle. Alueelta ei ole Espoon kaupungin tiedoissa myöskään lepakoiden tai muiden luonnonsuojelulain mukaan tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä. Tontilla ei sijaitse tunnistettuja arvokkaita luontotyypppejä tai suojeltuja luontokohteita. Alue ei ole osa maakunnallista tai paikallista ekologista yhteyttä. Rakennusvaiheessa on noudatettava HSY:n työmaavesiopasta ja huolehdittava rakennus-, työmaa- ja hulevesien asianmukaisesta käsittelystä. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei lisää asukasmäärää siinä määrin, että se vaikuttaisi merkittävästi läheisiin luontoarvoihin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoittaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita HSY:n vesihuoltolinjoja Ritarintiellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

15.10.2025
28.01.2026

Espoon kaupunkimuseon on tutustunut vastineeseen, joka on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoomme. Kaupunginmuseolla ei ole enää huomautettavaa hankkeeseen.

Saadun palautteen takia kaavaan on muutettu suojellun rakennuksen taakse sijoittuvalle uudisrakennukselle suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Hulevesiratkaisua on päivitetty. Kaavamuutosalueen pohjoisosan kulkureitin reunaan hulevesisuunnitelmassa on lisätty reunakivi tai muu hulevettä ohjaava rakenne.

Asemakaavan muutos

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 sijoittuvalle uudisrakennukselle osoitetaan rakennusoikeusluku 190 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Ritarintien varren rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeusluvut 180 ja 180 sekä ehdottomasti rakennettava kerrosluku kaksi (II). Kullekin rakennusalueelle 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.

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 vihrelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. AO-korttelin viherkertoimen tavoitetaso on 1,0. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viite-/korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamuutoksessa on annettu määräys hulevesistä: ”Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

15.10.2025
28.01.2026

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 jokaista 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)
- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.10.2025 § 114

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

15.10.2025
28.01.2026

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.

Liitteet

- 3 130713 Ritarintie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 4 130713 Ritarintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

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

6 Kaavoituspyynnöt ja aloitteet

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan kaavoituspyynnön ja aloitteen:

Teknisen lautakunnan päätös hakea kaupunkisuunnittelulta kaavamuutosta Finnovikeninpolun eteläosan pyöräilyreitit säilyttämiseksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Liitteet

5 Pöytäkirjanote asianosaisille_ Tekn. Itk 10.12.2025 §105