



Kaupunkisuunnittelulautakunta

25.02.2026

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 25.02.2026 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	1	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2026	4
4	2, 3	Koukkuniemi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311308, 23. kaupunginosa Matinkylä	8
5	4	Rakennuskiellon jatkaminen Tapiolassa rakennuskieltoalueella 110, Otsolahti ja Itäranta	15
6	5, 6	Vireillä olevien asemakaavojen rauettaminen ja kaavoitushakemusten hylkääminen	19
7		Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	21

Espoo 18.2.2026.

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 18.2.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2 Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Helena Tiitinen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

25.02.2026

Asianumero 3930/00.01.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.02.2026

3 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Puustinen Jenni
Kaitanen Susanna
Leino Essi
Keränen Ossi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2026,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

Käsittely

Päätös

Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma valmistellaan vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi ja se täydentää pidemmän aikatahtaimen kaavoitusohjelmaa. Työohjelma sisältää aikatauluineen keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet vuodelle 2026. Työohjelma toimii suunnittelun resurssoinnin apuvälineenä.

Yleiskaavoitus

Espoon yleiskaava 2060-työ on ehdotusvaiheessa. Vuoden 2025 aikana laadittiin kaavaehdotusta tukevia maankäytön tarkasteluita, selvityksiä ja

vaikutusten arviointeja. Yleiskaavaehdotus valmistellaan päätöksentekokäsittelyyn keväällä 2026 ja tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2026.

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

Länsirataan tukeutuvassa Histassa käynnistyy alueen toteutukseen tähtäävä suunnittelu. Alueen suuren koon takia suunnittelu käynnistyy kaavarunkotasoisella työllä sekä tarkempaa suunnittelua palvelevilla selvityksillä.

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL)-suunnitelma päivitetään pääosin vuoden 2026 aikana tulevaa sopimuskautta 2028–2039 varten.

Liikennesuunnittelu

Yleiskaavan 2060 ehdotusvaiheen maankäytön ja liikenteen kokonaisuuden yhteensovitusta, selvitysaineistoa ja vaikutusarviointia viimeistellään kaavaratkaisuksi. Seutus suunnittelussa osallistutaan "Joukkoliikenteen suuntaviivat 2060" -työhön sekä seuraavaa MAL-kierrosta pohjustavaan liikennejärjestelmäsuunnitelman laadintaan. Matinkylä-Leppävaara-pikaraitiotien yleissuunnitelmatyön valmistelu pyritään käynnistämään vuoden 2026 loppupuolella. Asemakaavoituksessa käytössä olevat pysäköintiohjeet ovat tavoitteena päivittää tarvittavilta osin, työn jatkuessa vuodelle 2027 asti.

Asemakaavoitus

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset viihtyisälle ja turvalliselle elinympäristölle, palveluille, työpaikoille ja monipuoliselle asuntorakentamiselle. Uusien työohjelmaan nousevien kohteiden osalta kiinnitetään erityistä huomiota Espoo-tarinan kirjauksiin. Uusia kohteita ohjelmoitaessa priorisoidaan työpaikka-, palvelu – ja infrakohteita. Asumismuotojen monipuolisuudesta huolehditaan ja pientalokaavojen osuutta työohjelmassa kasvatetaan. Uudet asemakaavakohteet sijoittuvat pääosin MAL-suunnitelman mukaiselle ensisijaiselle maankäytön kehittämisvyöhykkeelle.

Kaupunkikeskuksiin suunnitellaan asumista ja monipuolisia palveluita sekä luodaan edellytyksiä työpaikoille. Leppävaaran keskustaa ja Espoon keskuksessa entistä virastokeskusten aluetta kehitetään arkkitehtuurikilpailujen pohjalta. Tapiolan keskustan uudistaminen jatkuu.

Asumisen asemakaavahankkeissa varmistetaan mielenkiintoisen ja inhimillisen kaupunkiympäristön syntyminen. Laadukkaalla

kaupunkiympäristöllä ja monipuolisilla asuinmahdollisuuksia tarjoamalla kasvatetaan myös kaupungin vetovoimaisuutta. Viihtyisyyttä lisäävät kaupunkitilojen vehreys, kaupunkiluonto ja helposti saavutettavat virkistysalueet. Kaupunkivihreän määrää tiiviissä kaupunkirakenteessa lisätään hyödyntäen kaavoituksessa mm. viherkerrointa.

Viimeisen viiden vuoden aikana työohjelmaan otettavien asemakaavakohteiden määrää ja rakentamisen volyymia on pyritty hallitsemaan, mikä näkyy työohjelmakohteiden asuinrakentamispotentiaalin pienentymisenä. Koska kaavaprosessit ovat pitkiä, näkyvät vaikutukset viiveellä. Työohjelmakohteiden yhteenlaskettu asuinrakentamisen potentiaali on noin 2,0 miljoonaa kerrosneliömetriä, josta lautakunnasta edenneiden kohteiden osuus on noin 700 000 k-m². Kerrosalasta reilu viidennes on pientaloille. Osa nyt vireillä olevasta kerrosalasta tulee hyväksyttäväksi vasta seuraavalla valtuustokaudella.

Työohjelman merkittäviä asuntokohteita on metron ympäristössä Otaniemessä ja Kiviruukin alueella ja Pohjois-Espoon alueella. Viiskorven alueen kehittäminen käynnistyy aluekokonaisuutta varten laadittavilla tavoitteilla. Lakeamäen ja Vassholmin kaavaehdotukset ovat valmistumassa ja alueen kehittäminen jatkuu tehdyn kaavarunkotyön pohjalta. Kerassa Karapellon ja Karamalminrinteen kaavat ovat edenneet hyväksymiskäsittelyyn ja kehittäminen jatkuu Kutojantien alueella.

Kaavoituksella edistetään pientalorakentamisen mahdollisuuksia, jotta voimme varmistaa riittävän pientalotonttitarjonnan. Viiskorven alueen kaavalliset tavoitteet ovat valmisteilla. Niipperinniityn, Ruukinrannanmäen, Sammalvuoren ja Logenin kaavaehdotukset ovat tarkoitus tuoda lautakunnan käsittelyyn vuoden 2026 aikana. Uutena työohjelmaan nousee Hempontien kohde Lintuvaarassa.

Espoon elinvoimaisuuden kannalta monipuolinen yritystontti- ja toimitilatarjonta on tärkeää. Työpaikkaomavaraisuuden kasvattamiseksi ja yritysten toimintaedellytysten parantamiseksi elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken ohjelmakauden ja niille varataan tarvittavat resurssit. Keilaniemi vahvistuu työpaikka- ja yritysalueena ja aluetta kehitetään monipuoliseen käyttöön. Alueen eteläosien kehittämisen periaatteet ovat valmisteilla. Otaniemen roolia vahvistetaan merkittävänä innovaatiotoiminnan, teknologian ja palvelujen alueena. Leppävaaran keskuksen asemakaavoitus on käynnissä. Uusia kohteita ovat mm. päivittäistavarakaupan kaava Kauklahdessa ja vesiurheilukeskuksen kehittämiseen tähtäävä muutos Keilaniemessä.

Kaavoituksen tehtävänä on ennakoida palveluiden tulevaisuuden tarpeita kasvavassa kaupungissa ja varmistaa niille tarkoituksenmukaiset varaukset. Työtä tehdään yhdessä sidosryhmien kanssa. Toimivilla lähipalveluilla on merkitystä myös sosiaalisesti kestävästä kaupungista ja alueiden vetovoiman näkökulmasta. Espoo-tarinan mukaisesti palveluja priorisoidaan kaavoituksessa ja työohjelmaan nousee useita uusia

kohteita. Oittaen aluetta kehitetään laaja-alaisesti. Uusien päiväkotien toteuttaminen mahdollistetaan Espoonlahteen, Iivisniemeen, Kurttilaan ja Tapiolaan ja uuden koulun rakentaminen Karaniittyyn. Espoonlahden uimahallin kaavoitus käynnistyy.

Myös Espoon arvokkaita kulttuuriympäristöjä turvataan asemakaavoituksen keinoin. Uutena kohteena työohjelmaan nousee Aarnivalkean asuinalueen suojelukaava Tapiolassa.

Kaavoituksella turvataan tärkeät luontoarvot sekä tuetaan ekosysteemipalveluja, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja luonnon monimuotoisuutta kokonaisuutena, luonnon ydinalueista kasvikkatoihin ja katupuihin. Kaavoituksessa varmistamme myös riittävät ja hyvin saavutettavat virkistysalueet. Asemakaavoituksessa on otettu käyttöön korttelikohtainen viherkerroin, jolla pyritään ohjaamaan kaupunkivihreän määrää tonteilla ja kortteleissa. Kaavojen vähähiilisyyden arviointityökalun käyttöä kaavahankkeiden ilmastovaikutusten arvioinnissa on laajennettu.

Aikaisempiin vuosiin verrattuna työohjelmaa on pyritty selkeyttämään siten, että mukana ovat vain ne kaavoituskohteet, joiden valmistelu jatkuu aktiivisesti. Työohjelmassa ei esitetä sellaisia vireillä olevia kohteita, jotka ovat pysähdyksissä erilaisista syistä kuten yleiskaavatilanne, hankkeen oman aikataulun viivästyminen jne. Tällaisia ovat esimerkiksi Finnoossa Merikorttelit ja Finnoonsatama, joiden valmistelu etenee vasta seuraavalla valtuustokaudella. Edelliseen vuoteen verrattuna työohjelmasta on poistunut lainvoimaisia kohteita.

Syksyn 2025 ja alkukevään 2026 aikana on valmisteltu myös kaavojen rauettamisesitys kaavarekisterin selkeyttämistä silmällä pitäen. Hakijoita on kuultu asiasta, eivätkä nämä ole vastustaneet rauettamista. Nämä kohteet on niin ikään poistettu työohjelmasta.

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelun_työohjelma_2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta

25.02.2026

Asianumero 5853/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.02.2026

4

Koukkuniemi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311308, 23. kaupunginosa Matinkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koukkuniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 311308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.2.2026 päivätyn Koukkuniemi - Krokudden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7571, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella asuinrakennusten korttelialueita ja lähivirkistysalueita luontoarvot säilyttäen. Alueella suojellaan tärkeimmät luontoarvot. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 4 829 k-m².

Alueen kaavoitus perustuu kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 10.8.2020 päättämään ja 6.6.2022, 8.5.2023, 3.6.2024 sekä 2.6.2025 jatkamaan suunnitteluvarakseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koukkuniemi – Krokudden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7571, käsittää korttelin 23221, yleisen pysäköinnin alueen 23L4 ja ympäröivät puistoalueet, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311308.

Aloite ja vireilletulo

Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskus ja tonttiyksikkö teettivät vuosina 2013–2014 selvityksen 20:stä kaupungin omistamasta kohteesta, jotka oli merkitty yleiskaavassa asuinalueeksi ja joiden muuttaminen asuinalueeksi vaati asemakaavan muutoksen (Espoo TOP 20, Asemakaavakohteiden aluekortit ja arviot, SITO, 4.2.2014). Asemakaava-alue esiintyy selvityksessä nimellä "11 Rantametsä". Selvityksessä todetaan suosituksena, että asemakaavan muutoksella ei ole erityisiä

Kaupunkisuunnittelulautakunta

25.02.2026

esteitä ja kaavamuutoksella on hyvä mahdollisuus jatkaa länsipuolisessa korttelissa aloitettua täydentyvää kaupunkirakennetta.

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 26.2.2016 (Espoon kaupunki, tonttiyksikkö) sekä 8.2.2017 (yksityinen maanomistaja) kirjatulla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2017.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijoittuu Matinkylän eteläosiin, lähelle Matinkylän uimarantaa ja rannan palveluita. Nykytilanteessa kaavamuutosalue on metsäinen ja yleisen pysäköinnin aluetta ja katualueita lukuun ottamatta rakentumaton. Alueen lounaisosassa olevan kiinteistön omistaa yksityinen maanomistaja ja loput alueesta omistaa Espoon kaupunki.

Kaavamuutosalueen ympäristö on melko väljästi rakennettu. Alueen länsipuolella on kerrostaloja ja muuten alue on pientalovaltainen. Kaavamuutosalueen länsireunalla on liito-oravan ydinalue. Kaavamuutosalueella on tehty luontoselvityksiä ja alueen tärkeimmät luontoarvot sijoittuvat kaavamuutosalueen länsiosiin. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee täyttömäki. Täyttömäen stabiliteetista ja alueen maaperästä on tehty kaavan valmistelun aikana geoteknisiä selvityksiä, joilla on varmistettu alueen rakennettavuus.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on merkitty nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jota ympäröi virkistysalueet ja virkistysyhteydet.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alueelle on esitetty osin virkistysalueeksi (V) ja osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Asemakaava

Alueella on voimassa 311300 Koukkuniemi -asemakaava, joka on saanut lainvoiman 17.10.1983. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on

osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja pysäköimisalue (LP), joita ympäröi puistoalue (P). Puistoalueelle on osoitettu ohjeellisia yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuja yhteyksiä. Alueen kaakkoiskulmaan puistoalueelle on merkitty muuntamon rakennusala (VM). Kaavamuutosalueen lounaiskulmassa katualueella on voimassa olevassa kaavassa luonnonmuistomerkki (s).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 10.2.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.4.2017 mennessä. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta ja kannanottoja saatiin yksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty alueen rakentamiselle kolme vaihtoehtoa, joihin mielipiteissä otettiin kantaa. Useissa mielipiteissä vastustettiin kerrostalorakentamista, mutta osassa mielipiteistä kerrostalorakentamista ei suoraan vastustettu, vaan sille asetettiin ehtoja. Useissa mielipiteissä vastustettiin alueen lounaisosan yksityisen maanomistajan alueen rakentamista. Mielipiteissä vastustettiin yleisen pysäköinnin vähentymistä ja ehdotettiin kaavoitettavan alueen pysäköinnin sijoittamista maan alle. Rannan maisemaa ja luontoa haluttiin säästää. Jotkin mielipiteen jättäneistä olivat huolissaan kaavoituksen vaikutuksista liito-oraviin.

Alueella on pyritty jatkamaan kaavamuutosalueen länsipuolisen alueen periaatetta, jossa pientalot sijoittuvat Koukkuniementien varteen ja kerrostalot niiden taustalle. Maaperän takia alueella ei voida rakentaa maanpinnan alapuolelle, joten pysäköintiä ei voi sijoittaa maan alle. Kaavamuutosalueella sijaitseva nykyinen yleinen pysäköintialue on ollut vajaakäytöllä, joten sen poistamisen katsotaan olevan perusteltua. Katualueen mitoitus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin toteuttamisen Koukkuniementien varressa, jos sille ilmenee tulevaisuudessa tarvetta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä ja liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteydet suojellaan kaavamuutoksella. Virkistysyhteydet eivät muutu nykyisestä ja pohjoiseteläsuuntainen viheryhteys säilyy.

Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus jätti kannanoton alueen pohjoispuolisen täyttömäen stabiliteettiin ja maaperään liittyen, sekä huomautti, että OAS-vaiheessa esitetty kadunvarsipysäköinti katkaisee luontoyhteyden.

Täyttömäen stabiliteettia on tutkittu kaavan valmistelun aikana. Selvitykset ovat ohjanneet suunnittelua. Kadunvarsipysäköintiä ei enää ehdotusvaiheessa esitetä suunnitelmissa kohtaan, jossa on todettu olevan liito-oravan kulkuyhteys.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa alue asuinkäyttöön ja suojella kaavallisesti alueella olevat suojelukohteet ja tärkeimmät luontoarvot. Alueelle kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialue (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Asuinalueiden ympärille kaavoitetaan lähivirkistysalue (VL) ja lähivirkistysalue, jolla tulee huolehtia liito-oravan kulkuyhteyksistä (VL/s-1). Lähivirkistysalueiden länsireunalle osoitetaan kaavassa suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1).

Asuinrakennusten korttelialueelle on suunniteltu kaksi 5–6-kerroksista kerrostaloa ja kaksikerroksisia rivitaloja, sekä pysäköintitalo. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle on suunniteltu yksi kaksikerroksinen rivitalo. Koko kaavamuutosalueelle osoitetaan yhteensä 6 660 k-m² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen. A-korttelialueella 4 580 k-m² on osoitettu kerrostaloille ja 1 510 k-m² pientaloille. AR-korttelialueelle on osoitettu 570 k-m² rakennusoikeutta rivitalolle.

Asuinrakennusten korttelialueelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sekä alueita, joilla tulee säilyttää maisemallisesti merkittävää puustoa. Puuston säilyttämisestä koko kaavamuutosalueella on annettu kaavamääräys. Kaavaehdotuksessa on määrätty voimakasta tärinää ja melua aiheuttavien toimenpiteiden ajoittamisesta liito-oravan lisääntymisajan ulkopuolelle 30 metrin etäisyydellä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Kaavamuutosalueen itäreunalle on merkitty nykytilanteessa olemassa oleva ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureitin viereen on merkitty kaavaan myös olemassa olevan muuntamon ohjeellinen rakennusala (vm). Katualueella olevan luonnonmuistomerkin (sl) suojelua jatketaan kaavamuutoksella. Katualueelle on merkitty myös Koukkuniementien ylittävä liito-oravan kulkuyhteys (eko-1).

Kaavassa on määrätty Espoon viherkerrointyökalun käyttämisestä.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu yleisten rakennusten korttelialue (Y). Korttelialueen poistuminen perustuu Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen ja tonttiyksikön vuosina 2013–2014 teettämään TOP 20 -selvitykseen, jota on kuvailtu kohdassa Aloite ja vireilletulo (Espoo TOP 20, Asemakaavakohteiden aluekortit ja arviot, SITO, 4.2.2014). Y-korttelin muuttamisesta asuinkäyttöön on selvityksen jälkeen keskusteltu kaupungin sisäisesti sosiaali- ja terveystoimen, sekä myöhemmin kasvun ja oppimisen toimialan kanssa. Y-korttelin kaavoitusta asuinkäyttöön päätettiin jatkaa suunnitteluvarauksen mukaisesti. Alueen kaavoitus on käynnistynyt vuosia sitten. Koukkuniemen Y-korttelia ei tällä hetkellä tarvita palvelujen tuottamiseen ja maaperän rakennettavuus aiheuttaa haasteita.

Sopimusneuvottelut

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

Korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Suunnittelua on ohjannut Espoon kaupunki.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 24.2.2017 ja 13.3.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

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

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 2 | 311308 Koukkuniemi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 3 | 311308 Koukkuniemi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 311308a Koukkuniemi asemakaava
- 311308a Koukkuniemi määräykset
- 311308a Koukkuniemi havainnekuva
- 311308 Koukkuniemi kaavaselostus
- 311308 Koukkuniemi kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

25.02.2026

Asianumero 492/10.02.05/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.02.2026

5

Rakennuskiellon jatkaminen Tapiolassa rakennuskieltoalueella 110, Otsolahti ja Itäranta

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Minna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

pidentää alueidenkäyttölain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan muuttamista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 110 merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 25.2.2028 saakka, sekä saman lain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kielto ei koske alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista ja rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä tai esimerkiksi parvekkeiden lasitusta ja hissien rakentamista, joita koskevan rakentamislain mukaisen luvan voi rakennusvalvontaviranomainen ratkaista kuultuaan kaavoitusviranomaista ja museoviranomaista.

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennuskiello on päättymässä rakennuskieltokarttaan tunnuksella 110 (Otsolahti-Itäranta) merkityllä alueella 14.3.2026. Kielto on määrätty asemakaavan muuttamista varten. Koska alueen kaavoitus on kesken, rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella.

Otsolahden ja Itärannan asuinalue on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuskiellon avulla käytetään alueidenkäyttölain mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen

maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi. Rakennuskielto ei koske rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista tai rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

Otsolahti-Itäranta rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti opaskartalla:



Alueella ovat asemakaavoina voimassa vanhat rakennuskaavat. Vireillä ovat asemakaavan muutokset Otsolahti 211600 ja Itäranta 211700. Kaavoituksen lähtökohtana on alueiden nykytilanne ja tavoitteena sen vakiinnuttaminen vähäistä uudisrakentamista lukuun ottamatta. Asemakaavojen muutoksilla pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Otsolahden kaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä vuonna 2019 ja kaavaehdotus on valmisteilla. Itärannan kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuonna 2023 ja tavoitteena on viedä kaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026.

Rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten on asetettu vuonna 2010. Tätä ennen alueella on ollut rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten, joka on poistunut Espoon eteläosien yleiskaavan saatua lainvoiman vuonna 2010. Alun perin rakennuskielto määrättiin myös Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan asuinalueille. Valtuusto hyväksyi kyseisten alueiden asemakaavojen muutokset vuosina 2018 ja 2019, joten näiltä osin rakennuskieltoon määrätty alue on pienentynyt.

Rakentaminen rakennuskiellon aikana

Rakennuskielto koskee pääasiassa uudisrakentamista ja rakennuksen laajentamista. Rakentaminen rakennuskieltoalueella vaatii poikkeamispäätöksen rakennuskiellosta lukuun ottamatta rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista, rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä tai esimerkiksi hissien tai parvekelasitusten rakentamista, jotka rakennusvalvontakeskus voi ratkaista kuultuaan kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunginmuseota. Arvioitaessa hankkeen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan tarvittaessa kuulla museoviranomaista tai lupa- ja valvontavirastoa.

Rakennuskiellolla pyritään turvaamaan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen tai kehittyminen alueen maankäyttötavoitteiden mukaisena. Kunta voi käyttää alueidenkäyttölain mahdollistamia ohjauskeinoja alueen ominaispiirteiden turvaamiseksi, kunnes suunnittelutyön edetessä todetaan, ettei aiottu luvanvarainen hanke tuota haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle eikä turmele kaupunkitai maisemakuvaa. Näin alueella pystytään varmistamaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvien rakennusten, rakennelmien ja ympäristöjen säilyminen asemakaavan tarkoitusten mukaisina haittaamatta kuitenkaan tarpeellisia korjausrakentamishankkeita.

Rakennuskiellolla halutaan turvata vireillä olevan asemakaavan suunnittelu tavoitteiden mukaiseksi. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 17 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää rakennuskiellon asettamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskiellon pidentämisestä.

Jatkokäsittely

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Maanomistajat
- Maanmittauslaitos
- Tonttiyksikkö
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaupunkitekniikan keskus, luonnonhoitoyksikkö
- Kaupunginmuseo

Liitteet

- 4 Rakennuskieltoalue 110 Otsolahti ja Itäranta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.02.2026

6

Vireillä olevien asemakaavojen rauettaminen ja kaavoitushakemusten hylkääminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Ikonen Liisa

Kuntsi Juho

Salama Paltsa-Kai

Malila Anni

Miettinen Juha

Metsälä Sari

Liljeqvist Heidi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Päätää rauettaa vireillä olevat asemakaavat ja hylätä kaavoitushakemukset liitteen 1 mukaan.

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoossa on vireillä useita asemakaavakohteita, joiden valmistelu on eri syistä keskeytynyt. Keskeytyminen on voinut johtua hakijasta, kaava-alueen rajausten muutoksista, alueen kehittämistä koskevien tavoitteiden muuttumisesta tai muusta, kaupungista riippumattomasta syystä. Hylättäväksi esitettävät kaavoitushakemukset ovat kohteita, joista on saatu kaavoitushakemus, mutta joiden kaavoitus ei ole enää ajankohtaista. Mukana on sekä uudiskaavakohteita että asemakaavan muutoksia. Kaupunkisuunnittelukeskuksen asiantuntijat ovat käyneet läpi kaavarekisterin ja arvioineet sellaiset asemakaavoituskohteet, joiden

suunnittelun jatkaminen ei ole nykytavoitteiden tai olosuhteiden kannata tarkoituksenmukaista. Jos kaavakohde on yksityisessä omistuksessa ja maanomistaja on jättänyt kaavoitushakemuksen, hakijalle on annettu mahdollisuus ilmaista näkemyksensä kaavoituksen jatkamisesta tai keskeyttämisestä. Maanomistajien näkemykset on tiedusteltu kirjallisesti. Rauetettavaksi esitettävien kaavoituskohteiden maanomistajat eivät ole vastustaneet kaavoituksen lopettamista yhtä lukuun ottamatta (Lintukorpi).

Päätöksen tavoitteena on keskeyttää sellaisten alueiden asemakaavoitus, joiden suunnittelun lähtökohdat tai jo laaditut suunnitelmat eivät enää vastaa maanomistajan tai kaupungin tavoitteita. Lisäksi tavoitteena on saada kaavarekisteri ajan tasalle. Hylkääminen ei estä asemakaavoituksen käynnistämistä myöhemmin uudelleen. Mikäli kaavatyö käynnistetään uudestaan, se tehdään ajantasaisin lähtötiedoin ja menettelyin.

Jatkokäsittely

- Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut: Saija Juntunen
- Tonttiyksikkö: Katja Hakala
- Lupa- ja valvontavirasto: Miia Ketonen

Liitteet

- 5 Rauetettavat ja hylättävät kohteet
- 6 Rauetettavat ja hylättävät kohteet kartalla

7

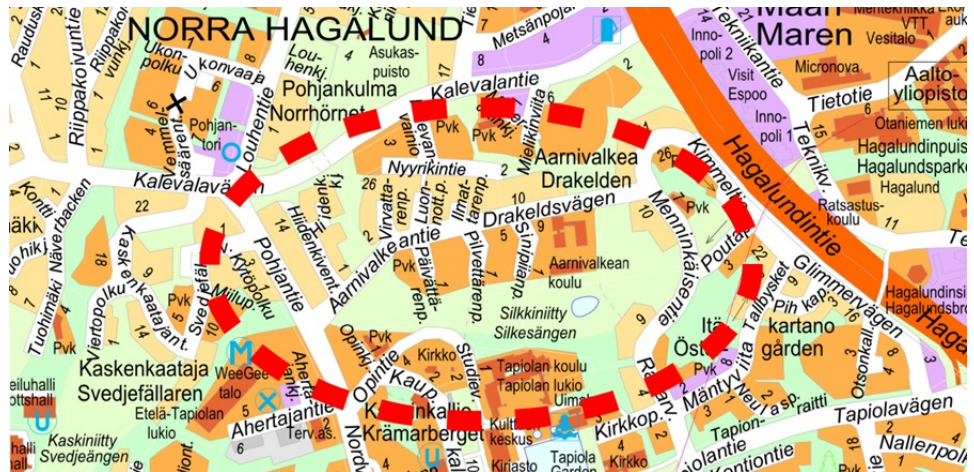
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä:

Aarnivalkea, aluenumero 210212, asemakaavan muutos, Tapiola.
Aarnivalkean asuinalue kouluineen ja puistoalueineen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 2.3.–31.3.2026. Kaavasta järjestetään kaavakävely torstaina 18.3.2026 klo 17.30–19.00 Aarnivalkean alueella. Tapaamispaikkana toimii Aarnivalkean koulun piha (Aarnivalkeantie 9). Tilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää alueen ominaispiirteet ja määrittää reunaehdot alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan Aarnivalkean koulun peruskorjaus- ja laajennusmahdollisuudet sekä koulun kentän sijoittamista koulukorttelin itäpuolelle koulun välittömään läheisyyteen.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta: