

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

Kaupunginkallionrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 613700, 41. kaupunginosa Kaupunginkallio

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Hanttu Marno
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kaupunginkallionrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 613700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026 päivätyn Kaupunginkallionrinne – Stadbergsbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7574, 41. kaupunginosassa Kaupunginkallio, alue 613700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta / asemakaavan muutosehdotuksesta / asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 23.4.2026 ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

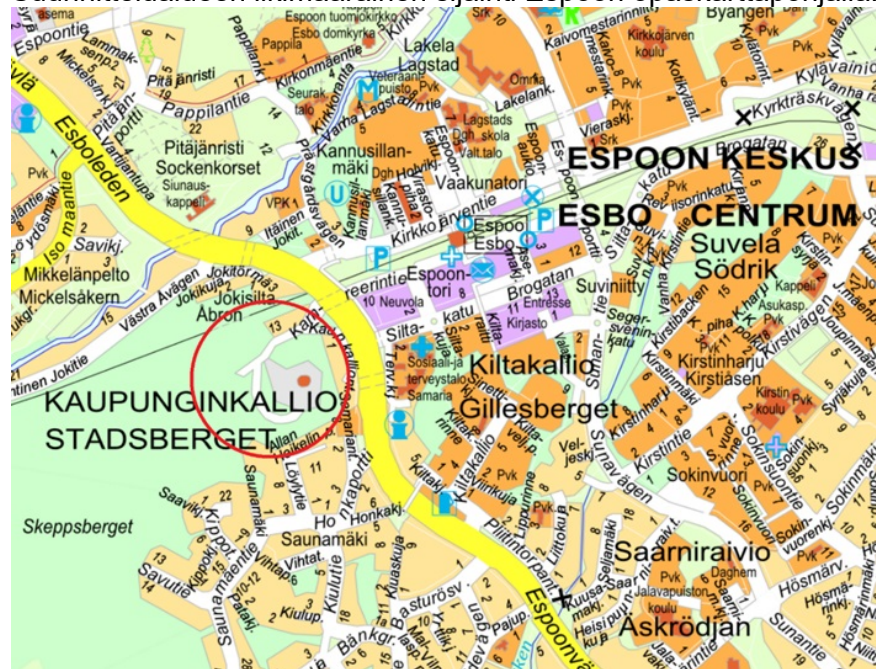
Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista Espoon keskukseen, turvata alueen kautta kulkeva maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys sekä parantaa virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia sekä yhteyksiä Espoon keskuspuistoon. Kaava-alueen pinta-ala on noin

7,97 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 11 350 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 4 787 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kaupunginkallionrinne - Stadsbergsbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7574, käsittää osa korttelia 41005, liikenne-, katu-, virkistys- ja erityisalueet, muodostuu uudet korttelit 41064 - 40166, poistuu korttelit 41001 - 41004, 41. kaupunginosassa Kaupunginkallio, alue 613700.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistynyt vuonna 1996. Kaava-alueita suunniteltiin vuoteen 2003 asti, mutta kaava ei edennyt sopimusneuvotteluista hyväksymiseen. Vuonna 2014 alueen asemakaavoitus jatkui nykyisellä kaavanimellä Kaupunginkallionrinne (aluenro 613700), mutta kaavoitus ei edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman [nähtävilläolon] jälkeen enää kaavaehdotusvaiheeseen.

Kun kaavoitusta myöhemmin jatkettiin, todettiin, että suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet olivat osittain muuttuneet ja että kaavoitushakemus oli syytä uusaa. Alueen maanomistaja on uudelleen hakenut alueen voimassa olevan kaavan muuttamista 20.11.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 7.6.2023.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin pääosin rakentamatonta metsäistä aluetta. Alueen lakialueet ovat kalliometsää tai avokalliota ja muut metsäiset alueet lähinnä kangasmetsää. Länsiosasta kaava-alueen metsät liittyvät Keskuspuiston laajempaan metsäalueeseen. Kaava-alueen länsi- ja pohjoisosan kautta, junaradan ylitse, kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys, joka on erittäin merkittävä osa laajempaa ekologista yhteyttä mereltä Espoon keskuspuiston ja Näkinmetsän kautta Nuuksioon ja Kirkkonummelle. Alueella on liito-oravan kulkuyhteyksiä, joista merkittävin kulkee alueelta

pohjoiseen junaradan yli kalliotunnelin päällä. Suunnittelualueen pohjoisosassa, rata-alueen vieressä olevalta alueelta on vuonna 2025 kaupunkiradan rakentamisen yhteydessä jo kaadettu puusto sekä poistettu pintamaa, koska alue on ollut työmaakäytössä.

Suunnittelualueen korkeimmalla kohdalla sijaitsee Fortumin lämpökeskus. Mäen laelle, lämpökeskukselle saakka, on rakennettu hiekkapintainen tie, jonka puolivälissä sijaitsee myös lämpökeskuksen öljynpurkupaikka. Suunnittelualueen koillisosassa kaava-alueeseen kuuluu myös osia Kamreerintien, Espoonväylän ja Kaupunginkalliontien katualueista.

Kaava-alue on pääosin Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa. Mäen laella olevan määräalan omistaa Fortum Power and Heat Oy. Alueen voimassa olevan asemakaavan mukaiset katu- ja erityisalueet omistaa Espoon kaupunki. Espoon kaupunki omistaa pienen osan alueen eteläosassa sijaitsevasta yleisten rakennusten korttelialueesta sekä virkistysalueesta. Lisäksi pieni osa kaavan eteläosassa voimassa olevan kaavan virkistysalueesta on yksityishenkilöiden omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Aluetta sivuaa Espoon keskuspuiston virkistysalue, johon yhdistyy myös pohjoiseteläsuuntainen viheryhteystarve. Aluetta sivuavat myös pääradan ja Blominmäki - Suomenojan jätevesitunnelin yhteysmerkinnot.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:ssa alue on varattu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja virkistysalueeksi (V). Alueen läpi pohjoiseen päin on osoitettu pääulkolureitti.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Vuonna 2024 nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), virkistysalueeksi (V) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi alueeksi (ET). Alueen läpi kulkee myös ekologisen runkoyhteyden merkintä, ulkolureitti sekä keskuspuiston merkintä.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kaupunginkallio I (lainvoimainen 11.01.1989). Alue on siinä osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten

ja laitosten alueeksi (ET), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueiksi.

Kaupunginkallio - Honkamäki (lainvoimainen 5.9.1990). Alue on siinä osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu kaupungin tarpeeseen (Y-k).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 563 k-m², josta 4 098 k-m² sijoittuu asuinkortteleiden alueelle, 1 785 k-m² teollisuusrakennusten korttelialueelle ja 680 k-m² yleisten rakennusten korttelialueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 7.6.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 11.7.2023 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yhteensä saatiin 16 mielipidettä, joista yksi oli yhdistykseltä ja loput yksityishenkilöiltä. Osassa mielipiteistä oli useita allekirjoittajia, joten yhteensä mielipiteen antaneita yksityishenkilöitä oli 19. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kahdeksan.

Mielipiteissä käsiteltiin pääasiassa luontoarvojen ja Keskuspuiston säilyttämistä sekä ekologisen yhteyden turvaamista, rakentamisen mittakaavaa, maastoon sovittamisen tärkeyttä ja asuntotyyppien sopivuutta alueelle sekä liikenne-, pysäköinti- ja palvelukapasiteettiin liittyviä huolia. Lisäksi mielipiteissä nostettiin esille huoli melu- ja värinähaitoista sekä palveluverkon riittävydestä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavatyön tavoitteet sekä esitetyt valmisteluaineiston vaihtoehdot ovat ohjaavien ylempiasteisten kaavojen tavoitteiden mukaisia. ELY-keskus pitää yhdyskuntarakenteellisesti hyvänä lähtökohtana sitä, että asemakaavatyöllä vahvistetaan maakunnallisesti merkittävän ekologisen yhteyden merkitystä, ja osoitetaan asuinrakentamista jo toteutuneen rakenteen yhteyteen ja palveluiden ääreen. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavassa on huomioitava melu, värinä ja runkomelu sekä kiinnitettävä huomiota ekologista yhteyttä vahvistaviin kaavamääräyksiin sekä arvioitava kaavan ilmastovaikutuksia sekä keinoja sopeutua ilmastomuutokseen.

Fortum Power and Heat Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavatyössä on tarpeen huomioida Fortumin toiminnan jatkumisedellytykset alueella.

Väyläviraston lausunnossa kiinnitettiin erityisesti huomiota kaava-alueen sijaintiin Espoon kaupunkiratahankkeen välittömässä läheisyydessä ja kehoitettiin kiinnittämään erityistä huomiota suunnitelmien yhteensovittamiseen. Lisäksi muistutettiin huomiomaan raideliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja värinä.

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti uusi puistomuuntamo.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa todettiin, että alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee

huomioida kaavoituksessa. Uuden vesihuollon tarve ja uusien tonttien liittyminen yleiseen vesihuoltoon tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa todettiin, että kaavassa on huomioitava hälytysajoneuvojen ajoyhteydet alueelle ja alueen sisällä sekä tarvittavat tilavaraukset pelastustoimintaa varten.

Turun Tunnin Juna Oy totesi lausunnossaan, että junaradan läheisyys tulee huomioida alueen kaavan laadinnan yhteydessä ja tarvittaessa asettaa kaavamääräyksiä esimerkiksi melun ja tärinän osalta.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.6.2023. Tilaisuuteen osallistujia pohditutti tulevien kerrostalojen korkeus. Alueelle suunniteltavat pientalot eivät herättäneet keskustelijoiden joukossa kovin paljoa mielipiteitä. Asukkaat ilmaisivat tilaisuudessa myös tyytymättömyyttään Kamreerintien ja Espoonväylän toimivuuteen. Huolena oli alueen parkkipaikkojen vähyys ja teiden ruuhkaantuminen. Kaikkiaan tilaisuudessa oltiin sitä mieltä, että alueen uusi suunnitelma on parempi kuin vanha. Asukkaat ilmaisivat toiveensa luonnon säilyttämisestä selkeästi ja olivat tyytyväisiä siihen, että uudessa suunnitelmassa rakentaminen on sijoitettu paremmin.

Saadun palautteen pohjalta on kiinnitetty erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen rinnemaastoon, rakentamisen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä ekologisten yhteyksien toimivuuden turvaamiseen.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,97 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 11 350 k-m², josta asuinkerrostalojen korttelialueilla on 10 350 k-m², erillispientalojen korttelialueella on 500 k-m² ja ET-korttelialueella on 500 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 0,14$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 4 787 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueelta poistuu 1 785 k-m² teollisuusrakennusten rakennusoikeutta ja 680 k-m² yleisten rakennusten rakennusoikeutta.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan yhteensä kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta, yksi autopaikkojen korttelialue, yksi erillispientalojen korttelialue ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Lisäksi alueella osoitetaan lähivirkistysalueita ja katualueita sekä yksi yleisen pysäköinnin alue.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu kaksi AP-korttelia (voimassa olevan asemakaavan korttelit 41001 ja 41002) ja nämä alueet muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL-1/s ja VL-2/s).

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueet sijoittuvat suunnittelualueen pohjoisosaan, junaradan eteläpuolelle Kamreerintien varteen. Pohjoisemman korttelin (kortteli 41065) kerrostalo koostuu radan suuntaisesta pitkästä lamellista,

joka toimii samalla melusuojana rakennuksen eteläpuoleiselle pihalle. Samalla se toimii myös melusuojana Kamreerintien eteläpuolella sijaitsevalle korttelille (kortteli 41066), jossa sijaitsee kaksi pistetaloa. AK-korttelissa 41065 rakennusoikeutta on yhteensä 6 150 k-m² ja AK-korttelissa 41066 rakennusoikeutta on yhteensä 4 200 k-m².

Pohjoispuolen korttelissa on pihakansi, jonka alla sijaitsee osa korttelin pysäköinnistä. Kannen alle mahtuu noin 25 autopaikkaa. Pohjoisen kerrostalotontin pysäköinnissä käytetään myös maastonmuotoja hyödyksi ja pysäköinti on pihakannen alla niin, että sen päälle on esteetön kulku suoraan kadulta. Loppu kerrostalokorttelien pysäköinnistä sijaitsee Kamreerintien eteläpuolella pysäköintilaitoksessa LPA-korttelialueella korttelissa 41066.

Rakennukset sijaitsevat rinteessä, joten sisäänkäyntikerrosten korot vaihtelevat, samoin kattojen korot, tuoden vaihtelua massoitteeluun, kuten myös harjakattomuoto. Rakennukset ovat 5–7-kerroksisia ja julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattua tiiltä, joka voidaan rapata. Väriyksenä metsän vieressä sijaitsevalle alueelle ovat luonnonläheiset neutraalit värit. Rakennukset jäävät mäen laella kasvavien puiden latvojen alapuolelle eivätkä hallitse maisemaa, vaikka maisemassa näkyvätkin.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialue (kortteli 41005) suunnittelualueen eteläosassa Löylytien päässä koostuu kolmesta erillispientalosta ja niiden pysäköintialueesta. Rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu yhteensä 500 k-m². Korttelialue voidaan jakaa kolmeksi erilliseksi tontiksi, joilla on yhteinen tonttiliittymä ja yhteisiä autopaikkoja sekä muita tonttien välisiä rasitteita.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

LPA-tontti on suunnittelualueen koilliskulmassa alueelle saavuttaessa. Pysäköinti on järjestetty kahteen eri tasoon, joista alemmalle ajetaan korttelin pohjoispuolelta ja ylempään Kamreerintien puolelta. Pysäköintilaitokseen mahtuu noin 66 autopaikkaa. Pysäköintilaitos pyritään häivyttämään maastonmuotoja hyödyntäen, eli rakennus on mäen päältä katsottaessa viherkaton alla. Koska rakennus sijoittuu rinteeseen, on sen katolta myös mahdollista järjestää kulkureitti viereiseen metsään.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET)

Kaavassa on osoitettu kaksi korttelialuetta (kortteli 41064 ja osa korttelia 41066) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennuksille ja laitoksille. Määräysten mukaan rakentamattomat tontin osat on hoidettava kasvullisena niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Avovarastointi on kielletty. Korttelialueelle 41064 on osoitettu 500 k-m² rakennusoikeutta.

Lähivirkistysalueet (VL-1/s ja VL-2/s)

Kaava-alueen luoteis- ja länsiosat on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1/s), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue on osa ekologista runkoyhteyttä. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen

puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että ekologinen yhteys, puustoinen liito-oravien kulkuyhteys ja alueen ominaispiirteet säilyvät. Maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää.

Kaava-alueen keskiosa on pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-2/s), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys ja alueen ominaispiirteet säilyvät. Maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Osaa VL-2/s-alueesta koskee aluemarkinta ma-1, joka sallii maanalaisten tilojen rakentamisen.

Kaavan virkistysalueille on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä olevat ja mahdolliset uudet ulkoilureitit alueella ja alueelta eteenpäin keskuspuistoon.

Reittien tarkempi suunnittelu tapahtuu puistosuunnittelun yhteydessä. Kamreerintien jatkeena kulkeva, olemassa oleva ulkoilureitti toimii myös ajoyhteytenä korttelialueelle 41064 ja tämä on sallittu kaavamerkinnöin.

Kaavan osoittamien virkistysalueiden kokonaislaajuus on yhteensä noin 5,6 hehtaaria.

Yleisen pysäköinnin alue (LP)

Suunnittelualueen koillisosassa on yleistä pysäköintiä varten varattu alue (LP). Alueelle on osoitettu myös varaus puistomuuntamolle. Alueella on suunniteltu tilaa noin 10 autopaikalle. Ajo alueelle on suunniteltu tulevan Kaupunginkalliontien suunnasta.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueesta on laadittu luontoselvitys, meluselvitys, tärinä- ja runkomeluselvitys sekä korttelisuunnitelma. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on lisäksi laadittu luonnos kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 22.6.2023 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt

- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 613700 Kaupunginkallionrinne mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 613700 Kaupunginkallionrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 613700a Kaupunginkallionrinne asemakaava
- 613700a Kaupunginkallionrinne ajantasakaava
- 613700a Kaupunginkallionrinne määräykset
- 613700a Kaupunginkallionrinne havainnekuva
- 613700 Kaupunginkallionrinne asemakaavaselostus
- 613700a Kaupunginkallionrinne asemakaavaselostuksen liitteet