

Asianumero
22/10.02.03/2021
Aluenumero
420122

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Tiilismäenrinne

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti.

Korttelit 42002, 42003, virkistys- ja katualueet. Muodostuu uudet korttelit 42071 ja 42072, poistuu korttelit 42002 ja 42003.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.3.2025 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7402.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.3.-29.4.2025. Nähtävillä olon ajan jälkeen Turvallisuus ja kemikaalivirastolta, Tukesilta, on pyydetty lausunto.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 7 Caruna Espoo Oy.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Lauri Koltola, arkkitehti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Anja Karhula, maisema-arkkitehti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kaisa Lahti, suunnitteluinsinööri (liikennesuunnittelu), etunimi.sukunimi@espoo.fi

Mervi Hokkanen, alue-arkkitehti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1 Espoon ympäristönsuojelun palvelualue

Päivämäärä 29.4.2025
Kannanoton antaja Espoon ympäristönsuojelun palvelualue

Kannanotossaan Espoon ympäristönsuojelun palvelualue esittää, että VTT Bioruukin pilotointikeskuksen mahdollisesti aiheuttamista rajoituksista alueen suunnitteluun ja kaavoitukseen on pyydettävä lausunnot Tukesilta ja pelastuslaitokselta.

VL-1 määräykseen ehdotetaan lisättäväksi, että tulee huomioida liito-oravien elinalueen säilyttäminen. Kannanotossa ehdotetaan, että lehtokuviolle ei tulisi osoittaa muuntamon rakennusala ja toisesta Ruukintielle johtavasta ulkoilureitin haarasta tulisi luopua. Tiilismäki-kadun suuntaista VL-1-aluetta esitetään levennettäväksi 20 metriseksi ja sille edellytettäväksi istuttamaan yli 10 metriseksi kasvavia puita. Puiden säilymistä rakennusten läheisyydessä epäillään ja rakennusten sijoittelussa esitetään huomioitavaksi rakennusten huoltotarve ja julkisivujen remontointitarve.

Lintujen törmäysriski ehdotetaan huomioitavan puustoisien Tiilismäenrinteen vuoksi myös alle 20 metrin korkeudessa, lasisissa kaiteissa sekä lasisissa kulmissa.

Muistutus, että viherkatoilla ei saa käyttää vieraslajeja.

Kannanotossa suositetaan, että mahdolliset hulevesien tulvareitit tunnistetaan hyvissä ajoin ja merkitään kaavakartalle, sekä suositus, että 6§ lisätään ohjeistusta työmaavesien hallinnasta.

Kannanotossa ehdotetaan, että viherkerroin-pykälään lisätään tavoitetaso numero-arvo tai kirjoitetaan auki mistä viherkertoimen tavoitetaso tarkistetaan.

Kannanotossa esitetään, että Tiilismäenrinteen asuinrakennuksissa varauduttaisiin korkeampiin melutasoihin, koska melu on hyvin lähellä 65 dB(A):ta, melumallinnus on pohjimmiltaan suuntaa-antava ja raitiovaunumeluun liittyy epävarmuutta.

Kannanotossa ehdotetaan, että 14§ tarkennetaan siten, että niin sisätiloja kuin ulko-oleskelutilojakin on suojattava yllälämmöltä.

Vastine:

Ympäristönsuojelun kanssa on pidetty valmistelun yhteydessä työkokous liittyen kannanottoon ja kaavan sisältöihin. Tukesilta ja pelastuslaitokselta on myös pyydetty lausunnot.

VL-1-alueen määräystä on tarkennettu lisäämällä maininta liito-oravan elinympäristöstä. Ulkoilureittien osalta kaavaan ei ole tehty muutoksia. Ulkoilureitit on osoitettu kaavassa ohjeellisesti, ja ne kuvaavat ennen kaikkea yhteystarpeita. Reitit suunnitellaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Lähivirkistysaluetta ei ole nähty mahdollisena toteuttaa toivotun 20 metrin levyisenä, mutta lausunnon myötä kaavaan on tehty pienempiä muutoksia. Itäisimmän korttelin ja virkistysalueen kapeimman osan kohdalla rakennusalan rajaa on viety kauemmaksi virkistysalueen laidasta, ja puiston puolelle on varattu enemmän tilaa puille ja istutuksille. Puustoa on myös määrätty sitovasti kaavassa näihin paikkoihin istutettavan.

Lintujen törmäysriskiin liittyvää kaavamääräystä on tarkennettu ehdotetun mukaisesti.

Hulevesien hallinta ja tulvareitit alueella on tutkittu ja osoitettu viitteellisellä tasolla osana korttelisuunnittelua, mutta niitä ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa erikseen kaavassa. Hulevesimääräykseen on lisätty ehdotettu tarkennus työmaavesien hallinnan osalta.

Viherkertoimeen liittyvää kaavamääräystä ei ole tarkennettu, koska Espoossa on yhtenäinen linja, että jo ehdotusvaiheessa mukana ollut määräysteksti on se mitä käytetään. Linja pohjaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen, ja myös viherkertoimen tavoitetasot on lautakunta päättänyt. On kuitenkin katsottu tarkoituksenmukaiseksi, että tavoitetasot voivat muuttua ajan myötä, eikä niitä siksi kirjata auki asemakaavojen määräyksiin.

Asemakaavamuutostyön yhteydessä on teetetty liikennemeluselvitys (Promethor 28.5.2024) vuoden 2050 liikenne-ennusteen mukaan. Selvityksessä tarkasteltiin tieliikennemelun lisäksi yleiskaavan mukaisen raideliikenteen hetkellistä enimmäisäänitasoa. Selvityksessä tehtyjen melulaskentojen mukaan Länsiväylän ja Ruukintien liikenteet ovat kohteen melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet. Meluselvityksen mukaan melutasot jäävät kaavamuutosalueella kaikilla suunniteltujen rakennusten julkisivuilla alle 65dB, joten asunnot voivat avautua vapaasti eikä julkisivun melumääräyksiä tarvita. Meluselvitystä tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

2 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Päivämäärä 29.4.2025

Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

ELY-keskus pitää asemakaavan muutosehdotusta ohjaavan osayleiskaavan mukaisena.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että asemakaava-alueelle on tehty tuoreet ja kattavat luontoselvitykset. Kaavan länsi-, pohjois- ja koillisosiin todetaan osoitettavan VL-1-merkinnällä lähivirkistysalueeksi, jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä sekä liito-oravan itä-länsisuuntaisena liikkumisyhteytenä. Korttelin 42072 pohjoispuolen heikkoa latvusyhteyttä todetaan vahvistettavan asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyillä puuistutuksilla. Lausunnossa

kaavamääräyksillä rajoitettavan korkeiden lasipintojen rakentamista ja pyritään minimoimaan lintujen törmäysriskiä.

Lausunnossa esitetään, että kaava-alue sijaitsee melualueella. Lausunnossa nostetaan esiin, että suunnittelussa tulisi pyrkiä siihen, että asuminen ja oleskelu sijoitettaisiin kaava-alueen hiljaisimpaan osaan ja autopaikat meluisimpaan osaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan terveellisen ja viihtyisän elinympäristön kannalta on tärkeää, että massoitellulla varmistettaisiin, että asunnot eivät avaudu ainoastaan voimakkaan liikennemelun suuntaan. Kaikilla asunnoilla tulee olla melutason ohjearvojen mukainen aukeamissuunta ja asiasta tulee asemakaavassa määrätä.

ELY-keskus, pitää positiivisena, että kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu kattavasti ja selkeästi. ELY-keskus nostaa esiin, että kaavaratkaisun haitalliset ilmastovaikutukset ovat suuret, koska ratkaisu sisältää olevien rakennusten purkamista, rakennettavuus on osittain erityisen huono ja koska lieventämiskeinoja päästöjen vähentämiseksi ei ole juurikaan otettu käyttöön. Kaavaselostusta vaikutusten arviointia edellytetään täydennettävän perustellen uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys myös ilmastovaikutusten osalta. Lisäksi pidetään valitettavana, että ei ole tehty vertailua nykyisten rakennusten säilyttämisen ja purkavan uudisrakentamisen välillä.

Lausunnossa ELY-keskus nostaa esiin, että jätelain etusijajärjestyksen noudattamiseksi purkumateriaalien syntymistä tulisi ensisijaisesti estää eli rakennuksia ei tulisi purkaa. Toissijaisesti materiaaleja tulisi uusiokäyttää ja vasta jos tämä ei ole mahdollista niin kierrättää. Lausunnossa esitetään, että kaavaratkaisussa ilmastokestävyyttä voidaan vahvistaa edellyttämällä purkumateriaalien kierrätysuunnitelmaa tai vastaavaa sekä kaavamääräyksiin voidaan edistää syntyvien materiaalien ja massojen hyödyntämistä tontilla.

Vastine:

Asemakaavamuutostyön yhteydessä on teetetty liikennemeluselvitys (Promethor 28.5.2024) vuoden 2050 liikenne-ennusteen mukaan. Selvityksessä tarkasteltiin tieliikennemelun lisäksi yleiskaavan mukaisen raideliikenteen hetkellistä enimmäisäänitasoa. Selvityksessä tehtyjen melulaskentojen mukaan Länsiväylän ja Ruukintien liikenteet ovat kohteen melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet. Meluselvityksen mukaan melutasot jäävät kaavamuutosalueella kaikilla suunniteltujen rakennusten julkisivuilla alle 65dB, joten asunnot voivat avautua vapaasti eikä julkisivun melumääräyksiä tarvita. Meluselvitystä tarkennetaan rakennuslupavaiheessa.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty purkamisen tarpeellisuudesta ja lisääntyvän tehokkuuden riittävydestä myös ilmaston näkökulmasta. Lisäksi kaavaselostukseen on täydennetty pääpiirteistä vertailua nykyisten rakennusten säilyttämisestä ja purkavasta uudisrakentamisesta.

Asemakaavan mukainen suunnitteluratkaisu vaatii olemassa olevien rakennusten purkamisen. Rakennukset ovat teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksia ja ne

sijoittuvat suunnittelualueen keskelle. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut suunnitella nykyiset korttelit 42003 ja 42002 kokonaisuutena. Suunnittelualueen pysäköinti on keskitetty koko aluetta palvelemaan pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa maanvaraiset pihat. Mikäli nykyiset rakennukset säilytettäisiin alueella, uudelle rakentamiselle jäisi huomattavasti vähemmän tilaa ja tontti olisi huomattavasti hyödynnettävissä. Nykyisen teollisuusrakennuksen sijoituessa keskelle aluetta myöskään piha-alueita ei saataisi sommiteltua alueelle yhtä hyvin kuin purkamalla rakennukset.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta rakentamista 32 790 kerrosneliötä ja korttelien 42071 ja 42072 muodostaman kokonaisuuden korttelitehokkuus on noin 1,78. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 613 asukasta (1 asukas / 50 k-m²). Mikäli rakennukset säilyisivät tontilla olisi rakentaminen huomattavasti vähäisempää koko suunnittelualueella ja alueen asukasmäärä jäisi kauas tavoitellusta.

Vaikka rakennuksen purkamisen ilmastovaikutukset ovat suuret, on huomioitava, että myös rakennusten säilyttämisellä olisi vaikutuksia ilmastoon. Rakennusten peruskorjauksella rakennuksien käyttöikää voitaisiin pidentää, mutta rakennusten käyttötarkoitus ei vastaa Kiviruukin osayleiskaavassa alueelle osoitettu käyttötarkoitusta eivätkä ne suoranaisesti vastaa muuttuvan Kiviruukin tarpeeseen. Tilojen muuttaminen esimerkiksi päiväkotiksi tai päivittäistavarankaupan toimintaan vaatisi mittavia muutoksia ja korjaamista, jolla olisi myös vaikutuksia ilmastoon. Rakennukset eivät myöskään sovellu luontevasti asuinkäyttöön. Itsessään rakennukset ovat palvelleet alueella jo lähes 50 vuotta ja ovat lähtökohtaisesti elinkaaren siinä kohdassa, että niissä peruskorjaaminenkin alkaisi olla ajankohtaista.

Ilmaston näkökulmasta on järkevää keskittää uutta rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Rakennuksen säilyttämisellä menetettäisiin potentiaali tiiviistä asuinalueesta, joka sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien päähän olevan kaupunkirakenteen sisään. Espoon asukasmäärän jatkuvasti kasvaessa, uudelle asuinrakentamiselle jouduttaisiin etsimään vaihtoehtoisia sijainteja. Kaavaratkaisussa on saavutettu hyvin tehokasta asumista, hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän luoden samalla viihtyisää kaupunkiympäristöä.

Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteena on ollut Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttuminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi. Olevien rakennusten purkaminen edesauttaa alueen suunnittelua yhtenä kokonaisuutena, rakentamisen käytettävän alueen tehokasta tilankäyttöä sekä osayleiskaavan tavoitteiden toteutumisesta ja alueen muuttumisesta monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi ja tukee tavoitellun asukasmäärän toteutumisesta alueella. Se, että uutta tehokasta asuinrakentamista saadaan toteutettua olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikenteen päähän, perustelee osaltaan kyseisten teollisuusrakennusten purkamista alueelta.

Rakentamislaki edellyttää, että rakentamis- tai purkamislupaa haettaessa tehdään selvitys hankkeessa syntyvistä purkumateriaaleista, vaarallisista aineista ja pois kuljetettavista maa- ja kiviaineksista. Eli purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, joten kierrätysuunnitelmaa tai materiaalien ja

maamassojen hyödyntäistä ei ole määrätty erikseen kaavamääräyksillä. Korttelisuunnitelmassa on suunniteltu, että alueen suunnittelun edetessä tutkitaan, voidaanko lähiympäristön purkumateriaalia kuten esimerkiksi purkutiiliä tai murskattua betonia hyödyntää rakentamisessa.

Kiviruukin alueelta on laadittu Kiviruukin alueen kehittymisen käsikirja 2025, jonka tavoitteena on ohjata ja inspiroida Kiviruukin kehitystä erityisesti hiilineutraaliuden, luontoviisauden ja kiertotalouden näkökulmasta. Käsikirja tiivistää Kiviruukin kehittämisen suunnittelun periaatteet ja toimenpiteet niin, että Espoon kaupungin ja Kiviruukin kunnianhimoiset kestävyystavoitteet toteutuvat hiilineutraaliuden, kiertotalouden ja luontoviisauden näkökulmasta.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

3 Espoon vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan kaikille-ryhmä

Päivämäärä	9.5.2025
Lausunnon antaja	Espoon vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille-ryhmä

Lausunnossa tuodaan esiin, että liikkumisen esteettömyys ja turvallisuus on niin suuren ja kasvavan asukasjoukon tarve, ettei sitä koskaan voi unohtaa uusien asuinalueiden suunnittelussa. Lausunnossa huomautetaan, että kaavaselostuksessa oli esteettömyydestä mainittuna vain, että ”Korttelin kaikki reitit ovat pystygeometrialtaan esteettömiä”, mikä on täysin riittämätön selostus esteettömyydestä ja esteettömyydelle olennaisten asioiden huomioimisesta kaava-alueella.

RAKA huomauttaa, että julkisen liikenteen, tässä metron, bussi tai pikaraitiotien käyttäminenkin ei ole lähes koskaan toiminta- ja liikuntarajoitteisille ihmisille toimiva tai turvallinen vaihtoehto.

Lausunnossa tuodaan esiin, että yleisesti suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että esteetön reitti on aina lyhin samalla turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Lausunnossa tuodaan esiin, että toiminta- ja liikuntarajoitteisen henkilön pitää päästä perusoikeuksien mukaan liikkumaan vapaasti ja esteettömästi sekä, että liikuntaesteinen henkilö ei kykene kulkemaan aina edes kymmentä metriä sisäänkäynnille. Lausunnossa tuodaan esiin, että talviolosuhteiden tuomat lisähaasteet tai reitillä olevat esteet tulee olla hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella estettävissä.

Lausunnossa tuodaan esiin, että suljettu korttelirakenne ja yksi sisäänajo kortteliin luo haasteita toiminta- ja liikuntarajoitteisten asukkaiden, vierailijoiden ja alueen palveluiden käyttäjien sekä pelastustoimen esteettömälle liikkumiselle. Lausunnossa yhteen ajoyhteyteen perustuva korttelirakenne nähdään huonoksi ratkaisuksi liikuntaesteisten kannalta, koska silloin usein unohdetaan, että ihmisten tarve päästä aina ja kaikissa olosuhteissa oman asunnon ovelle tai esimerkiksi kaupan tai muun palvelun ovelle. Lausunnossa yhden kortteliin johtavan ajoyhteyden nähdään aiheuttavan lisää

liikennettä, kun esimerkiksi vapaita parkkipaikkoja joudutaan etsimään ja kielloista huolimatta pysäköidään väärin joko lyhyt tai pitkäaikaisesti. Asiaan liittyen lausunnossa nostetaan esille lisäksi, että kyseisessä suunnitelmassa on useita kivijalkaliikkeitä, joiden ovelle LE-kulkuneuvolla on myös päästävä. Alueopastuksen riittävyys ja selkeys nostetaan lausunnossa esiin, jotta yhden ajoyhteyteen perustuvassa korttelirakenteessa kulku onnistuisi heti oikein eikä esimerkiksi autolla tarvitsisi peruuttaa turhaan.

Lausunnossa esitetään, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen vastapäätä, Ruukintien etelälaidalla, sijaitsevan korttelin 42001 kiinteistön 1 (Bilteman kiinteistön) läntisempi ajoyhteys tulee poistaa, jotta turvallinen kulkeminen Tiilismäenrinteen kortteliin toteutuu.

Lausunnossa esitetään, että pysäköinnin sijoittaminen yhteen paikkaan, pysäköintitaloon, on esteellinen ratkaisu liikuntaesteisten pysäköinnin järjestämiselle. Liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen, LE-pysäköintipaikkojen, edellytetään olevan sisäänkäyntiä lähimmät pysäköintipaikat ja niistä tulee olla kaikissa sääolosuhteissa esteetön reitti sisäänkäynnille. Mikäli liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja sijoitetaan myös pysäköintitaloon, tulee huolehtia ympärivuotisesta kuljettavista esteettömistä kulkuväylistä pysäköintitalosta asuintalojen sisäänkäynneille asti ja pysäköintitalon sisäkorkeuden tulee mahdollistaa ainakin osin suuren LE-auto (ns. ambulanssikorkeus). Pääasiallisesti liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus tulisi kuitenkin sijoittua lähelle asumisen ja liiketilojen sisäänkäyntejä.

Lausunnossa tuodaan esiin, että liikuntaesteisten pysäköintipaikat ovat eriasia kuin liikuntaesteisten saattoliikennepaikat. Lausunnossa esitetään, että liikuntaesteisten saattoliikennepaikkojen tulisi sijaista mahdollisimman lähellä sisäänkäyntiä, alle 10 metrin etäisyydellä, ja lisäksi saattoliikenteen paikkojen tulisi sijaita pihaliikenteen kulkusuunnan mukaisesti LE-autojen peruuttelun ja näin myös vaaratilanteiden välttämiseksi.

Lausunnossa kiitetään päiväkodin liikenneratkaisua, joka mahdollistaa läpiajettavuuden, mutta vaaditaan huolehtimaan, että lähellä päiväkodin sisäänkäyntiä on liikuntaesteisten pysäköintipaikka.

Lausunnossa korttelisuunnitelmassa esitetyn päivittäistavarakaupan sisäänkäynnille vaaditaan LE-saattopaikka ja LE-pysäköintipaikka sekä muille liiketiloille vaaditaan mahdollisuus saapua LE-liikenteen avulla.

Lausunnossa esitetään, että alueen suunnittelussa on huomioitava kotihoidon ajoneuvojen pysäköintitarve, kotihoidon pysäköinnin tulisi sijaita mahdollisen lähellä asiantakkaan asuntoa eikä monen sadan metrin päässä pysäköintilaitoksessa.

Lausunnossa esitetään myös, että polkupyörä-, potkulauta- ja mopopysäköinti tulisi sijoittaa aina LE-pysäköintipaikan ja LE-saattoliikennepaikan jälkeen, ulommaksi ja sijoittaa muutoinkin toiminnallisesti turvalliseen paikkaan, jotta kohtaaminen

jalankulkijoiden erityisesti liikuntaesteisten henkilöiden kanssa sekä ajoneuvoliikenteen kanssa olisi mahdollisimman vähäistä.

Lausunnossa esitetään kulkuväylät ja pihat tulisi soveltua kaikille kulkijoille, pyörällisillä apuvälineillä kulkeville sekä saattoliikenteelle sekä pihan tasoerot tulee olla mahdollisimman vähäiset kaikille soveltuvan piha-alueen toteuttamiseksi. Kivetysten ja reunakivien tulee olla sopivia kaikille kulkijoille sekä oikein asennettuja, esteettömiä ja talvihuolettavia. Lausunnossa nostetaan esiin, että leikkialueet sekä puistoalueen reitit tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa esteettömästi.

Lausunnossa esitetään pelastuspaikkojen ja lumen sijoituspaikkojen merkitseminen nähdään tärkeäksi jo kaavavaiheessa. Lumen auraamisessa ja kasaamisessa tulee huomioida esteettömien reittien ja LE-pysäköinnin toteuttaminen.

Lausunnossa esitetään, että korkeiden rakennusten luokse olisi päästävä nostoautolla, sillä parvekeluukkujen kautta pelastautuminen ei onnistu toiminta- ja liikkumisseiseltä henkilöltä.

Lausunnossa esitetään myös, että asukkaiden varasto- ja yleiset säilytystilat tulee suunnitella siten, että yhä useammalla asukkaalla on mahdollisuus pyöräsäilytyksen lisäksi muun muassa LE-mopon säilytykseen sekä huomauttaa, että tieliikennelain mukaan jalankulkijaan rinnastetaan enintään 15 km/h kulkeva jalankulkua avustava tai korvaava liikkumisväline.

Lausunnossa tuodaan esiin, että jäte- ja kierrätyspisteiden keskittämisessä on huomioitava toiminnallisuus, turvallisuus, hajuttomuus, meluttomuus sekä esteettömyys. Pisteille on päästävä helposti kävellen ja pyörällisillä apuvälineillä ja niiden tulee olla lähellä asuinrakennusta eikä monen sadan metrin päässä. Jätepisteiden eri toimintojen tulee olla esteettömiä, mikä tarkoittaa muun muassa kevyesti avautuvia ovia ja kansia sekä riittävän matalalla sijaitsevia jäte- ja kierrätysaukon korkeutta, joka mahdollistaa pisteen käytön esimerkiksi pyörätuolista. Lisäksi eri kierrätysastiat tulee merkitä selvästi, ja lisäksi valaistuksen on oltava riittävän tehokas. Lausunnossa esitetään, että jätepisteiden sijoittaminen nykysuunnitelmien mukaan tuo liikenneruuhkaa jätepisteille, kun jätepisteellä käydään kävellen, lastenvaunuin, polkupyörällä ja apuvälineellä, mutta myös pysähtyen lähtevällä autolla jätepisteen luona.

Lausunnossa todetaan, että melu ja ilmanlaatu vaikutta korttelirakenteeseen. Melu kulkeutuu Länsiväylältä kaava-alueelle ja siksi esitetään, että meluste tulisi sijoittaa Ruukintien eteläpuolelle kortteliin 42001 jonka esitetään mahdollistavan korttelirakenteen, jossa rakennusmassat sijoittuisivat siten, että piha-alueet olisivat valoisia ja parvekkeilla olisi mahdollista olla ilman lasitusta liikennemelun häiritsemättä.

Lausunnossa nostetaan esiin, että korkeat rakennukset varjostavat koko kaava-alueen sekä niin pihat kuin päiväkodin pihakin ovat varjoisia ja esitetään, että korkeat rakennukset sijoitettaisiin alueen pohjois- ja itälaidalle pihojen valoisuuden, aurinkoisuuden ja viihtyisyyden lisäämiseksi. Lausunnossa esitetään myös, että varjotutkielmaa ei löydy verkkosivuilta ja esittelyssä varjostavuutta ei esitelty riittävästi. Lisäksi

lausunnossa kysytään, voisivatko matalimpien rakennusten katot olla viherkattoja tai vaihtoehtoisesti terassikäytössä, jolloin ulko-oleskelualueita saataisiin lisättyä.

Vastine:**Korttelisuunnitelma**

Asemakaavamuutostyön yhteydessä on tehty korttelisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto HMV Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 5.2.2026), jonka perusteella on tutkittu kortteliin tarvittavien toimintojen sijaintia ja tilavarauksia. Korttelisuunnitelman avulla on varmistettu maankäytön tavoitteet ja saatu näin asemakaavaan jatkosuunnittelua ja rakentamista ohjaavat tarkoituksenmukaiset määräykset. Korttelisuunnitelmaa on myös tehty yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.

Korttelisuunnitelma on kuitenkin tässä vaiheessa osin suurpiirteinen esimerkiksi kulkuväyliä reunoilla olevien osalta ja tarkempi suunnittelu on ajankohtaista vasta sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja rakentamiseen tähtäävä suunnittelu alkaa.

Asemakaava-alueen kapea muoto on suunnittelulle haastava. Lisäksi kortteli rajautuu pohjoisessa ja lännessä lähivirkistysalueeseen, joten ajoneuvoliikenteen yhteydet on kortteliin otettava etelän ja idänpuoleisilta kaduilta. Lähivirkistysalueilla on luontoarvoja, mm. liito-oravia sekä virkistysarvoja nykyisille ja tuleville asukkaille, joten lähivirkistysalueet haluttiin pitää mahdollisimman yhtenäisinä ilman ajoneuvoliikenteen yhteyksiä.

Ajoneuvoliikenteen yhteys asemakaavamuutosalueelle on Ruukintieltä. Ajoyhteyden kautta on kulku pysäköintilaitokseen ja sen kautta hoidetaan pääosin myös korttelin huoltoliikenne. Korttelin läpi, Ruukintien suuntaisesti kulkee satunnaista huoltoa palveleva yhteys, joka on pääasiassa tarkoitettu jalankululle ja pyöräilylle. Tätä kautta on korttelisuunnitelmassa varmistettu pelastusreittien toimivuus sekä pelastuslaitoksen nostokoriautojen että sammutus- ja pelastusyksiköiden osalta kortteliin. Ajoreitit on tarkistettu myös huoltoajoneuvojen osalta, joten korttelin reitit ovat myös LE-saattoliikenteelle toimivia. Reittien ajouratarkastelut on esitetty korttelisuunnitelmassa.

Asemakaavaselostusta ja korttelisuunnitelmaa on täydennetty esteettömyyden osalta. Korttelisuunnitelmaan (Arkkitehtitoimisto HMV Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 5.2.2026) on päivitetty liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen sijainteja. Niitä on sijoitettu kullekin korttelipihalle, päiväkodin läheisyyteen ja 14 kerroksisen rakennuksen itäpuoliselle pysäköintialueella sekä pysäköintilaitokseen. Lisäksi päiväkodin ja kaupan edustalle on lisätty liikuntaesteisten saattoliikennepaikat. Paikat on esitetty korttelisuunnitelman asemapiirroksessa ja erillisessä kaaviossa.



Kuva: Korttelisuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto HVM Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 5.2.2026) esitetyistä liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen ja liikuntaesteistensaattoliikenne-paikkojen sijainneista sekä asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen esteettömistä sisäänkäynnistä.

Melu ja ilmanlaatu

Asemakaavamuutostyön yhteydessä on selvitetty korttelialueen melu- ja ilmanlaatuolosuhteita, jotta asemakaavaan saadaan tarvittavat määräykset niiden huomioimiseksi. Kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat melun ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Asemakaavamuutostyön yhteydessä on teetetty meluselvitys (Promethor 28.5.2024). Kaava-alueen melutasoja on tarkasteltu vuoden 2020 ja ennustevuoden 2050 katujen liikenteellä. Melulaskennoilla on määritetty ulko-oleskelualueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve. Lisäksi on laskettu rakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso rakennusten ulkovaipan ja parvekkeiden äänitasoero vaatimuksien määrittämiseksi. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä sekä korttelin toimintojen sijoittamisessa, niin että valtioneuvoston melun ohjearvot täyttyvät.

Ilmanlaadun osalta alue sijaitsee suositusetaisyysdellä lähimmistä kaduista HSY:n määrittelemien ilmanlaatuvohykkeiden mukaan.

Liikennejärjestelyt

Asemakaavamuutosalueella ympäröiville kaduille on teetetty kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa liikennejärjestelyjä on suunniteltu vastaamaan tulevaa maankäyttöä. Ruukintielle lisätään jalkakäytäviä, pyöräteitä ja bussipysäkkien paikkoja muutetaan keskeisemmälle paikalle. Korttelia ympäröiville kaduille, Ruukintielle ja Tiilismäki-kadulle on lisätty runsaasti asiointi – ja vieraspysäköintipaikkoja, jotka ovat myös

kotihoiton ajoneuvojen käytössä. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa Ruukintielle suunnitellut liikennejärjestelyt edellyttävät Biltteman läntisen ajoyhteyden poistoa. Ajoyhteys on myös voimassa olevan asemakaavan vastainen.

Rakennusten sijoittuminen, kattopiha ja viherkatot

Asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen varjostustutkielmat ovat osa Tiilismäenrinteen korttelisuunnitelmaa ja ovat olleet nähtävillä ja tutustuttavissa asemakaavan muutoksen ollessa nähtävillä kaavan internetsivuilla. Korkean rakentamisen sijoittamisella asemakaavan muutoksen länsiosaan ja keskiosan etelälaidalle sekä vastaavasti matalamman rakentamisen sijoittamisella alueen itä ja koillisosaan rakentamista on sovitettu alueelle, jonka koillis- ja itäosa on Kattilalaakson pientaloalueen läheisyydessä ja länsiosa reunustaa Kiviruukin keskeistä paikkaa, Kiviruukinaukiota, jonka pohjoisin osa sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Rakentamisen korkeuden madaltumiselle ja tehokkuuden pienemisellä kohti itää ja koillista rakentamista on sovitettu ympäristöönsä ja huomioitu myös asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevaa pientaloaluetta ja sen mitta-kaavaa.

Asemakaavan muutoksessa maanvaraiset pihat ovat pääosin rakennusten reunustamia. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen pihatilojen riittävyttä ja osaltaan myös niiden varjoisuutta huomioiden pysäköintilaitoksen katolle on suunniteltu korttelipihoja täydentävä kattopiha ja asemakaavan muutoksessa sen rakentaminen on edellytetty. Asemakaavan muutoksessa osa pysäköintilaitoksen katosta on edellytetty toteutettavaksi kattopihana, sille on edellytetty ulko-oleskelualueita asuin-korttelien yhteiseen käyttöön sekä esteetöntä yhteyttä. Asemakaavan muutoksessa Ruukintien suuntaisiin alle 8 kerroksisiin rakennuksiin ja pysäköintilaitokseen on edellytetty toteutettavaksi niitty- tai ketokatto lukuun ottamatta mahdollisia katon osia, joille on sijoitettu aurinkoenergiankeräimiä tai ulko-oleskelualueita. Lisäksi katokset, pihavarastot ja huoltorakennukset on edellytetty toteutettavan niitty- tai ketokattoisina.

Merkitään muilta osin tiedoksi.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY

Päivämäärä 15.4.2025

Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY

Lausunnossa tuodaan esiin, että vesihuoltolinjat sijaitsevat Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosaluetta rajaavilla katualueilla eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Lausunnossa tuodaan esiin, että Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset ohjaavat jätehuoltoa ja sen suunnittelua sekä, että hyvin toimiva jätehuolto tukee kiertotaloutta ja parantaa asukkaiden viihtyvyyttä. Lausunnossa ilmaistaan, että on tärkeää varmistaa jätetepisteiden käyttökapasiteetin riittävä suuruus

suhteessa käyttäjien määrään sekä HSY:n tyhjennysreitteihin ja -rytmiin. Lausunnossa tuodaan esiin, että jäteautoille tulisi varata rauhallinen pysähtymispaikka tyhjennystyön ajaksi. Lausunnossa tuodaan lisäksi esiin, että asuntojen äänieristyksessä olisi hyvä huomioida jäteastioiden tyhjennystyö, jota tehdään kello 6-22 välillä.

Vastine:

Asemakaavan muutokseen liittyvässä korttelisuunnitelmassa on suunniteltu jätepiisteet sekä asemakaavan muutoksessa on huomioitu niiden tilatarpeet. Jätepiisteet on sijoitettu siten, että jäteauton on mahdollista ajaa ja pysähtyä niiden välittömässä läheisyydessä. Merkitään muilta osin tiedoksi.

5 Kasvun ja oppimisen toimiala

Päivämäärä	23.4.2025
Kannanoton antaja	Kasvun ja oppimisen toimiala

Kannanotossa todetaan asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistavan väestönkasvun, noin 615 uuden asukkaan, edellyttävän laskennallisesti 3 uutta päiväkotiryhmää ja noin 3 perusopetusryhmää.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle mahdollistetun päiväkodin todetaan mahdollistavan 4 ryhmäisen päiväkodin, mutta pihan laajuus todetaan mahdollisesti jäävän lapsimäärästä riippuen hieman kaupungin tavoitemitoitusta (15 m²/lapsi) pienemmäksi.

Kannanotossa ilmaistaan, että asemakaavan muutosehdotuksen julkisivuja ja katto-
muotoa koskevien määräysten saattavan nostaa rakennuskustannuksia, mikä saattaa heikentää yksityisen päiväkodin toteutusedellytyksiä.

Kannanotossa tuodaan esiin, että Kiviruukin päiväkotivaraukset tulee mitoittaa Kiviruukin omaa palvelutarvetta hieman isompina, jotta päiväkodit voivat tarvittaessa palvella myös lähialueita. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen nähdään mahdollistavan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa täydentävän yksityisen päiväkodin toteuttamisen.

Kannanotossa tuodaan esiin, että Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksen lähiympäristöön olevan tarkoitus mahdollistaa 6-ryhmäisen päiväkodin rakentaminen ja sen kerrotaan olevan todennäköisesti Kiviruukin ensimmäinen kunnallinen päiväkoti.

Kasvun ja oppimisen toimiala pyytää kannanotossa varmistamaan tulevaisuudessa asemakaavoituskohteissa muut tarvittavat koulu- ja päiväkotivaraukset sekä tuo esiin, että ne ratkaistaan tulevaisuudessa asemakaavoissa ja kasvun ja oppimisen toimialan palveluverkkoperiaatteiden mukaan uudet päiväkodit toteutetaan ensisijaisesti 8- tai 10-ryhmäisinä. Lisäksi kannanotossa tuodaan esiin, että osayleiskaavassa osoitetulle

julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle on tavoitteena toteuttaa koko Kiviruukin aluetta palveleva nelisarjainen yhtenäinen peruskoulu, nuorisitila ja yksi alueen päiväko-deista sekä Länsi-Espoon lukion kerrotaan aloittavan Kiviruukissa 2027.

Vastine:

Pihan pinta-ala on 1014 neliometriä, joka noin 12 neliometriä lasta kohti. Päiväkodin pihan laajuuteen vaikuttaa liito-oravien kulkuyhteyden ja riittävien asuntopihojen yhteensovitus.

Päiväkotia koskevin kaavasisällöin ohjataan laadukkaaseen, asemakaavan muutos-alueen ominaispiirteitä ja pientaloalueen läheisyyttä, huomioivaan rakentamiseen. Kaavamääräykset jättävät myös suunnittelumahdollisuuksia. Esimerkiksi laskeva kat-
tomuoto mahdollistaa erilaiset toteutusvaihtoehdot.

Kiviruukin päiväkot- ja kouluverkkoa on tarkasteltu Kiviruukin osayleiskaavan yhteydessä ja tarkistettu Kiviruukin kaavarungon yhteydessä yhteistyössä kasvun ja oppimisen toimialan yhteyshenkilöiden kanssa. Nämä luovat pohjan asemakaavoille, joiden yhteydessä tullaan vielä uudelleen tarkistamaan varhaiskasvatuksen ja peruskoulutuksen tarpeet.

Merkitään tiedoksi.

6 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Päivämäärä	23.4.2025
Kannanoton antaja	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kannanotossa todetaan, että pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee lähtökohtaisesti päästä asuinrakennusten ja pysäköintitalon uloskäyntien sekä palokunnan sammutusreittien ja sammutusvesiputkistojen syöttöyhteyden välittömään läheisyyteen, enintään 10 metrin etäisyydelle.

Kannanotossa todetaan myös, että vedensaanti tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla turvattu. Sammutusveden siirtämiseen tarkoitettua sammutusvesiputkistoa edellytetään ja se tulee ottaa huomioon suunnitteluvaiheen tilavarauksissa, kun asuinrakennuksen ylimmän kerroksen etäisyys sisäänkäyntitasosta ylittää 24 metriä.

Vastine:

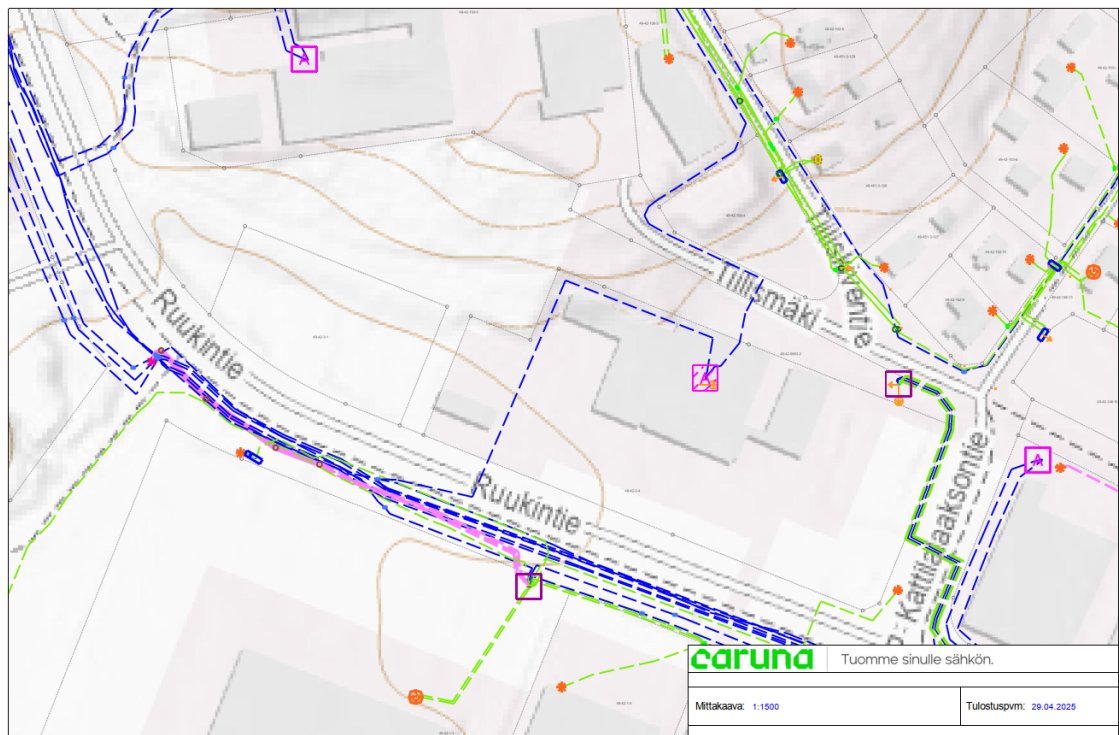
Korttelisuunnitelmassa on esitetty pelastusliikenteen ajoreitit ja tätä kautta asemakaavan muutoksessa on huomioitu pelastusreittien tilatarpeet muiden tilatarpeiden ohella. Korttelisuunnitelmassa rakennukset on suunniteltu asemakaavan muutokseen tarkoituksen mukaisella tarkkuudella, mutta samalla ottaen huomioon alueen ja rakennusten tarkempaa suunnitteluvaihetta ja tilatarpeita.

Merkitään muilta osin tiedoksi.

7 Caruna Espoo Oy

Päivämäärä 29.4.2025
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Lausunnossaan Caruna Espoo Oy toteaa, että kaava-alueelle on sähkönjakeluverkkoa lausunnon liitteen 1 mukaisesti, josta kuvaote alla.



Lausunnossa asemakaavan muutoksen myötä sähkönkäytön todetaan kasvavan ja sen myötä alueelle todetaan tarvittavan uusia kaapelointeja ja muuntamoita. Lausunnossa alueella todetaan nykyään olevan yksi puistomuuntamo ja lisäksi yksi asiakkaan muuntamo, joka todetaan purettavan. Lausunnossa asemakaavan muutoksessa todetaan merkityn paikat kolmelle muuntamolle, joista kaksi on puistomuuntamoita ja yksi pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettava muuntamo. Asemakaavan muutoksen mitoituksen perusteella alueelle todetaan voitavan sijoittaa riittävä määrä muuntamoita.

Puistomuuntamoina ilmoitetaan käytettävän Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen mahdollisesti rakentuvaan muuntamoon pyritään käyttämään kiinteistöön integroitavaa muuntamoa, joka on rakenteeltaan puistomuuntamoa vastaava. Lausunnossa tuodaan esiin myös, että Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastavan siirron tilaaja sekä johtojen,

muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytyksenä olevan, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Vastine:

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu tarvittavat muuntamot samaan tapaan kuin nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa. Asemakaavan muutosalueen länsiosaan VL-1-merkinnällä osoitetun lähivirkistysalueen Ruukintietä reunustavalle sivulle on osoitettu vm-merkinnällä osoitettu ohjeellinen muuntamon rakennusala ja asemakaavan muutosalueen koillisosaan VL-2-merkinnällä osoitetulle lähivirkistysalueelle on vm-merkinnällä osoitettu ohjeellinen muuntamon rakennusala paikkaan, johon muuntamo on jo rakennettu. Asemakaavan muutoksessa LPA-1-korttelialueelle edellytetään toteutettavan pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettu korttelimuuntamo.

Merkitään muilta osin tiedoksi.

8 Turvallisuus ja kemikaalivirasto, Tukes

Päivämäärä	2.7.2025
Lausunnon antaja	Turvallisuus ja kemikaalivirasto, Tukes

Turvallisuus ja kemikaalivirasto, Tukes, ei näe estettä asemakaavan toteuttamiselle. Lausunnossa tuodaan esiin, että kaavan laatimisessa on otettu huomioon VTT:n Bioruukin onnettomuuksien vaikutusalueet osoittaen onnettomuuksien vaikutusalue lähivirkistysalueeksi sekä asuinrakennusten ja päiväkodin korttelialueet etäämmälle VTT:n toiminnoista.

Lausunnossa Tukes suosittelee, että VTT:n Bioruukin onnettomuusriskit huomioidaan alueen rakentamisen ohjaamisessa, rakennusten sisälle suojautumisen mahdollistamisena (esim. ilmanvaihdon pysäyttäminen). Lausunnossa nostetaan esiin, että toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmassa.

Lausunnossa tuodaan esiin, että lisätietoa maankäytön suunnittelusta kemikaalilaitosten lähialueella löytyy Tukesin verkkosivuilta: <https://tukes.fi/teollisuus/maankayton-suunnittelu> ja oppaasta <https://tukes.fi/tuotantolaitosten-sijoittaminen#f3b670b9>.

Vastine:

Kaavaan on lisätty määräys "Korttelissa 42071 on huomioitava asemakaavan muutosalueen länsipuolella, korttelissa 42004, sijaitsevan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen mahdollinen onnettomuustilanne ja sen aiheuttama sisälle suojautumistarve." Kortteli 42071 sijaitsee 200 m

konsultointivyöhykkeen sisällä, joka koskee laitosta, jossa kemikaaleja käsitellään ja varastoidaan.