

Muistutusten yhteenveto 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 muutokseen, piirustusnumero 7402.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.3.-29.4.2025 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka
ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yh-
teenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

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, aluearkkitehti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

- Espoon kaavoitukseen ollaan pettyneitä ja asukkaat kokevat tulevansa kohdelluksi epäoikeudenmukaisesti. Asukkaiden toiveiden ja alueen kaavoituksen välillä koetaan olevan suuri ristiriita eikä kaavoituksen koeta edistävän alueen asukkaiden hyvinvointia.
- Useassa eri palasessa ja eri vaiheessa tapahtuva suunnittelu ja kaavoitus koetaan mahdottomaksi seurata ja tiedottamiseen ollaan tyytymättömiä.
- Asemakaavan muutosalueelle esitetty rakentamisen määrä nähdään liian suurena ja vaaditaan rakentamisen sovittamista ympäristöön ja liittymään pientaloalueeseen sulavasti.
- Rakentamista pidetään liian korkeana ja korkean rakentamisen vaikutukset aiheuttavat voimakasta huolta. Korkeita rakennuksia vaaditaan madallettavan ja korkea rakentaminen esitetään sijoitettavan toisaalle.
- Asuntojen vaaditaan olevan pääasiallisesti perheasuntoja ja alueen olla perheellisiä houkutteleva.
- Viihtyisämpää ympäristöä perään kuulutetaan ja kaupunkikuvallisia toiveita esitetään.
- Asemakaavan muutosalueen pysäköintipaikkojen riittävyys ja ympäristön katusäköinnin riittävyys vaaditaan varmistettavan. Lisäksi katuja ja liikennejärjestelyjä vaaditaan kehitettävän.
- Asemakaavan muutosalueella olevien rakennusten säilyttäminen esitetään lähtökohdaksi ja laajemmin työpaikka- ja teollisuusrakennusten purkaminen Espoossa herättää kysymyksiä yleisestä edusta ja kestävydestä.

Kerrostaloja, erityisesti korkeita kerrostaloja, pidetään liian korkeina, paikkaansa sopimattomina ja vaikutuksiltaan kohtuuttomina. Kerrostaloja vaaditaan madallettavan.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Korkeita kerrostalojen ei nähdä sopivan pientaloalueen läheisyyteen, koska korkeusero omakotitaloihin nähdään liian suureksi ja koska korkeiden kerrostalojen nähdään tuovan muurimaisen vaikutelman ja muodostuvan ympäristössä räikeän hallitseviksi sekä heikentävät ympäristön kauneutta ja viihtyisyyttä.
- Korkeiden rakennusten nähdään vaikuttavan suoraan asukkaiden elinolosuhteisiin muun muassa vähentäessään yksityisyyttä, vaikuttaessaan näkymiin ja varjostavuudellaan vähentäessään auringonvaloa.

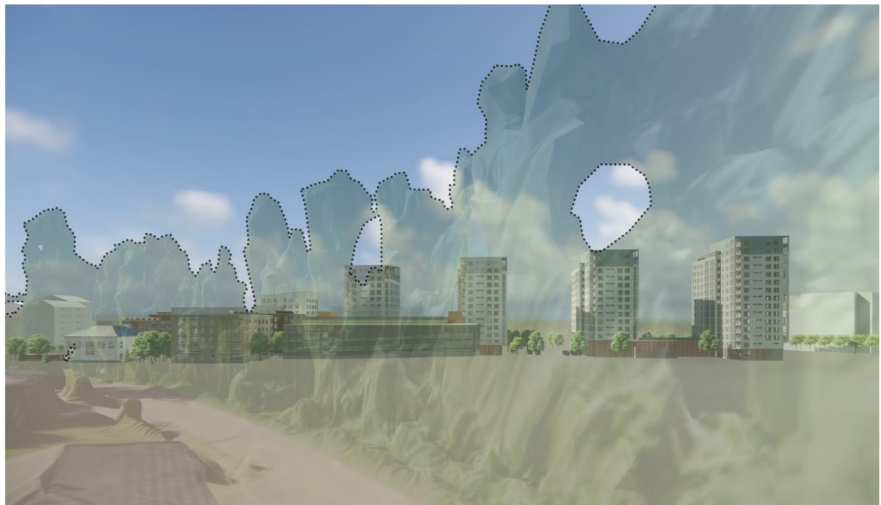
- Korkeiden rakennusten todetaan varjostavan omakotitaloja ja niiden nähdään laskevan aurinkoenergiatehokkuutta.
- Erityisesti korkeita kerrostaloja vaaditaan madallettavan.
- Kaikkia yli 8-kerroksisia kerrostaloja vaaditaan ehdottomasti madallettavan. Lisäksi osassa muistutuksia pientaloja läheisintä 5-kerroksista kerrostaloa vaaditaan madallettavan.
- Osassa muistutuksista kaikkia kerrostaloja ehdotetaan madallettavan ja alueelle rakennettavan korkeintaan 4-5 kerroksisia kerrostaloja.
- Korkeat rakennukset nähdään perusteettoman korkeiksi. Ristiriita asukkaiden ja kaavoittajien välillä nähdään osoitukseksi siitä, että kaavoitus ei ole riittävän harmitta.
- Muistutuksissa kerrotaan tonttien rakentajan Lujatalo Oy:n edustajien kertoneen julkisesti asukasillassa 10.4.2025 Mainingin koululla, että Lujatalo Oy haluaisi rakentaa mieluiten korkeimmillaan 8-kerroksisia taloja ja että 8-kerroksinen on taloudellisesti tehokkain heille sekä heillä olevan paras osaaminen enimmillään 8-kerroksisten talojen rakentamiseen. Muistutuksissa kerrotaan myös, että Espoon kaupungin päätöksentekijät eivät pitäneet ehdottomana näin korkeaa rakentamista näille tonteille, koska Ruukintien varteen sijoitettava asukasmäärää voidaan painottaa enemmän rakentamattomalle teollisuusalueelle esim. Ruukinmestari-tielle. Muistutuksissa ilmaistaan ainoastaan maanomistajien haluavan mahdollisimman korkeaa rakentamista.

Vastine:

Kaupungin tavoitteena on kasvaa pääasiassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Kaava-alue sijaitsee 350-600 metrin päässä metron sisäänkäynnistä eli kaava-alue on metron vaikutusvyöhykkeellä. Kaavoituksen tavoitteena (Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2020) on ollut muun muassa kaupunkimainen asuinkortteli, jonka kaupunkikuvaan luodaan ilmavuutta, vaihtelevuutta ja alueelle tunnusomaista luonnetta rakennusten sijoittelulla, kerroslukujen vaihteluilla sekä pienillä puistoaukioilla. Kaavan asukastavoitteeksi asetettiin noin 1000 asukasta, joka tarkoittaa noin 50 000 k-m². Tavoitetta kuvaavassa maankäyttöluonnoksessa, joka oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä, kaikki rakentaminen oli 10–16-kerroksista. Rakennuksia oli kahdeksan, joista neljä oli eräänlaisia kaksoistorneja.

Ehdotuksessa on nyt asuinrakentamista 30 650 k-m², joka tarkoittaa noin 613 asukasta. Rakentamisen määrää ja korkeutta on vähennetty kaavalle asetetuista tavoitteista. Kaavaratkaisulla on pyritty yhteensovittamaan asetetut tavoitteet ja saatu palaute. Korkeaa rakentamista, eli 12–15-kerroksisia rakennuksia on nyt neljä. Nämä neljä korkeampaa rakennusta sijaitsevat lähimpänä metron sisäänkäyntiä ja luovat maamerkin keskeisellä paikalla, Kiviruukinaukiolle, jonka kautta kulkee myös yhteys Kiviruukista Kivenlahden metroasemalle.

Korkeiden rakennusten näkymistä pientaloalueelle on tarkasteltu korttelisuunnitelmassa pientaloalueen kadulta tehdyin näkymäkuvin. Kaava-alueen pohjoispuoliselta Tiiliskiventieltä katsottuna asemakaavan muutosalueelle suunniteltu rakentaminen jää olevan puuston taustalle. Kaava-alueen koillispuolelta katsottuna korkean rakentamisen näkyminen vaihtelee. Kauempaa Kattilatanhualta katsottuna korkea rakentaminen näkyy olevien asuinrakennusten ja puuston yläpuolella. Lähempää kaava-aluetta, Tiilikulmalta, katsottuna korkeat rakennukset jäävät pääosin olevan rakennuskannan ja puuston taakse.



Näkymä Tiiliskiventieltä

Kuva: Kuvaote Korttelisuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto HMT Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 5.2.2026). Näkymä Tiiliskiventieltä (Arkkitehtitoimisto HMT Oy).



Näkymä Kattilantanhualta

Kuva: Kuvaote Korttelisuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto HMM Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 5.2.2026). Näkymä Kattilantanhualta (Arkkitehtitoimisto HMM Oy).



Näkymä Tiilikulmalta

Kuva: Kuvaote Korttelisuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto HMM Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 5.2.2026). Näkymä Tiilikulmalta (Arkkitehtitoimisto HMM Oy).

Asemakaavan muutosalueelle suunnitellun rakentamisen varjostavuus herättää voimakasta huolta. Varjostavuus ja sen vaikutukset nähdään kohtuuttomiksi lähialueelle, sen kiinteistöille ja asukkaille.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Varjostuskuvien esitetään osoittavan, että kerrostalot vievät vähäisenkin auringonvalon omakotitaloilta kevään, syksyn ja talven ajaksi. Se koetaan kohtuuttomaksi ja sekä sen vuoksi kaikkia yli kahdeksan kerroksisia kerrostaloja vaaditaan ehdottomasti madallettavan.
- Korkeiden talojen todetaan varjostavuudellaan heikentävän merkittävästi omakotitalojen aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuksia ja aurinkoenergian tehokkuutta. Tämän nähdään heikentävän alueen kestäväää kehitystä ja asukkaiden investointien, esimerkiksi aurinkopaneelien, käyttöä, merkitystä ja arvoa. Näitä vaikutuksia ei nähdä selvitetyn riittävästi eikä otetun riittävästi huomioon.

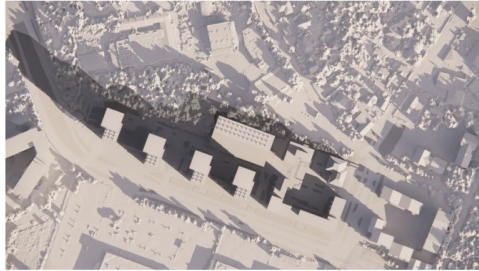
Vastine:

Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu asemakaavan muutoksessa osoitettavan rakentamisen varjostavuutta. Varjostavuustutkielmat, jotka sisältävät kevät- ja syyspäiväntasaukset sekä kesä- ja talvipäivänseisaukset, on tehty ja esitetty osana korttelisuunnitelmaa (Arkkitehtitoimisto HMY Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 30.1.2025 päivättyä ja 5.2.2026 päivättyä versiota).

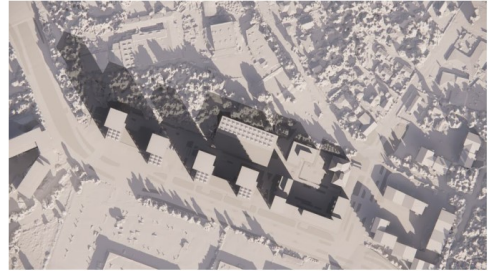
Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistettua rakentamista on madallettu ja korkeita rakennuksia vähennetty huomattavasti verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja sen valmisteluaineistona olleessa maankäyttöluonnoksen esitettyyn rakentamiseen. Kyseinen rakentamisen madaltaminen on vähentänyt myös suunnitellun rakentamisen varjostavuutta. Varjostavuutta läheisiin tontteihin ja rakennuskantaan on vähennetty myös sillä, että asemakaavan muutoksen korkeimmat rakennukset on sijoitettu asemakaavan muutosalueen länsiosaan ja keskiosan etelälaidalle sekä rakentamista on madallettu kohti itä- ja pohjoisosaa. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutosalueelle suunniteltua rakentamista ei ole enää enempää madallettu. Asemakaavan muutosalueelle suunniteltu rakentaminen on kuitenkin ympäristönsä rakennuskantaa korkeampaa.

Varjostavuustutkielman perusteella keväisin ja syksyisin rakennukset alkavat varjostaa auringon laskiessa, suunnilleen loppuillapäivän auringon laskun välisenä aikana, Kattilalaakson pientaloalueen eteläosaa, sen Tiiliskiventien ja Tiilikulman risteyksen läheisyydessä olevia tontteja. Lisäksi keväisin ja syksyisin asemakaavan muutoksessa mahdollistettava rakentaminen varjostaa eri kellonaikoina eri osia korttelista 42100, joka on nykyisellään ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Varjostavuustutkielman perusteella asemakaavan muutoksessa mahdollistetut rakennukset eivät varjosta Kattilalaakson pientaloaluetta eikä sen eteläosan tontteja ja rakennuksia keskikesällä. Talviaikana, auringon paistaessa

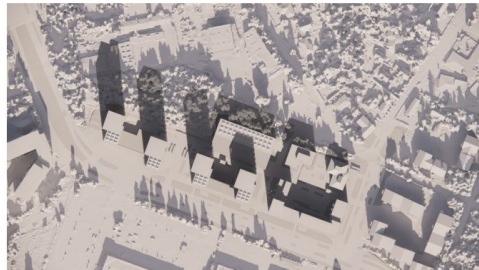
matalalta, asemakaavan muutoksessa mahdollistetut rakennukset varjostavat auringonkierron mukaan eri osia lähiympäristön tonteista ja rakennuksista. Kaikkina vuodenaikoina kaavassa osoitetut rakennukset varjostavat auringon kierron mukaan eri osia asemakaavan muutosalueen lähiympäristöstä lähivirkistysalueesta, katualueista sekä auringon laskiessa laajemminkin osia asemakaavan muutosalueen itäpuolisista alueista.



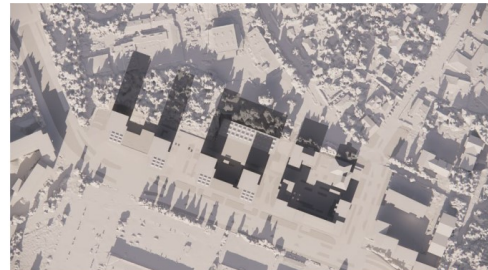
kello 9.00



kello 10.30

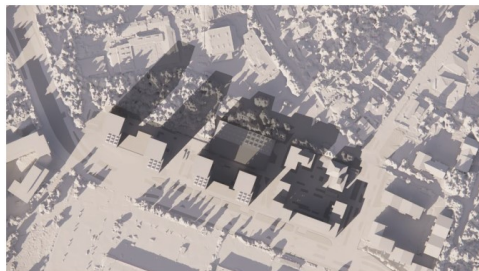


kello 12.00

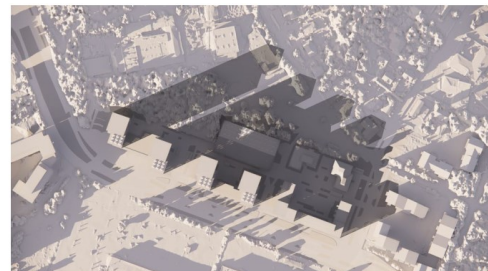


kello 13.30

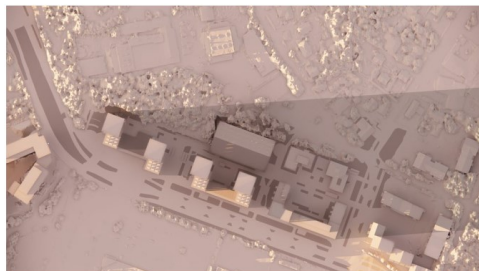
Varjostustutkielmat, kevät- ja syyspäivänpäiväntasaus



kello 15.00



kello 16.30



kello 18.00

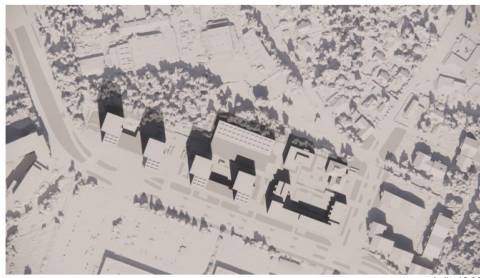
Varjostustutkielmat, kevät- ja syyspäivänpäiväntasaus



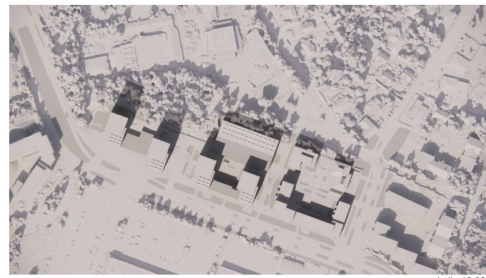
kello 9.00



kello 10.30

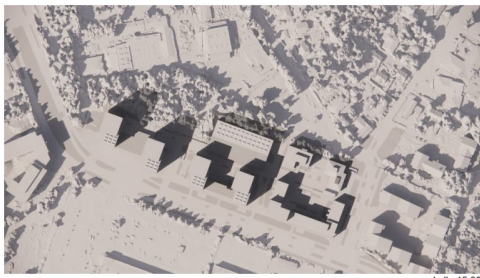


kello 12.00

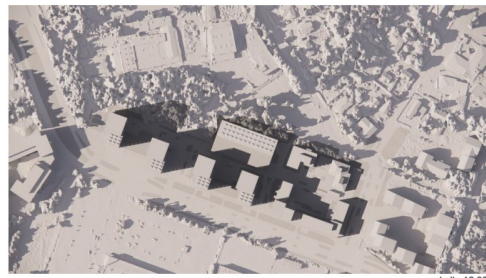


kello 13.30

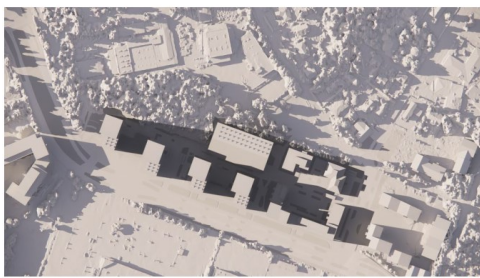
Varjostustutkielmat, kesäpäivänseisaus



kello 15.00

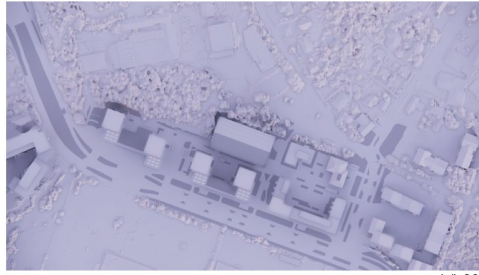


kello 16.30

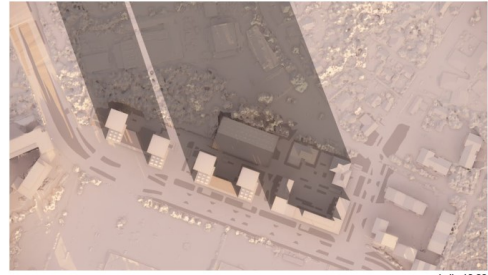


kello 18.00

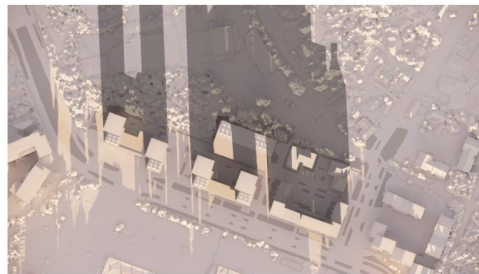
Varjostustutkielmat, kesäpäivänseisaus



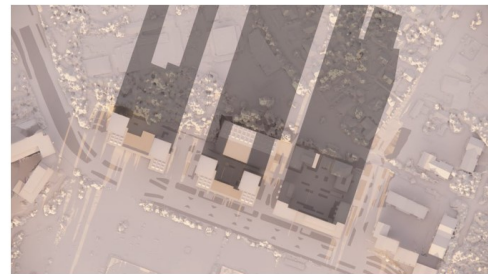
kello 9.00



kello 10.30



kello 12.00

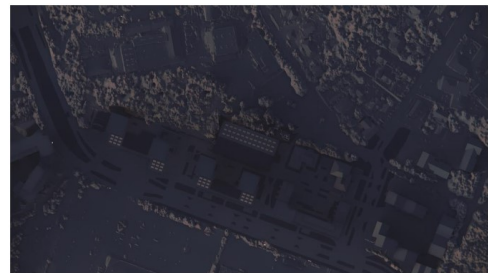


kello 13.30

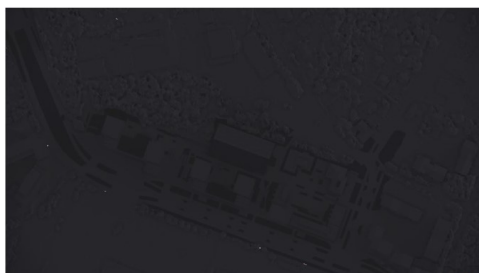
Varjostustutkielmat, talvipäivänseisaus



kello 15.00



kello 16.30



kello 18.00

Varjostustutkielmat, talvipäivänseisaus

Kuvat otteita: Korttelisuunnitelman (Arkkitehtitoimisto HMT Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 5.2.2026) varjostustutkielmista kevät- ja syyspäiväntasaukselta, kesäpäivänseisaukselta ja talvipäivänseisaukselta.

Koska asemakaavan muutoksen mahdollistava rakentaminen varjostaa lähiympäristöään, on sillä lähiympäristöön aurinkoenergian hyödyntämistä heikentäviä vaikutuksia. Asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen varjostaessa lähiympäristöään ja sen rakennuksia, kuten Tiilikiventien ja Tiilikulman rakennuksia, heikenee niiden mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen vuositasolla.

Suomen olosuhteissa valtaosa aurinkopaneelien vuotuisesta energiatuotannosta saadaan maaliskuun ja syyskuun väliseltä ajalta. Tällä ajanjaksolla kaavan mukaisen rakentamisen varjostusvaikutus on suhteellisen pieni. Rakentamisen aiheuttama varjostus on suurimmillaan loppusyksyllä ja alkutalvella, jolloin aurinkopaneelien tuotto on muutenkin vähäistä. Aurinkopaneelit voivat hyödyntää hajasäteilyä silloin, kun aurinгон suoraa säteilyä ei ole saatavilla. Hajasäteilystä saatava energiamäärä on kuitenkin yleensä vain murto-osa suoran auringonpaisteen energiasta.

Asemakaavan muutoksessa rakentamista on sovitettu ympäristöönsä sijoittaen korkea rakentaminen asemakaavan muutosalueen länsi- ja keskiosiin mahdollisimman lähelle Ruukintietä ja Kiviruukinaukion pohjoisosaa ja vastaavasti mahdollisimman etäälle lähiympäristön pientaloista. Vastaavasti asemakaavan muutosalueella matalampaa rakentamista on sijoitettu asemakaavan muutosalueen itä- ja koillisosaan. Näin asemakaavan muutosalueelle mahdollistettujen rakennusten korkeus madaltuu lähiympäristön pientaloaluetta kohti, jolla on osaltaan sovitettu rakentamista ja sen mittakaava ympäristöönsä sekä pyritty kaavan tavoitteet huomioiden mahdollisimman vähäiseen lähiympäristön rakennuskannan ja tonttien varjostavuuteen.

Korkeiden rakennusten vaikutukset tuulisuusolosuhteisiin sekä mikroilmastoon huolestuttavat.

Muistutuksissa esitetään, että korkeiden kerrostalojen mahdollisesti muodostamia tuulitunneleita ynnä muita tuuliolosuhteiden muutoksia ei ole selvitetty sekä, että korkeilla rakennuksilla tulee olemaan vaikutusta alueen mikroilmastoon.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen myötä mahdollistuvan rakentamisen vaikutuksia tuulisuuteen on selvitetty asemakaavaprosessin aikana tuulisuusselvityksellä. Tiivistetysti korttelin tuulisuutta ja sen rakentamisen tuulisuusvaikutuksia selvittävässä tuulisuusselvityksessä (Tiilismäenrinne, alue 420122, asemakaavan muutos, Tuulisuusselvitys, 16.2.2026 WSP), todetaan erityisesti lounaan suunnasta tuulen pääsevän asemakaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä nykytilassa puhaltamaan mereltä kohti korttelia lähes esteettä. Tuulisuuden numeroarvojen yleisesti todetaan kuitenkin vastaavan tavanomaisia Espoon rantakaupunginosien tuulisuusarvoja.

Selvityksessä todetaan korttelin rakentamisen vaikutusten korttelin lähiympäristön tuulisuuteen olevan vähäisiä. Kortteliin suunniteltujen rakennusten massojen todetaan todennäköisesti jopa rakentuessaan vähentävän tuulisuusvaikutuksia korttelin lähiympäristön pientaloalueilla. Lisäksi korttelin 15-kerroksisten rakennusten, eli korttelin korkean rakentamisen tuulisuutta lisäävän vaikutuksen todetaan voivan ulottua teoreettisesti maksimissaan noin 100 metrin etäisyydelle. Tuulisuudelle herkkien alueiden todetaan kuitenkin jäävän kyseisen vyöhykkeen ulkopuolelle.

Suurin haaste tuulisuuden osalta selvityksen mukaan on korttelin sisälle muodostuvien pihatilojen tuulisuus, erityisesti Ruukintien puolella ja pysäköintilaitoksen katolla olevilla oleskelualueilla. Rakennukset kuitenkin osin toimivat tuulensuojana, ja selvityksessä nostetaan tuulisuutta vähentäviksi keinoiksi mm. pihatilojen muurirakenteet, puut ja pensaat. Pihojen vehreydestä ja mm. puiden istuttamisesta onkin määrätty kaavaratkaisussa, miellyttävämmän pienilmaston ja viihtyisyyden turvaamiseksi korttelin pihalla. Lähialueen mikroilmastoihin korttelin kaavoituksella ei ole merkittävää vaikutusta.

Tuulisuusselvityksen tulokset arvioivat tuulisuutta kohteen lähiympäristön nykytilassa, mutta kyseisen kaavamuuotosalueen muutosten toteutuessa. Ne eivät ota huomioon esimerkiksi Kiviruukkiin jo kaavoitettuja muita kortteleita, jotka eivät ole vielä rakentuneet. Tuulisuus saattaa siis alueen kaikkien uusien asemakaavojen ns. lopputilanteessa myös lieventyä selvityksessä arvioidusta, kun uutta rakentamista mahdollisesti toteutetaan meren ja Tiilismäenrinteen asemakaava-alueen väliin.

Asemakaavan muutosalueelle suunnitellun vaaditaan liittyvän pientaloalueeseen sulavasti.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Siirtymä pientaloalueesta kerrostaloalueeseen tulee tehdä liukuvasti omakotitaloalueen viihtyisyyttä pilaamatta. Alueen nykyiset asukkaat ovat muuttaneet alueelle, koska haluavat asua pientaloalueelle.
- Suunnitellun alueen liittyminen nykyiseen pientaloalueeseen tulisi olla sulava ja rivitalot tai town house-tyyppiset talot soveltuisivat paremmin jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja eivät loisi muurimaista vaikutelmaa omakotitalojen viereen. Korkeat pistekerrostalot lähimpinä omakotitaloja ei ole hyvää suunnittelua. Massoittelulla alueen yleisilmettä tulisi keventää, sillä korkeat pistemäiset kerrostalot eivät ole ainoa vaihtoehto.
- Muistutuksissa esitetään, että paremmalla suunnittelulla koko Kiviruukin alueen osalta alueelle pystyttäisiin kaavoittamaan tarvittava määrä asuntoja, siten ettei se vaikuttaisi juurikaan omakotitaloalueen varjostuksiin. Sekä mainitaan alueella olevan paljon teollisuusaluetta, jonka vieressä ei ole olemassa olevaa asutusta laisinkaan ja se sijaitsee jopa lähempänä metroa kuin Tiilismäenrinteen alue.

Vastine:

Alueen rakentaminen on matalampaa kaava-alueen pohjois- ja itäreunalla, jotka ovat lähinnä pientaloalueita. Asuinrakennukset ovat 4–5-kerroksisia. Lähinnä olevia pientaloja on kaava-alueen koilliskulmassa 2-kerroksinen päiväkotikortteli. Kortteliin 42072 pohjoisreunalle mahdollistetun rakentamisen väliin ja korttelin koillis- ja luoteiskulmaan on asemakaavan muutoksessa osoitettu puilla istutettavat alueet tukeman liito-

oravien kulkuyhteyttä. Samalla ne luovat vehreitä alueita rakennusten väliin ja läheisyyteen. Lisäksi pientaloalueen ja asemakaavan muutoksen korttelien 42071 ja 42072 välissä on lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueiden puustoa tulee hoitaa ja uudistaa. Lähivirkistysalueet tulevat muodostamaan vihervyöhykettä asemakaavan muutosalueelle mahdollistetun ja asemakaavan muutosalueen pohjois- ja koillispuolella olevan rakentamisen väliin. Korkeampi rakentaminen on sijoitettu kaava-alueen lounais- ja eteläreunalle lähemmäs metroasemaa ja kauemmas olevasta asumisesta.

Kaupungin tavoitteena on kasvaa pääasiassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Kiviruukin kehittämisellä vastataan Espoon ja koko Helsingin seudun kasvuun, joka tarkoittaa koko Kiviruukin muutosta uudeksi asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Muistutuksissa kerrostalojen vaikutusten arvioidaan johtavan omakotitalojen arvonlaskuun ja myynnin mahdottomuuteen.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Omakotitalot, joiden viereen rakennetaan kerrostaloja, jotka peittävät, varjostavat ja vievät omakotitaloasujien yksityisyyden on mahdoton myydä markkinahintaan.
- Muistutuksissa tuodaan esiin, että asemakaavan muutosaluetta läheisellä omakotialueella on suurimmaksi osaksi uusia omakotitaloja. Asemakaavan muutosaluetta lähimpien omakotitalojen arvon nähdään romahtavan, jos suunniteltu toteutuu. Pientaloasukkaiden tilanne nähdään huonoksi ja suunnitellun kielteisten vaikutusten nähdään jäävän pientaloihinsa panostaneiden omakotitalo-omistajien kannettavaksi ja sitä ei pidetä hyväksyttävänä eikä oikeudenmukaisena, hyväksyttävänä, vastuullisena eikä kestäväenä kaupunkisuunnitteluna.

Vastine:

Tonttien ja asuntojen myytävyyteen ja hintatasoon vaikuttavat lukuisat tekijät, niin ympäristöön kuin itse tonttiin tai asuntoon liittyvät. Yleistasoisesti ottaen alueiden täydennysrakentamisella ja niiden joukkoliikenneyhteyksien kehityksellä on mahdollisia myönteisiä vaikutuksia alueen ja sen lähialueiden kiinteistöjen ja asuntojen myytävyyteen sekä hintatasoon. Hintakehitykseen vaikuttaa moni muukin seikka, kuten esimerkiksi yleinen taloudellinen kehitys, rakennuskannan ikä ja korjaustarve, alueen maine sekä palvelujen kehittyminen.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisellään teollisuus-, varasto- ja toimistoalueena valtaosaltaan olevan alueen muutoksen kaupunkimaiseksi ympäristöksi, jossa sijaitsee muun muassa monipuolisia toimintoja, korttelien pihvoja, vehreitä korttelien osia sekä aukioita ja jalankulun Ruukintieltä Tiilismäki-kadulle mahdollistavan Tiilismäenkujan. Asemakaavan muutoksella on näin lähtökohtaisesti kaupunkikuvaa ja ympäristön olemusta sekä laatua kohentavia vaikutuksia. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle on asemakaavan muutoksessa edellytetty

rakennettavaksi asumisen lisäksi liike- tai palvelutiloja ja korttelin 42072 koillisosa on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten. Toteuduttuaan ne omalta osaltaan parantavat alueen palveluita ja palvelevat lähtökohtaisesti myös asemakaavan muutosaluetta laajemman alueen asukkaita.

Muistutuksissa esitetään, että suunnittelua ohjaa ahneus ja se johtaa epätasa-arvoisuuteen sekä viihtyisyyden ja hyvinvoinninkin sivuuttamiseen.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Maanomistajien ahneuden nähdään ajavan kaavoitusta.
- Kaavamuutosta ajavana päätavoitteena nähdään maanomistajien taloudellisen hyödyn maksimointi, ei kaupunkilaisten elämänlaatu.
- Muistutuksissa esitetään, että maanomistussuhteet heijastuvat valittuun suunnitteluratkaisuun, joka nähdään mittakaavaltaan liian suurena ja ahneena. Muistutuksissa suunnitelmaa kuvataan taloudellisesti täydelliseksi maanomistajille, mutta sen ei nähdä luovan viihtyisää ja inhimillistä kaupunkiympäristöä eikä ottavan huomioon olemassa olevaa pientaloasutusta.
- Asemakaavan muutosalueen tehokkuus sekä sen suhde ympäristössä olevien tonttien tehokkuuteen koetaan erittäin epäoikeudenmukaisena.
- Muistutuksissa ilmaistaan äärimmäistä pettymystä Espoon kaavoitukseen ja siihen että tontinomistajan tulojen maksimointi ajaa kaavoitusta.
- Espoon kaavoituksen ei nähdä palvelevan kaupunkilaisten tarpeita. Siinä nähdään olevan etusijalla muun muassa kaupalliset intressit, kun enemmän pitäisi keskittyä ympäristöön ja asukkaiden hyvinvointiin.
- Asukkaiden (veronmaksajien) palaute toivotaan huomioitavan.

Vastine:

Espoon tavoitteena on edistää tiivistä kaupunkirakentamista raideyhteyksien varrella. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta.

Espoon kaupungin valtuusto on hyväksynyt Kiviruukin osayleiskaavan 28.2.2022 ja Kiviruukin osayleiskaavan on saanut lainvoiman 25.5.2022. Kiviruukin osayleiskaava ohjaa Kiviruukin alueen asemakaavoitusta ja myös Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosta.

1.4.2020 Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen tavoitteet. Asemakaava-alueelle päätettiin tavoitella noin 1 000 uutta asukasta eli noin 50 000 k-m². Asuinrakentamisen lisäksi alueelle päätettiin varata tilaa päiväkodille (noin 1 000 km²) sekä kadunvarren liiketiloille (noin 800–1 000 km²). Sama mitoitustavoite asemakaavan muutosalueelle on tuotu esiin myös Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitetyssä maankäyttöluonnoksessa (L-arkkitehdit Oy 28.2.2020) Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle on esitetty yhteensä 55 350 kerrosneliömetriä rakentamista, joka kyseisessä maankäyttöluonnoksessa on esitetty jakaantuvaksi seuraavasti: noin 53 550 kerrosneliömetriä asumiseen, noin 1000 kerrosneliömetriä päiväkodille ja noin 800 liiketiloille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja sen valmisteluaineistona esitetyn maankäyttöluonnoksen nähtävillä olon jälkeen mielipiteitä ja lausuntoja sekä kannanottoja sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2022 päätöstä palauttaa asemakaavan muutosehdotus uudelleen valmisteltavaksi huomioiden laadittiin Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotus sekä tehtiin korttelisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto HMY Oy, Vireo Oy ja Finnmap Infra Oy 30.1.2025). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmisteluaineistosta esitettyjä mielipiteitä pyrittiin kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa osaltaan huomioimaan uudelleen suunnittelun ja selvitysten ohella myös vähentämällä rakentamisen määrää huomattavasti. Asemakaavan muutosehdotuksessa rakentamisen määrä oli noin 22 410 kerrosneliömetriä vähäisempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyvänä valmisteluaineistona esitetyssä maankäyttöluonnoksessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 12.3.2025.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muistutuksia ja lausuntoja sekä kannanottoja huomioiden alueen korttelisuunnitelmaa on tarkennettu ja asemakaavan muutosehdotusta muutettu, jolloin myös rakentamisen määrä on hieman, 150 kerrosneliömetriä, pienentynyt 32 790 kerrosneliömetriin. Rakentamisen määrästä asumista on enintään 30 650 k-m², liike- ja palvelutiloja on vähintään 1 200 k-m² ja päiväkodille on 940 kerrosneliömetriä. Liike- ja palvelutilat mahdollistavat muun muassa pienen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle.

Kaava-alueella neljä 12–15-kerroksista asuinrakennusta, yksi 8-kerroksinen ja loput kuusi asuinrakennusta ovat 4–5-kerroksisia. Pääpiirteisesti kuvaten rakennukset sijoittuvat alueelle siten, että korkeat rakennukset sijoittuvat kauemmas pientaloalueesta ja matalammat rakennukset lähemmäs pientaloaluetta. Näin rakentamisen korkeus laskee idän ja koillisen suuntaan kohti Kattilalaaksoa. Rakentamisen mittakaavaa on inhimillistetty esimerkiksi rakennusmassoittelun ja julkisivujen jäsentelyjen avulla. Katutasen monipuoliseen toiminnallisuudella ja julkisivujen käsittelyllä tuetaan ihmismittakaavaa ja elävää katuympäristöä. Kulkureitit, aukiot ja liiketilat muodostavat paikkojen verkoston, joka luo nykyistä moni-ilmeisempää kaupunkiympäristöä. Suojaisat, maanvaraiset pihat ja vehreys, jota viherkerroin ohjaa, mahdollistaa viihtyisän

lähiympäristön. Tiili materiaalimaailmana on valikoitunut alueen tiilenvalmistushistorian vuoksi, mutta tiili koetaan usein myös viihtyisänä, kotoisana ja lämpimänä materiaalina.

Kiinteistön omistajalla on mahdollisuus hakea asemakaavan muutosta. Koska aloite kaavan laatimisesta on tullut kiinteistön omistajilta, on kunnalla maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset. Kaavaprosessiin liittyy myös maankäyttösopimusten tarve silloin, kun vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Sopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Lopulta asemakaavan muutoksen sisällöstä ja rakentamisen määrästä päättää Espoon kaupunginvaltuusto.

Korkeat rakennukset esitetään sijoitettavan toisaalle ja kysytään miksi Kivenlahden metroaseman ja Länsiväylän läheisyydessä on Tiilismäenrinteeseen esitettyä matalampaa rakentamista.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Korkein rakentaminen vaaditaan sijoitettavan Ruukinmestarintien varteen, Länsiväylän varteen ja Länsiväylän eteläpuolelle.
- Korkein rakentaminen vaaditaan tehtävän teollisuusalueelle (nykyisen VTT:n ja Fortumin läheisyyteen, esim. Ruukinmestarintielle) ja lähelle Länsiväylää koska siellä korkeat talot eivät haittaa olemassa olevaa rakennuskantaa ja lähellä metroa on jo olemassa olevaa korkeampaa rakentamista.
- Rakennusten korkeuden vaaditaan olevan laskeva ja talojen massiivisuuden vähenevä metrolta poispäin.
- Muistutuksissa esitetään havainto, että Länsiväylän läheisyyteen, kaupungin maalle, on suunniteltu matalampia, muun muassa 5-kerroksisia, rakennuksia kuin Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle. Asetelman ilmaistaan vaikuttavan siltä, että maanomistajien ahneus ajaa kaavoitusta. Muistutuksissa kysytään, miksi kaavoitusta ei ole tehty siten, että korkeimmat talot olisivat metroa ja Länsiväylää lähimpänä, missä ei ole olemassa olevaa rakennuskantaa eivätkä ne ole pientalojen vieressä?

Vastine:

Kaupungin tavoitteena on kasvaa pääasiallisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Kiviruukin osayleiskaavalla on vastattu Espoon ja koko Helsingin seudun kasvuun ja osayleiskaavan asuinalueet (A) on osoitettu ensisijaisesti

kerrostalorakentamiselle. Asuinalueet (A) kattavat suurimman osan Kiviruukin aluetta eli tavoitteena on koko alueen muuttuminen kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Tavoitteena on, että kaupunkimaisimmat ja tehokkaimmat korttelit sijoittuvat lähelle metron sisäänkäyntiä, jotta joukkoliikenneyhteydet ovat mahdollisimman monen asuka-
kaan lähellä.

Asumisen sijoittamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida myös terveellisyys ja turvallisuus. Kiviruukin alueelle on jäämässä Fortumin voimalaitos ja VTT Bioruukki kehittää alueella omaa toimintaansa. Näistä muodostuu ympäristöön vaikutuksia, jotka on merkitty osayleiskaavaan suojavyöhykkeinä. Näillä alueilla, Ruukinmestarin tien ympärillä, ei asuminen ole mahdollista. Työpaikkarakentaminen on osoitettu osayleiskaavassa Länsiväylän ja Kauklahdenväylän viereen, joilla melu- ja osin myös ilmanlaatu estävät asuinrakentamisen.

Länsiväylän eteläpuolella on Kivenlahden metrokeskus ja sen ympärille asemakaavoitetut asuinkorttelit. Asemakaavassa on osoitettu pääosin 6-8 kerroksisten asuinrakennusten rinnalla viisi 12- tai sitä korkeampaa rakennusta. Kaavaratkaisu vastasi sille kaavalle vuonna 2015 asettuja tavoitteita ja huomioi paikkaan liittyvät reunaehdot, kuten metrotunnelin.

Toivottavana esitetään townhouse-tyylinen rakennuskanta ja esimerkkinä esitetään Vantaan Kartanonkoskea.

- Muistutuksissa toiveena esitetään, että omakotialueen läheisyyteen ja mielellään koko alueelle suunniteltaisiin townhouse-tyyppistä rakentamista ja näin pyrittäisiin saamaan alueesta erityisen viihtyisä uusille ja olemassa oleville asukkaille.
- Toiveena esitetään Vantaan kartanokosken townhouse – tyylistä rakennuskantaa minkä kerrotaan olevan esimerkki useissa tutkimuksissa viihtyisästä alueesta.

Vastine:

Kiviruukin osayleiskaavassa on määräys, joka ohjaa "pientaloalueisiin rajautuvilla A-alueilla tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen ympäröivään maankäyttöön ja olevaan rakennuskantaan". Lisäksi valtuusto toivoi osayleiskaavan hyväksymisen yhteydessä, että asemakaavavaiheen valmistelussa huomioidaan townhouse -tyyppisten kaupunkirivitalojen suunnittelun mahdollisuudet alueella.

Kiviruukin alueelle valmistui syksyllä 2025 kaavarunkotyö, jossa määritettiin tulevan asemakaavoituksen tavoitteita ja periaatteita tarkentamalla osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöä. Työssä tarkasteltiin myös pientaloalueeseen sopeutuvan rakentamisen luonnetta ja sijaintia. Mukana on myös townhouse-tyylinen rakentaminen ja sijainnit rajautuvat osayleiskaavamääräyksen mukaisesti pientaloalueisiin.

Kiviruukin kehittämisellä pyritään vastaamaan Espoon ja koko Helsingin seudun kasvuun ja siitä seuraavan asuntokannan ja toimitilakannan muutostarpeeseen sekä Espoo-tarinan tavoitteeseen kasvaa pääasiassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Lisäksi alueella tavoitellaan monipuolista asuinrakentamista. Tämän vuoksi Kiviruukin alueelle suunnitellaan monipuolisesti erilaisia asuinrakennuksia.

Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa ja ulottuu Kiviruukin kannalta hyvin keskeiseltä alueelta, Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöstä, Kattilalaakson pientaloalueen läheisyyteen. Asemakaavan muutoksessa ei ole osoitettu eikä siihen liittyvässä suunnittelussa ole suunniteltu town house-rakennuskantaa. Asemakaavan muutosalueelle on suunniteltu muutoin monipuolista rakennuskantaa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakentamisen korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin, Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön, hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä ja korkeimpien rakennusten osalta maamerkeiksi muodostuvaa rakennuskantaa. Tämä alue on myös lähinnä Kivenlahden metroasemaa. Vastaavasti Kattilalaakson pientaloalueen läheisyyteen asemakaavan muutoksen koillis- ja itäosaan asemakaavan muutoksessa osoitetaan matalampaa rakennuskantaa. Lähimmäs Kattilalaakson pientaloaluetta on sijoitettu kaksi kerroksinen päiväkotit ja sen läheisyyteen 4-5 kerroksista rakennuskantaa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa alueen rakentamiselle asetetaan kaupunkikuvallisia vaatimuksia, joilla edellytetään muun muassa rakennetulta ympäristöltä laadukkuutta, tunnistettavuutta, elävyyttä, ympäristöönsä liittymistä ja mittakaavaa ihmismittakaavaistumista edesauttavaa jäsentymistä sekä tiilen käytön kautta Kiviruukin tiiliruukkialueen historian ilmentävyyttä. Lisäksi vehreys on asemakaavan muutoksessa keskeisessä kaupunkikuvallisessa asemassa. Osaltaan kaupunkikuvalisilla vaatimuksilla ja kasvillisuudella sovitetaan kortteleita 42071 ja 42072 ympäristöönsä sekä huomioidaan pientaloalueen läheisyyttä sekä muodostetaan viihtyisää ympäristöä.

Värimaailman vaikutus ympäristöön tuodaan esiin ja esitetään huomioidavan siten, että alue ei näyttäisi synkältä.

Vastine:

Kaava-alueen rakentamista ohjaa kolme periaatetta. Korkea rakentaminen liittyy pääasiassa vaaleudessaan Kivenlahden kaupunkikuvaan, matalammat rakennukset sekä korkeiden rakennusten jalustat liittyvät alueen tiiliteollisuuden historiaan tiilijulkisivuillaan ja kortteleiden maanvaraiset pihat mahdollistavat vehreät ympäristöt.

Korkeiden rakennusten vaaleudella tavoitellaan kaupunkikuvallista keveyttä, josta on lähialueella muitakin toteutuneita esimerkkejä. Rakennusten julkisivuja edellytetään kaavassa jaottelemaan materiaali- ja väriaihdoksin hyödyntäen muun muassa korkean rakentamisen jäsentämistä jalustaan, keskiosaan ja huippuun sekä jäsentäen

tiilijulkisivuja enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin muun muassa tiilisävy-muutoksia. Asemakaavan muutoksessa tiilijulkisivujen edellytetään olevan lämpimän sävyisiä. Tiili materiaalina liitetään usein kotoisuuteen ja lämpimyyteen sekä arvokkuuteenkin, mutta toki osa voi kokea tiilirakennukset massiivisiksi tai hieman yksitoikkoisiksi erityisesti, mikäli niiden julkisivut ovat yhtenäisiä tai umpinaisia. Kaupunkikuvan vaihtelevuuden vuoksi asemakaavan muutoksessa tiilijulkisivuihin edellytetään tehtävän muitakin muutoksia kuin vain sävymuutoksia. Lisäksi asemakaavan muutoksessa kiinnitetään huomiota katuja ja aukioita reunustavien julkisivujen katutason vaihtelevuuteen edellyttäen niille näyteikkunamaisia ikkunoita ja sisäänkäyntien korostuksia. Maanvaraisuuden lisäksi vehreyttä ohjataan viherkertoimella, joka kannustaa käyttämään monipuolisesti erilaista kasvillisuutta pihalla. Vehreitä pihvoja arvostetaan yleisesti erittäin paljon ja sen koetaan lisäävän asumisviihtyisyyttä, koettua hyvinvointia. Kasvillisuutta pidetään myös visuaalisesti miellyttävänä.

Alueesta tulee tehdä meri- ja metroläheinen alue, jossa on palveluja.

Vastine:

Kaava-alueelta on lyhimmillään noin 350 metriä metron sisäänkäynnille ja noin kilometri meren rantaan. Länsiväylän alittavan Tschetschulininportti on kävelijöille ja pyöräilijöille lyhin reitti metrolle ja meren rantaan. Kaava-alueelle on osoitettu liike- ja palvelutiloja omaan rakennusalaan sekä asuinrakennusten katutasoon. Läntiseen kortteliin on mahdollista toteuttaa pieni päivittäistavarakauppa. Lisäksi alueelle on osoitettu paikka päiväkodille.

Kaava-alueen korkeiden rakennusten keskiosien ja huippujen vaaleat julkisivut sekä ja korkeiden rakennusten jalustojen ja matalampien rakennusten tiilijulkisivut lainaavat vaaleuden osalta idean Kivenlahden rakennusten vaaleasta, merellisestä ilmeestä, ja tiilenkäytön osalta alueen tiilenvalmistushistoriasta.

Kaksikerroksisen päiväkodin sijoittaminen lähimmäs pientaloaluetta ja parkkihallin sijoittuminen keskemälle suunnittelualuetta mainitaan hyviksi ja runsaslukuisia mielipiteitä huomioiviksi muutoksiksi.

Vastine:

Asemakaavan muutoksessa kaksikerroksinen päiväkodin sijainti on pysynyt lähes samana ja pysäköintilaitoksen sijainti samana kuin nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa. Päiväkodin sijainti on muuttunut sen verran, että korttelin 42072 koilliskulmaan on saatu tilaa puiden istuttamiselle ja korttelia pohjoisesta rajavan lähivirkistysalueen puuston elinolosuhteiden on voitu turvata ja ekologisen yhteyden tukea aiempaa enemmän.

Parkkitalo toivotaan suunniteltavan siten, että sen valosaaste ei kohdistu öiseen aikaan pientaloalueelle.

Vastine:

Asemakaavan muutoksessa pysäköintitalon suunnittelua ja rakentamista ohjataan siten, että pysäköintilaitoksen julkisivuissa huomioitaisiin myös pysäköintilaitoksen valojen vaikutus ympäristöön ja estettäisiin sitä.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään, että vaikka pysäköintilaitos on mahdollista toteuttaa läpituulettavana, tulee sen julkisivujen muodostaa visuaalisesti yhtenäiset ja peittävät julkisivupinnat, jotka estävät valojen häiritsevän loiston asuntoihin ja ympäristöön sekä estävät avonaiset näkymät pysäköintilaitokseen. Lisäksi pysäköintilaitoksen julkisivuilta edellytetään, että ne ovat toteutettu kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja ovat yhtenevät asuinrakennusten arkkitehtuurin, värimaailman ja laatutason kanssa. Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalina edellytetään käytettävän lämpimän sävyistä muurattua tiiltä tai tiililaattaa sekä esimerkiksi puuta tai metallia.

Muistutuksissa vaaditaan, että asuntojen tulisi olla pääasiallisesti perheasuntoja ja alueen olla perheellisiä houkutteleva.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Alue on lapsiperheiden suosiossa ja leimallisesti perheiden asuttama, joka edellytetään huomioitavan suunnittelussa. Rakentamisen vaaditaan keskittyvän perheasuntoihin ja asuntojen keskipinta-ala vaaditaan pidettävän suurena.
- Muistutuksissa ilmaistaan, että asunnoista suurin osa tulisi olla 3, 4 tai 5 huoneisia.
- Piha-alueiden ja yhteisöllisyyden vaaditaan olevan sellaisia, että ne tukevat perheiden viihtyisyyttä.
- Asumisen monimuotoisuuden varmistamiseksi myös pienet asunnot nähdään mahdolliseksi, mutta muistutuksissa painotetaan, että kohteen tulisi olla lapsiperheille suunnattu ja viihtyisään pihaan tulisi panostaa.
- Se, että alue ei muutu liian tiiviiksi ja se, että rakennukset soveltuvat paremmin perheiden asuinmukavuuteen ilmaistaan tärkeäksi.

Vastine:

Espoon tavoitteena on huomioida monipuolinen asuntotarjonta perheille ja yksin asuville. Alueella noudatetaan Espoo-tarinan tavoitetta, että 45 % asumisen

rakennusoikeudesta tulee olla omistusasuntotuotantoa eli myydä ja markkinoida kulluttajille. Tarvittaessa voidaan asettaa myös huoneistotyyppi- ja/tai keskipinta-alatavoite maankäyttösopimuksissa, Espoon kaupunginvaltuuston 2023 hyväksymien asu-
misen ja maankäyttöperiaatteiden mukaisesti.

Kortteleissa rakentaminen on sijoitettu niin, että alueelle muodostuu kolme suojaisaa korttelipihaa, jotka ovat kaava-alueen asukkaiden yhteisessä käytössä. Korttelipihoissa on tilat leikille ja oleskelulle. Lisäksi korttelipihoja täydentää pysäköintilaitoksen katolla sijaitseva kattopiha, jolle on korttelisuunnitelmassa esitetty pelikenttä ja oleskelua.

Korttelipihoja yhdistää kävelyreitit, jotka tukevat kohtaamista. Pihojen viihtyisyyttä on ohjattu muun muassa viherkertoimella ja hulevesialueilla. Lisäksi on tilaa esimerkiksi kaupunkiviljelylle, joka voi tuoda ihmisiä yhteen. Yhteisöllisyyttä tuetaan erilaisilla yhteistiloilla, kuten kerhotilat, saunat ja pesulat.

Asemakaavan muutosalueelle on osoitettu myös päiväkotit, jotka rakennuttuaan ja avauduttuaan tarjoaa myös perheiden tarvitsemia palveluja.

Pysäköintipaikkojen riittävyyttä peräänkuulutetaan. Autopaikkamitoituksen vaaditaan olevan tarpeeksi suuri ja katupysäköinnin riittävyys edellytetään varmistettavan.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Autopaikkamitoituksen vaaditaan olevan tarpeeksi mittava ja parkkihallin autopaikkamitoituksen vaaditaan olevan tarpeeksi suuri.
- Perheelliset ihmiset valitettavasti eivät selviä Espoossa ilman autoa (useimmilla on kaksi autoa).
- Kun asuntojen keskikoko on suuri, riittää myös autopaikkamitoitus paremmin todelliselle tarpeelle sillä asuntoja on tontilla vähemmän.
- Pysäköintipaikkojen riittävyys tulee katujen varsilla varmistaa ja niitä esitetään li-
sättävän suunnitellusta.

Vastine:

Pysäköintipaikkamääräysten tavoitteena on saada alueelle tarpeellinen määrä autopaikka. Espoon asemakaavahankkeissa noudatetaan pääsääntöisesti yhtenäisiä pysäköintipaikkaohjeista. Ohjeet perustuvat Pysäköinnin periaatteet -raporttiin, joka on laadittu ohjaamaan pysäköintiä koko Espoon alueella. Raportti on luettavissa Espoon kaupungin internet -sivuilla. Laskentaohjeissa on otettu kantaa alueen sijaintiin sekä etäisyyteen metroasemista. Näistä yhtenäisistä pysäköintiohjeista voidaan poiketa vain perustellusti ja tästä vaaditaan tekemään selvitys. Tiilismäenrinteen

asemakaava-alueella ei ole tullut esiin perusteluja, millä yhtenäisistä pysäköintiohjeista olisi tarpeen poiketa.

Katujen varsille suunnitellaan alueen vierailijoita varten lyhytaikaista pysäköintiä. Lisäksi kaduille tarvitaan bussipysäkkejä, suojateitä ja viheralueita. Kaavamuutostyön yhteydessä tehdyssä katujen yleissuunnitelmassa aluetta ympäröiville kaduille on suunniteltu mahdollisimman paljon yleistä pysäköintiä kadun muita toimintoja unohtamatta.

Liikennejärjestelyt

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Alueen katuverkkoa tulee kehittää. Jo nyt osan risteyksistä kerrotaan olevan tukossa aamu- ja iltaruuhkan aikana.
- Parkkihallin siirto alueen keskiosaan ja sille johtavan ajoyhteyden muutos Ruukintielle johtavaksi nähdään parannuksena. Muut liikennejärjestelyt nähdään riittä-mättömiksi.

Vastine:

Alueen katuverkkoa tullaan kehittämään. Kun alueen maankäyttö muuttuu, ympäröivät kadut rakennetaan vastaamaan uutta maankäyttöä. Asemakaavamuutostyön yhteydessä on tehty yleisiä alueita koskeva Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma (Afry 2021 ja Ramboll 2024). Ajoneuvoliikenteen järjestelyiden pohjana on ollut muuttuvaan maankäyttöön perustuva liikenne-ennuste vuodelle 2050. Suunnitelmassa risteysalueilla on varauduttu lisäkaistoihin ja liikennevaloihin. Kattilalaakson tien ja Ruukintien risteyksessä on varattu tilaa kiertoliittymälle. Ruukintien bussipysäkit on suunniteltu pysäkkisyvennyksiin, joka parantaa ajoneuvoliikenteen sujuvuutta kadulla.

Useassa eri palasessa ja eri vaiheessa tapahtuva suunnittelu on mahdoton seurattava alueen asukkaille ja tiedottamiseen ollaan tyytymättömiä.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Useiden päällekkäisten kaavamuutosten seuraaminen ja ymmärtäminen todetaan hyvin haastavaksi alueen asukkaille. Lisäksi todetaan hyvin harvan ymmärtävän eri kaavoituksen vaiheita tai osaavan seurata Espoon kaupungin internet-sivuilta kaavoitustilannetta tai huomaavan ilmoituksen lehdessä sekä ilmaistaan hämmäntäväksi joutua kertomaan kymmeniä kertoa samat asiat.

- Lisäksi kaavoituksesta vaaditaan informoitavan postitse tai sähköisellä kirjeellä muitakin kuin yhtä (1) tulevaa naapuria.
- Muistutuksissa ilmaistaan myös, että ruotsinkielisten on haastavaa saada luontevasti tietoa.

Vastine:

Espoon internetsivuilla on julkaistu uutinen 5.3.2025 Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 12.3.2025. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta on kuulutettu kaupungin internetsivuilla.

Lisäksi tiedotekirje Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta on lähetetty kaavamuutosalueen lähiympäristön asukkaille postitse. Posti on lähtenyt normaaliin tapaan hyvissä ajoin ennen 30 vuorokauden nähtävilläolon alkamista.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä oloaikana on järjestetty asukastilaisuus Mainingin koululla 10.4.2025. Tätä ennen Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen ajankohtaisia tilanteita on esitelty Suur-Espoonlahden asukastilaisuuksissa vuosina 2023, 2024 ja 2025.

Asukkaiden tavoittaminen on haasteellista, ja vastaavasti asukkaiden kokema tiedonsaannin heikkous on tiedostettu. Tästä syystä viestintää on kehitetty ja kehitetään. Kaupunki on ottanut käyttöön uutiskirjeen, joka mahdollistaa asukkaille ajankohtaisen tiedon tilaamisen sähköpostiinsa. Espoon kaupungin internetsivuilta on mahdollista tilata muun muassa Vaikuta nyt -uutiskirje, joka esittelee ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet. Vaikuta nyt -uutiskirjeen tilaamalla saa tiedon mihin hankkeisiin voi kulloinkin vaikuttaa, mitä lähialueella tapahtuu, sekä kuulee tulevista asukastilaisuuksista.

Asemakaavan muutoksen oikeusvaikutteiset osat eli kaavakartta ja määräykset ovat olleet nähtävillä myös ruotsin kielellä. Lisäksi asemakaavan muutokselle on ruotsinkieliset internetsivut.

Espoossa on haluttu rakentaa ja kasvaa välittämättä viihtyisyydestä ja nykyisten asukkaiden toiveista. Viihtyisämpää ympäristöä perään kuulutetaan. Espoon taloudestakin ilmaistaan huolestuneisuutta ja esitetään, että suunnittelussa tulisi pyrkiä hyvätulaisia asukkaita houkuttelevampaan lopputulokseen.

Muistutuksissa aiheesta esitetään tiivistetysti muun muassa seuraavaa:

- Muistutuksissa esitetään, että Espoon talouden kannata ei ole järkevää rakentaa uutta aluetta, jota hyvätulaiset veronmaksajat karttavat.

- Espoossa ilmaistaan jatkuneen väärän suuntainen kehitys, jossa asukasluvun kasvattaminen kuvataan olleen itseisarvo, eikä kasvua ole tehty kannattavasti. Espoon valtuuston kerrotaan jo havahduttaneen tehtyihin virheisiin ja niihin ollaan puuttumassa. Espoon ilmaistaan olevan erittäin velkaantunut kunta, joka on lähentynyt väärälle linjalle. Muistutuksessa Espoossa kuvataan rakennetun mahdollisimman halvalla ja tiiviisti, jolloin asukkaiden kerrotaan äänestäneen jaloillaan. Espoossa kerrotaan olevan myymättömiä kerrostaloja esimerkiksi Niittykummussa ja Tapiolassa. Muistutuksessa nettomaksajien ja vauraiden espoolaisten kerrotaan muuttaneen väljemmille asuinalueille ja tilalle kerrotaan saadun netto-saajia. Tämän kerrotaan vääristävän tule- ja menoarvion tasapainoa ja aiheuttavan vuosi vuodelta enemmän haasteita budjetin laatimiselle. Espoon vaaditaan kaikessa toiminnassaan keskittyvän kasvattamaan ja säilyttämään vetovoimaansa kauniina ja viihtyisänä kuntana, vaihtoehtona Helsingin asfalttiviidakolle.
- Yhdessä muistutuksessa ilmaistaan, että korkeat ja gettomaiset kerrostaloalueet luovat alueelle oman leimansa mikä johtaa myös tietynlaiseen asukaskantaan ja valtaosaltaan vuokra-asuntoihin. Suunnitellun kaltaisella rakentamisella alueesta esitetään tulevan epäonnistunut ja tuleva Rinkeby. Alueen asukaskannasta koituu Espoolle enemmän kuluja, kuin jos alue ja talot suunniteltaisiin selkeästi matalammaksi, jolloin alueesta tulisi selkeästi houkuttelevampi ja arvokkaamman statuksen omaava.
- Alueesta esitetään luotavan viihtyisä ja kodikas paremmalla ja matalammalla suunnittelulla, josta Espoo voisi olla ylpeä (vrt. Kartanonkosken rakentaminen ja suunnittelu). Yhdessä muistutuksessa esitetään, että nyt ehdotetunlaisella rakentamisella ette voi olla ylpeä kuin gryndereiltä saamiinne ”kannusteisiin”, jos ette jää niistä kiinni.

Vastine:

Kaupungin tavoitteena on kasvaa pääasiassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä ja jo rakennettua infrastruktuuria hyödyntäen. Tavoitteena on myös huomioida monipuolinen asuntotarjonta perheille ja yksin asuville sekä tasapaino omistus- ja vuokra-asumisessa. Kaava-alueella asuinrakentaminen on mahdollistettu niin korkeisiin, 12-15 kerroksisiin, kuin matalampiinkin, 8 kerroksiseen ja 4-5 kerroksisiin, rakennuksiin, joka mahdollistaa monipuolisuutta alueen asuinrakentamisessa.

Asemakaavan muutosprosessin aikana alueen suunnittelussa ja kaavan laadinnassa on huomioitu asukkailta saatua palautetta ja rakennusten korkeutta on muutettu. Kaava-alueen pohjois- ja itäreunalla rakentamista on madallettu ja asemakaavan muutosalueelle suunnitellut korkeat rakennukset sijaitsevat alueen länsiosassa ja keskiosan etelälaidalla joka on ympäristön nykyasumista kauempana lähempänä tulevan Kiviruukin alueen kannalta keskeisellä paikkaa Kiviruukinaukiota ja myös Kivenlahden metroasemaa. Lähiympäristön ja rakennusten suunnittelua on ohjattu kaavamääräyksin, joilla tavoitellaan viihtyisyyttä ja kaupunkikuvan laatua. Näitä keinoja ovat mm. materiaalit, kasvillisuus, katutasen toiminnallisuus ja suojaisien sisäpihojen muodostuminen. Lisäksi lähtökohtaisesti tullaan noudattamaan Espoo-tarinan

tavoitetta, että 45 % asumisen rakennusoikeudesta tulee olla omistusasuntotuotantoa eli myydä ja markkinoida kuluttajille.

**Purkava uudisrakentaminen on tuhoisaa ympäristölle. Kaavan lähtökoh-
tana tulisi olla nykyisten rakennusten säilyttäminen ja korkeintaan pie-
net laajennukset, mieluiten puusta tai uudelleen käytetyistä betoniele-
menteistä, tiilistä tai muuta sellaista.**

Vastine:

Kiviruukin alueen maankäytön muutostarpeet liittyvät Länsimetron jatkeen ja Kiven-
lahden aseman toteuttamiseen sekä metrovyöhykkeen kehittämistavoitteisiin, sopi-
muksiin ja päätöksiin. Asemakaavoitusta ohjaa Kiviruukin osayleiskaava, joka on
osaltaan vastannut Espoon ja koko Helsingin seudun kasvuun ja siitä seuraavan
asuntokannan ja toimitilakannan muutostarpeeseen. Tavoitteena on, että asumista
ohjataan hyvien joukkoliikenne vyöhykkeiden äärelle. Tämä tukee kestävästä liikku-
mista.

Osayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jolle saa raken-
taa ensisijaisesti asuinkerrostaloja, sekä asuin- ja liikealueeksi (A/c) eli asumiselle,
liiketoiminnalle ja keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Olevat teollisuus- ja varas-
totoiminnan rakennukset eivät lähtökohtaisesti sovellu asumiselle.

**Onko pidemmällä aikavälillä yleisen edun mukaista, että Espoosta pure-
taan kaikki työpaikka- ja teollisuusrakennukset? Ei ole kestävä, että ih-
miset joutuvat päivittäin pendelöimään kauas (käytännössä Helsinkiin).**

Vastine:

Kiviruukin alueella on tällä hetkellä noin 1000 työpaikkaa. Kiviruukin osayleiskaavan
ja kehittämisen tavoitteena on kasvattaa työpaikkamäärää noin 3000 työpaikkaan.
Tämä tarkoittaa, että työpaikkojen luonne muuttuu nykyisestä toimitilatyyppeihin ra-
kennuksiin. Tavoitteena on, että Kiviruukki profiloituu tutkimus-, tuotekehitys- ja ope-
tustyöpaikkoihin ja yrityksiin. Tämän tavoitteen mukainen ensimmäinen toimitilara-
kennus on Kiviruukkiin rakenteilla.