



Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika

11.03.2026 klo 17:30 -

Paikka

Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Loojärvi

Lisätietoja

Käsitteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3		Kokouksessa kuultavat selostukset	4
4	1, 2	Tiilismäenrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia)	5
5	3, 4	Olarin koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330204, 21. kaupunginosa Henttaa	24
6	5, 6	Jousenkaaren koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210805, 12. kaupunginosa Tapiola	31
7	7, 8	Haukilahdensatama, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 231301, 14. kaupunginosa Haukilahti	43
8	9, 10	Heikintori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210434, 12. kaupunginosa Tapiola	49
9	11, 12	Louhentori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212903, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	60
10	13, 14	Kaupunginkallionrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 613700, 41. kaupunginosa Kaupunginkallio	69
11	15	Rakennuskiellon jatkaminen Nupurissa rakennuskieltoalueella 132, Nupurinkallio	78
12	16	Rakennuskiellon jatkaminen Perusmäessä rakennuskieltoalueella 133, Antinmäki	82

Espoo 4.3.2026.

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.3.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Antti Aarnio.

3

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö

1

Merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen: Pysäköintiohjeet asemakaavoituksessa

2

Päättää, että kaupunkisuunnittelukeskuksessa käynnistetään pysäköintiohjeiden uudistus ja kaikki asemakaavoitusta ohjaavat pysäköintiohjeet tuodaan lautakunnan päätettäväksi yhtenä kokonaisuutena.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

Asianumero 22/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

4

Tiilismäenrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Koltola Lauri
Hokkanen Mervi
Lahti Kaisa-Liisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 420122.

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 23.11.2022 päivätyn ja 11.3.2026 muutetun Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

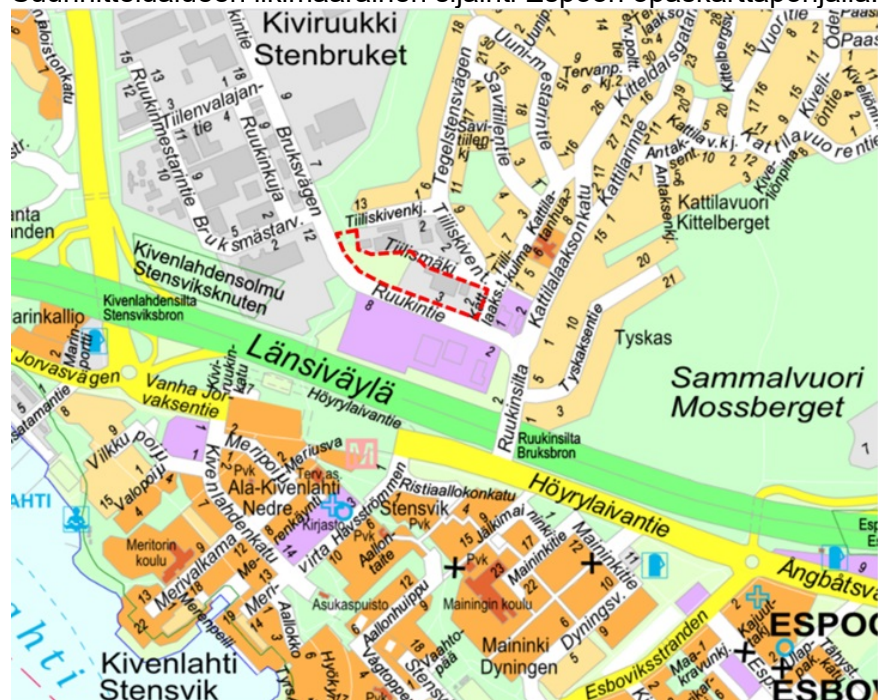
Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimaisen, asumista, päiväkodin, liiketiloja ja pysäköintitiloja sisältävän kokonaisuuden rakentaminen Kiviruukin eteläosaan Ruukintien pohjoispuoliselle alueelle. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata liito-oravan elinympäristön sekä ekologisten yhteyksien säilyminen lähivirkistysalueilla.

Asemakaavan muutoksella sallitaan rakennusoikeutta yhteensä 32 790 k-m², josta asumiselle enintään 30 650 k-m², liike- tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m² ja päiväkodille 940 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 18 250 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7402, käsittää korttelit 42002, 42003, virkistys- ja katualueet, muodostuu uudet korttelit 42071 ja 42072, poistuu korttelit 42002 ja 42003, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat, 28.8.2019 kirjatuilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.4.2020.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa Ruukintien pohjoispuolella, noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Alue rajautuu etelässä ja lännessä Ruukintiehen, idässä ja koillisessa Tiilismäki-katuun, sekä pohjoisessa teollisuusrakennuksin rakennettuun kortteliin 42100 sekä Multakaskenmäen lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,17 hehtaaria. Alueen eteläosassa, Ruukintien varressa sijaitsee kaksi teollisuustonttia. Itäisellä tontilla on tällä hetkellä kaksi rakennusta. Läntinen teollisuustontti on rakentamaton.

Alueen pohjois- ja länsiosan kattava puistoalue on metsäistä rinnemaastoa, joka laskee etelään ja alueen itäosassa itään. Alueella on liito-oravan elinaluetta sekä liito-oravan latvusyhteydet itään ja länteen. Teollisuustonteista toisen omistaa säätiö ja toinen on yksityisessä omistuksessa. Puistoalue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:ssa ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Yleiskaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kiviruukin osayleiskaavan (lainvoimainen 25.5.2022) alueelle. Kiviruukin osayleiskaavassa asemakaavan muutosalueen itäosa on osoitettu asuntoalueeksi (A), keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c) sekä länsi- ja pohjoisosan kattava alue virkistysalueeksi (V).

Asuntoalueelle (A) saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja liikealue (A/c) varataan asumiselle ja liiketoiminnalle, sekä keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kiviruukin osayleiskaavassa Ruukintien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve.

Asemakaavan muutosalueen länsi- ja pohjoisosa on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Sille voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalueen läpi itä-länsisuuntaisesti sekä virkistysalueelta Ruukintielle johtavaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit. Lisäksi virkistysalueelta, Tiilismäki-kadun suuntaisesti, jatkuvaksi on sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu jalankulku- ja pyöräreitti.

Virkistysalueella on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulailla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti. Virkistysalueen itäosaa kohti ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

vastaavasti sieltä idän suuntaan on osoitettu kaksi sijainniltaan ohjeellista liito-oravan yhteystarvetta, jotka tulee toteuttaa puustoisena ja riittävän leveänä.

Asemakaavan muutosalueen länsiosalle, osayleiskaavan virkistysalueelle, ulottuu Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu suojavyöhyke (sv), joka on onnettomuusriskien vaikutusaluetta.

Kiviruukin osayleiskaavassa Kiviruukinaukiolta Ruukintielle ja siltä Tiilimäentielle on sijainniltaan ohjeellisena, mutta yhteydeltään sitovana osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa myös raideyhteytenä. Kyseinen yhteyden Kiviruukinaukion ja Ruukintien osuus sijaitsee Ruukintiehen rajautuvan Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen läheisyydessä.

Alueella on vireillä koko Espoon kattava yleiskaava, Espoon yleiskaava 2060. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos oli nähtävillä 3.6.- 3.9.2024. Espoon yleiskaavan luonnoksessa asemakaavan muutosalue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Sen Ruukintietä reunustava osa on osoitettu myös keskustaympäristön kehittämisyöhykkeeksi. Alueen kautta kulkevaksi on osoitettu ulkoilureitti, viheryhteys ja ekologinen runkoyhteys. Kiviruukin osayleiskaava-alueella Espoon yleiskaava 2060 laaditaan oikeusvaikutuksettomana. Asemakaavoitusta Kiviruukin alueella ohjaa Kiviruukin osayleiskaava.

Asemakaava

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42002 on osoitettu toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (K-2) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420110, asemakaavan muutoksessa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.12.1984). Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on osoitettu kolme kerrosta (III). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuuslukuna $e=0.80$, joka vastaa noin 11 546,7 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeudesta 65 prosenttia on mahdollistettu käytettävän toimistotiloja varten (t65%).

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42003 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420109, asemakaavamuutoksessa (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 14.9.1984). Korttelialueen enimmäiskerroslukumääräksi on osoitettu kaksi kerrosta (II), ja sen rakennustehokkuudeksi on $e=0.75$, joka vastaa noin 2 994,4 kerrosneliömetriä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

Molempien korttelien laidoille on osoitettu osuuksia, joilta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää. Lisäksi korttelin 42002 katuja reunustaville laidoille on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettavia puurivejä.

Kortteleiden 42002 ja 42003 välissä sijaitseva alue on osoitettu puistoalueeksi (P) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420102, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.1974, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.4.1975).

Asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosa on aluetta, joka on osoitettu istutettavaksi puistoksi (VP-1) Kivenlahden teollisuusalue IV, alue 420107, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.9.1982, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.11.1982).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.3.-29.4.2025. Nähtävilläoloaikana jätettiin 20 muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja kolme kannanottoa. Lisäksi Turvallisuus ja kemikaalivirastolta, Tukesilta, pyydettiin ja saatiin lausunto nähtävilläoloajan jälkeen.

Esitetyissä muistutuksissa tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Espoon kaavoitukseen ollaan pettyneitä ja asukkaat kokevat tulewansa kohdelluksi epäoikeudenmukaisesti. Asukkaiden toiveiden ja alueen kaavoituksen välillä koetaan olevan suuri ristiriita eikä kaavoituksen ei koeta edistävän alueen asukkaiden hyvinvointia.
- Useassa eri palasessa ja eri vaiheessa tapahtuva suunnittelu ja kaavoitus koetaan mahdottomaksi seurattava 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 katupysäköinnin riittävyys vaaditaan varmistettavan. Lisäksi katuja ja liikennejärjestelyjä vaaditaan kehitettävän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

- Asemakaavan muutosalueella olevien rakennusten säilyttäminen esitetään lähtökohdaksi ja laajemmin työpaikka- ja teollisuusrakennusten purkaminen Espoossa herättää kysymyksiä yleisestä edusta ja kestävyydestä.

Asemakaavan muutosehdotuksen asukastilaisuus on pidetty 10.4.2025. Asukastilaisuudessa tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Asemakaavan muutosalueelle suunniteltu nähtiin menneen parempaan suuntaan, erityisesti pysäköintitalon sijoittuminen vähemmän näkyvään sijaintiin, päiväkodin sijoittuminen Kattilalaakson pientaloalueen läheisyyteen ja korkeiden rakennusten lukumäärän väheneminen nähtiin hyvinä muutoksina.
- Asemakaavan muutosalueelle suunniteltujen rakennusten korkeus, erityisesti korkeiden rakennusten korkeus, aiheutti yhä huolta, kritiikkiä ja kysymyksiä, muun muassa varjostavuudesta ja varjostavuuden vaikutuksista lähialueelle ja sen asukkailla.
- Alueelle suunniteltujen rakennusten asuntojen hallintomuodosta kysyttiin.
- Alueen uusien asukkaiden ja uusien toimintojen kuten päiväkodin myötä lisääntyvä liikenne aiheutti huolta ruuhkautumisesta ja liikenteen haitoista.
- Ruukintien luonteesta ja keinoista parantaa kävelyolosuhteita keskusteltiin.
- ympäröiville Kiviruukin muille alueille suunnitellusta kehityksestä ja alueen rakentumisesta ja sen vaiheistuksesta keskusteltiin.
- Kiviruukin muutos alueen osa kerrallaan usean asemakaavan muutoksen ja useiden suunnitelmien kautta koettiin hyvin haastavaksi kokonaisuuden hahmottamisen kannalta. Usean erillisen asemakaavan muutokset seuraaminen ja niihin osallistuminen koettiin haastavaksi. Myös osayleiskaavan ja asemakaavoituksen prosessien aiemmasta aikataulullisesta päällekkäisyydestä tuli kritiikkiä
- Maanvaraiset pihat ja kortteliratkaisu, jossa pihat sijoittuvat korttelin osien sisäpihoiksi sai positiivista palautetta
- Pysäköintilaitoksen osalta pohditutti, että onko huomioitu riittävän hyvin, etteivät autojen valot ja liike häiritse viereisiä pientaloasukkaita puistoalueen toisella puolella
- Rakentaminen koettiin yhä liian tehokkaaksi suhteessa viereiseen pientaloalueeseen
- Tiilismäki puistoalueen itäpää koettiin liian kapeaksi, jotta siihen olisi mahdollista säilyttää/istuttaa puustoa.

Esitetyissä lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavaa:

- Espoon ympäristösuojelu esittää kannanotossaan liito-oravan elinaluetta ja ekologista yhteyttä vahvistavia muutoksia sekä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

muutamilta osin huolta puuston säilymisestä. Lisäksi kannanotossa esitetään lintujen törmäysriskiä vähentäväksi kattavammin ja lisäämään kaavaan ohjeistusta työmaavesien hallinnasta sekä huomioimaan mahdolliset tulvavesireitit. Kannanotossa esitetään lisäksi, että asuinrakennuksissa varauduttaisiin meluselvityksen tuloksia korkeampiin melutasoihin. Lisäksi kannanotossa esitetään viherkerroin-pykälän täydentämistä, ulko-oleskelutilojen yllälämmöltä suojaamisen edellyttämistä sekä läheisen VTT Bioruukin vuoksi lausunnon pyytämistä Tukesilta ja pelastuslaitokselta.

- Lausunnossaan ELY-keskus toteaa asemakaavan muutosehdotuksen olevan osayleiskaavan mukainen. ELY-keskus tuo esiin, että kaava-alue sijaitsee melualueelle ja esittää, että oleskelu ja asuminen tulisi sijoittaa alueen hiljaisimpaan osaan ja autopaikat meluisimpaan. ELY-keskus esittää olevan tärkeää, että massoitellulla varmistettaisiin, että asunnot eivät avautuisi vain voimakkaan liikennemelun suuntaan sekä että kaikilla asunnoilla olisi melutason ohjearvojen mukainen aukeamissuunta ja että asiasta määrättäisiin kaavassa. ELY-keskus toteaa, että asemakaava-alueelle on tehty tuoreet ja kattavat luontoselvitykset ja kuvaa kaavassa olevat keinot liito-oravan huomioimiseksi ja turvaamiseksi sekä lintujen törmäysriskien vähentämiseksi. ELY-keskuksen mukaan ilmastovaikutuksia on arvioitu kattavasti ja selkeästi, mutta nostaa esiin, että haitallisten ilmastovaikutusten olevan suuret, koska kaavaratkaisu sisältää rakennusten purkamista, maaperän rakennettavuus on osin erityisen huono ja koska lieventämiskeinoja päästöjen vähentämiseksi ei ole juurikaan otettu käyttöön. Lausunnossa edellytetään, että kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on perusteltava uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys myös ilmastovaikutusten osalta sekä huomauttaa, että vertailua nykyisten rakennusten säilyttämisen ja purkavan uudisrakentamisen välillä ei ole tehty. Lausunnossa esitetään, että ilmastokestävyyttä voidaan vahvistaa edellyttämällä purkumateriaalien kierrätyssuunnitelmaa. Lisäksi kaavamääräyksiin voidaan edistää syntyvien materiaalien ja massojen hyödyntämistä tontilla.
- Espoon vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunnossa tuodaan esiin, että liikkumisen esteettömyyttä ja turvallisuutta ei voi unohtaa uusien asuinalueiden suunnittelussa. Lausunnossa perään kuulutetaan huomattavasti tarkempaa esteettömyyden huomiointia niin suuressa kuin pienessäkin mittakaavassa. Lausunnossa korttelirakenne ja osan toiminnoista, mm. pysäköinnin ja jätteen keräyksen sijoittuminen keskitetysti nähdään haasteellisenä. Liikuntaesteisten pysäköinti- ja saattoliikennepaikkoja vaaditaan sijoitettavan lähelle asumisen ja liiketilojen sisäänkäyntejä ja kulku suunniteltavan ja toteutettavan turvalliseksi. Lausunnossa nostettiin myös esille mm. kotihoidon ajoneuvojen pysäköintitarve, leikkialueiden ja puistoreittien esteettömyys, sekä varasto- ja yleisten

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

tilojen esteettömyys. Lisäksi huomautetaan, että korkeiden rakennusten luokse on päästävä nostoautolla. Lisäksi lausunnossa esitetään pihojen aurinkoisuuden, viihtyisyyden ja meluolosuhteiden parantamiseksi, että mm. korkea rakentaminen sijoitettaisiin alueen pohjois- ja itälaidalle, meluesteen rakentamista suojaamaan aluetta Länsiväylän liikennemelulta ja viherkattojen ja kattoterassien lisäämistä.

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä, HSY, toteaa lausunnossaan vesihuoltolinjojen sijaitsevan Tiilismäenrinteen ympäröivillä katualueilla eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Lisäksi lausunnossa muistutetaan varmistamaan jätepisteiden käyttökapasiteetin riittävyys, rauhallinen jäteauton pysähdyspaikka sekä kiinnittää asuntojen äänieristyksessä huomiota myös jäteastioiden tyhjennystyöhön.
- Kasvun ja oppimisen toimialan kannanotossa todetaan asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistavan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa täydentävän yksityisen päiväkodin toteuttamisen. Muutosehdotus edellyttää laskennallisesti 3 uutta päiväkotiryhmää ja 3 perusopetusryhmää. Kannanotossa muutosehdotuksen todetaan, että muutosehdotus mahdollistaa 4 ryhmäisen päiväkodin, mutta pihan laajuuden todetaan jäävän mahdollisesti hieman kaupungin tavoitemitoitusta (15 m²/lapsi) pienemmäksi. Kannanotossa tuodaan esiin, että päiväkotivaraukset tulee mitoittaa Kiviruukin omaa palvelutarvetta hieman isompina, jotta ne voivat tarvittaessa palvella myös lähialueita. Toimiala huomauttaa, että kaavan kaupunkikuvalliset vaateet saattavat nostaa rakennuskustannuksia, mikä voi heikentää yksityisen päiväkodin toteutusedellytyksiä. Kasvun ja oppimisen toimiala pyytää varmistamaan tulevaisuuden asemakaavoituskohteissa muut tarvittavat koulu- ja päiväkotivaraukset ja tuo esiin millaisia päiväkotij- ja koulutavoitteita ja suunnitelmia lähiympäristöön on.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotossa tuodaan esiin, että pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä asuinrakennusten ja pysäköintitalon uloskäyntien sekä palokunnan sammutusreittien ja sammutusvesiputkistojen syöttöyhteyden välittömään läheisyyteen, enintään 10 metrin etäisyydelle. Lisäksi vedensaanti tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla turvattu. Kannanotossa tuodaan esiin, että sammutusveden siirtämiseen tarkoitettua sammutusvesiputkistoa edellytetään ja se tulee ottaa huomioon tilavarauksissa, kun asuinrakennuksen ylimmän kerroksen etäisyys sisäänkäyntitasosta ylittää 24 metriä.
- Lausunnossaan Caruna Espoo Oy toteaa, että kaava-alueelle olevan sähkönjakeluverkkoa ja sähkönkäytön kasvavan asemakaavan muutoksen myötä. Alueella todetaan olevan puistomuuntamo ja asiakkaan muuntamo, joka todetaan purettavan. Asemakaavan muutosalueelle todetaan muutosehdotuksessa merkityn paikat kolmelle

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

muuntamolle, joista kaksi on puistomuuntamoita ja yksi pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettava muuntamo. Carunan lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutoksen mitoituksen perusteella alueelle voitavan sijoittaa riittävä määrä muuntamoita sekä tuo esiin tietoa muuntamoiden ulkoasuun ja toteuttamistapaan liittyen sekä antaa tietoa sähköverkon komponenttien siirtojen lähtökohdista ja edellyttämästä.

- Turvallisuus ja kemikaalivirasto, Tukes, ei näe estettä asemakaavan toteuttamiselle ja toteaa, että VTT:n Bioruukin onnettomuuksien vaikutusalueet on otettu huomioon. Tukes suosittelee huomioimaan VTT:n Bioruukin onnettomuusriskit alueen rakentamisen ohjaamisessa ja mahdollistamaan rakennusten sisälle suojautumisen.

Tiivistetysti muistutuksia sekä lausuntoja ja kannanottoja on huomioitu asemakaavan muutosehdotusta muuttaessa seuraavasti:

- Asemakaavan muutoksen mahdollistamaa rakentamisen määrää on vähennetty 150 kerrosneliömetrillä, jolloin myös tehokkuus ja laskennallinen asukasmäärä on vähentynyt hieman.
- Asemakaavan muutosalueen itäosan lähivirkistysalueen kaavamerkintä on muutettu VL-2:ksi ja määräystä täsmennetty lähivirkistysalueeksi, joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Lisäksi kyseiselle alueelle on vielä osoitettu eko-1-merkintä alueen ekologisen yhteyden turvaamiseksi paremmin. Lisäksi kyseisen alueen puuston elinolosuhteiden turvaamiseksi ja ekologisen yhteyden tukemiseksi korttelin 42072 kahta pohjoisinta rakennusala on muutettu. Niiden rajoja on muutettu siten, että molemmat rakennusalat ovat siirtyneet lounaan suuntaan, jolloin mahdollistettujen rakennusten ja lähivirkistysalueen välille on jäänyt hieman enemmän tilaa ja lisäksi puilla istutettavalle alueen osalle on vapautunut tilaa korttelin koilliskulmalle, jonne sellainen on myös osoitettu. Jotta korttelin pohjoisimman mahdollistetun rakennuksen ja päiväkodin rakennuksen väliin on saatu enemmän tilaa ja voitu osoittaa entistä laajempi puin istutettava alueen osa, AK-korttelialueen pohjoisinta rakennusala on muutettu myös mahdollistaen sille runkosyvyydeltään enintään 15 metrisen rakennuksen rakentamisen, aiemman 14 metrisen sijasta ja lyhentäen rakennusalan itäistä sakaraa.
- VL-1-merkinnällä osoitetun lähivirkistysalueen määräystä on täydennetty maininnalla, että alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa huomioidaan myös liito-oravien elinympäristön säilyttäminen.
- Asemakaavan muutosehdotukseen ja siihen liittyvään korttelisuunnitelmaan on tehty liikuntaesteisiä huomioimia muutoksia. Korttelisuunnitelmaa on muutettu siten, että liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja sijoittuu kullekin korttelisuunnitelman korttelipihalle ja näin myös lähemmäs rakennuksen sisäänkäyntejä. Lisäksi liikuntaesteistensaattoliikennepaikat on sijoitettu niin päiväkodin kuin

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

mahdollisen päivittäistavarankaupan läheisyyteen. Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty täydennys, joka edellyttää katuihin rajautuvien rakennusten porrashuoneista esteetöntä yhteyttä niin pihalle kuin kadulle tai aukiollekin.

- Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty lisäys, joka edellyttää toteuttamaan vähintään osan pysäköintilaitoksen katosta asuinkorttelien yhteiseen käyttöä palvelevana kattopihana.
- Lintujen törmäysriskin vähentämistä edellyttävää kaavasisältöä on täydennetty siten, että lintujen törmäysriskiä tulee yli 20 metrin korkeudella sijaitsevien lasien lisäksi vähentää myös lähivirkistysalueen puoleisten sivujen lasissa sekä lasissa kaiteissa ja lasissa kulmissa.
- Asemakaavan muutoksen hulevesipykälää on täydennetty lisäyksellä, joka edellyttää työmaalta poistettavien vesien käsittelyyn ja johtamiseen siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille.
- Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty pykälä, jolla edellytetään lähialueen mahdolliseen onnettomuustilanteeseen varautumista korttelissa 42071.
- Asemakaavan muutoksen kaupunkikuva, rakentamisen tapa, piha-alueet ja yhteistilat-pykälään ja rakentamisen aikaiset järjestelyt-pykälään on tehty pienimuotoisia tarkennuksia.
- Lisäksi asemakaavan muutoksen selostusta, korttelisuunnitelmaa ja tuulisuusselvitystä on täydennetty.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleiskuvaus

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukissa Kivenlahden metroaseman vaikutusalueella. Kiviruukki on yksi Espoon kestävien kaupunginosien kärkialue, josta suunnitellaan monipuolinen asuin-, opiskelu- ja työpaikka-alue. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle kehitetään kaupunkimainen asuinkorttelien kokonaisuus, johon tulee myös katutasen liiketiloja ja pieni päiväkotit. Kyseisen kokonaisuuden rakentaminen muodostaa kolme korttelipihaa, joiden ympärille rakentaminen sijoittuu. Tämä mahdollistaa suojaisat pihat ja rakennusten lomaan poikittaiset viher- ja jalankulkuyhteydet. Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan myös Espoon viherkerrointyökalulla. Ratkaisu jakaa myös Ruukintien varren pitkän julkisivun lyhyempiin, vaihtelevimpiin osiin. Asuinrakentaminen on 4–5-kerroksista sekä sitä korkeammaksi nousevaa, 15–8-kerroksista, rakentamista. Kaava-alue liittyy Kiviruukinaukion kautta suunnitteilla olevaan ja ensimmäiseltä vaiheeltaan rakenteilla olevaan Cleantech Gardenin innovaatiokeskittymään sekä rakentuvaan Kivenlahden

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

metrokeskukseen. Tiilismäen alue säilyy virkistyskäytössä ja siellä sijaitseva liito-oravien elinalue sekä sen ekologiset yhteydet turvataan.

Asemakaavan muutosalue muodostuu kahdesta korttelista, 42071 ja 42072, sekä jalankulunkadun katualueesta ja lähivirkistysalueista. Kortteliin 42071 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL-1), jossa sijaitsee kahden korkean rakentamisen mahdollistavan rakennusalan lisäksi 1-kerroksisen rakentamisen mahdollistava rakennusala. Sille mahdollistetaan toteutettavaksi 670 kerrosneliömetriä liike- tai palvelutilaa, näin mahdollistaen esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittuminen paikalle. Kortteliin osoitetaan myös asuinrakennusten korttelialue (AK), jossa katutason edellytetään liike- tai palvelutiloja. Korttelissa sijaitsee molempia kaavamuutoksen kortteleita, 42071 ja 42072, palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-1). Kortteliin 42072 osoitetaan asuinrakennusten korttelialue (AK) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue päiväkotia varten (YL-1). Korttelialueiden lisäksi asemakaavan muutosalueelle osoitetaan jalankululle varattu katu ja lähivirkistysaluetta (VL-1), jolla sijaitsee liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä sekä lähivirkistysaluetta (VL-2), joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Jalankululle varattu katu on asemakaavan muutoksessa nimetty Tiilismäenkujaksi ja se kulkee kortteleiden 42071 ja 42072 sekä lähivirkistysalueiden välistä.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,17 hehtaaria.

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 32 790 k-m². Tämä jakautuu maankäyttömuotojen välillä seuraavasti:

- asuinrakentaminen enintään 30 650 k-m²
- liike tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m²
- päiväkodille 940 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 250 k-m².

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin $ea=1,033$.

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa asemakaavan muutoksen myötä noin 613 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²).

Pinta-alallisesti kaavamuutosalue jakautuu seuraavasti:

AL-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 997 m²

LPA-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 452 m²

YL-1-korttelialueen pinta-ala 1 998 m²

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

AK-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 9 015 m²

VL-1-alueen pinta-ala on noin 11 666 m²

V-2-alueen pinta-ala on noin 1 010 m²

Jalankululle osoitetun katualueen pinta-ala on 595 m²

Kaupunkikuva

Korttelien kaupunkikuvaa on ohjannut kolme pääperiaatetta. Ensimmäisen periaatteen muodostavat neljä, keskiosaltaan ja huipultaan vaaleaa, 12–15-kerroksista tornia, jotka nousevat kortteleista näkyväksi maamerkiksi. Tornit muodostuvat kahdesta hieman eri korkuisesta, osittain toisiinsa limittyvästä rakennusmassasta, mikä pienentää niiden mittakaavaa ja edistää tornien persoonallista ja vertikaalista ilmettä. Tornien osin sisäänvedetyt huiput yhteisterasseineen tekevät torneista tunnistettavat maamerkit kaukaa katsottuna. Kaukomaisemassa alue identifioituu osaksi Kivenlahden valkoista merenrantakaupunkia, johon se myös kiinteästi liittyy Länsiväylän ali kulkevaa reittiä pitkin. Tornien korkeudet nousevat idästä lännen suuntaan, ja kaksi korkeinta tornia merkitsevät alueen aktiivisimman paikan, Kiviruukinaukioon liittyvän aukion, jonka ympärille aukeavat liike- tai palvelutilat esimerkiksi mahdollinen päivittäistavarakauppa ja pienemmät liiketilat. Aukion aktiivisuutta edistävät myös sen vieressä olevat bussipysäkit sekä Kiviruukinaukion kautta kulkeva yhteys Kivenlahden metroasemalle.

Toinen kaupunkikuvaa määrittelevä tekijä on korttelien jalustakerrokset. 2–5-kerroksinen tiilijalusta vaihtelevine tiilijulkisivusävyineen ja muine julkisivuysityiskohtineen luo alueelle jalankulkijalle sopivan mittakaavan. Tätä mittakaavaa ja jaksottaisuutta on pyritty vahvistamaan arkadimaisella maantasokerroksella ja korttelipihojen väliin jäävillä pienillä aukiotiloilla. Eri luonteiset vehreät aukiot ja aukoiden yhteydessä olevat liike- tai palvelutilat kutsuvat kävelijöitä pysähtymään ja tarjoavat kiinnostavan, erilaisten tilojen sarjan, joka palvelee monipuolisesti erilaisia käyttäjäryhmiä.

Erillinen, kaksikerroksinen päiväkotirakennus on keskeisessä roolissa tornitalojen, asuinkerrostalojen ja nykyisen pientaloalueen mittakaavojen yhteen sovittamisessa.

Pysäköintilaitos puolestaan on sijoitettu kaupunkikuvallisesti mahdollisimman huomaamattomaan kohtaan alueen keskelle, ja se uppoaa osittain Tiilismäen rinteen maaston muotoihin.

Kolmas kaupunkikuvaa määrittävä tekijä on viherrakentamisen vehreys ja monipuolisuus, joka liittyy ajatukset läheisiin virkistysalueisiin. Korttelipihat ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa isojenkin puiden istuttamisen. Kortteleiden 42071 ja 42072 vehreät tilat toimivat poikittaisina

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

viheryhteyksinä välittäen niiden pohjoispuolisen Tiilismäen metsäisen alueen vihreyttä Ruukintielle. Viherratkaisuissa on suosittu luontopohjaisia ratkaisuja. Vihreyden teemaan liittyvät myös kaavassa edellytetyt niitty tai ketokatot, joita on edellytetty katoksiin, pihavarastoihin ja huoltorakennuksiin sekä pysäköintilaitoksen ja Ruukintiensuuntaisten alle 8-kerroksisten rakennusten katon osille, joilla ei ole aurinkokeräimiä tai ulko-oleskelualueita.

Virkistysalueet

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja länsiosaa kattava alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Liito-oravan elinalueen säilyttäminen ja alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että sen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureittejä sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti. Ne liittyvät laajempiin yhteyksiin, jotka johtavat Kiviruukin alueelta Kivenlahteen ja keskuspuistoon sekä Sammalvuoren suuntaan.

Asemakaavan muutosalueen koillisosaan osoitetaan myös lähivirkistysaluetta (VL-2), joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan ja sen läpi edellytetään säilytettävän puustoinen latvusyhteys. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan.

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueiksi osoitetuille alueille osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala, toinen Tiilismäkinimisen lähivirkistysalueen länsiosaan ja toinen Tiilismäkenkujan itäpuoliselle lähivirkistysalueen osalle.

Liikenne

Asemakaavan muutoksessa Ruukintieltä etelästä ja Tiilismäki-kadulta idästä on osoitettu ajoyhteydet kortteleihin. Korttelien sisäinen ajoneuvoliikenne on osoitettu ajo-merkinnällä, joka mahdollistaa myös tonttijaot. Korttelin 42071 liike- tai palvelutilojen huoltotilaa varten asemakaavan muutoksessa on ohjeellisesti osoitettu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AL-1-korttelialue asunnot 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- AK-korttelialue asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

- liiketilat 1 ap/100 k-m²
- päiväkotia 1 ap/200 k-m² ja 1 saattopaikka/ryhmä

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen LPA-1-korttelialueelle sekä p-1 ja p-2-merkinnällä osoitetuille alueille. LPA-1-korttelialue sijaitsee korttelin 42071 pohjoisosassa ja ajo sinne on osoitettu Ruukintietä. Ohjeellinen pysäköintialue, p-1, sijaitsee korttelin 42072 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella lasten päiväkotia varten, jossa se mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin saattopaikkojen sijoittumisen rakennuksen välittömään läheisyyteen. Pysäköinnin lisäksi p-1-alueelle on mahdollistettu alueen huoltoa palvelevan huoltotaskun toteuttaminen. Korttelin 42071 ohjeellinen pysäköintialue p-2 mahdollistaa esimerkiksi asiakaspaikkojen sijoittamisen liike- tai palvelutilojen läheisyyteen.

Päiväkodin saattoliikenteen paikkojen ja liiketilojen asiakaspaikkojen edellytetään olevan korttelin muun lyhytaikaisen pysäköinnin käytössä aikoina, jolloin siitä ei ole haittaa niiden toiminnalle. Asemakaava-alueen ulkopuolelle, Ruukintielle ja Tiilismäki -kadulle on kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa esitetty noin 40 yleisen pysäköinnin paikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp/40 k-m²
- liiketilat 1 pp 50 k-m² päivittäistavarakaupan käyttöön ja 1pp/200 k-m² muille liiketiloille.
- päiväkodit 1 pp/100 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput asuntojen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista asuntojen pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Päiväkodin ja liiketilojen pyöräpaikoista vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista edellytetään sijaitsevan katetussa tilassa.

Pyöräpaikat edellytetään toteutettavan runkolukittavina.

Pihat

Mahdollisista kerrostalotontin jaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kaikkia muutosalueen asukkaita palveleviksi. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Hulevesiratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä ja pääosin luonnonmukaisin ratkaisuin. Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan myös Espoon

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

viherkerrointyökalulla. Viherkertoimen tavoitetaso alueella on 0,9. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa lisäksi tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavan muutosehdotuksen rinnalla on laadittu korttelisuunnitelmaa, joka käsittää korttelit 42071 ja 42072.

Korttelisuunnitelman lisäksi asemakaavamuutosalueeseen lukeutuvat AL-1-korttelialue ja VL-1-lähivirkistysalueen länsiosa kuuluvat Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 19.5.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025 § 43

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Isto Havun.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 157

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaehdotuksen kaupunkikuvallinen idea on epäselvä ja sitä on vielä hiottava, jotta valmis kaava voi tuottaa viihtyisää kaupunkiympäristöä kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Asia palautettaneen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: 1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista massoitteita sekä keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta. 2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun. 3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista massoittelua sekä keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta,
2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun,
3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 145

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 145	23.11.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 157	08.12.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	12.03.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta		11.03.2026

piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 420122 Tiilismäenrinne muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 420122 Tiilismäenrinne lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 420122c Tiilismäenrinne asemakaava
- 420122c Tiilismäenrinne ajantasakaava
- 420122c Tiilismäenrinne määräykset
- 420122c Tiilismäenrinne havainnekuva
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostus
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Asianumero 946/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

5

Olarin koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330204, 21. kaupunginosa Henttaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietamäki Tuuli
Mäkelä Salla
Soini Mari
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 Olarin koulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 330204,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026 päivätyn Olarin koulu - Olarin koulu asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7567, 21. kaupunginosassa (Henttaa), alue 330204,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden. Ennakkovaraus tapahtumalle on 21.4.2026.

Käsittely

Selostus

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Espoon kaupunki, 8.3.2024 kirjatulla ja 14.11.2025 täydennetyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.6.2025.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Henttaalla, Olarin ja Suurpellon asuinalueiden välisellä laaksoalueella, Olarinniityntien ja Ylismäentien välisellä alueella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Olarin koulun tontti, viereinen yleinen pysäköintialue, liikuntahallin tontti, liikuntapuiston alue sekä katu- ja virkistysalueita.

Kaava-alueella toimii Olarin koulu, jossa opiskelee noin 500 5–9. luokan oppilasta. Koulurakennus on arkkitehtitoimisto Pekka Salminen Ky:n suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1993. Rakennus on kerrosalaltaan 5 740 k-m². Rakennus muodostuu neljästä toisiinsa ketjumaisesti kytketystä rakennusmassasta, jotka kaartuvat Olarinniityntien linjausta mukaillen. Rakennuksen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat vaalea tiililaatta ja harmaa betoni. Koulu on luokiteltu Espoon 1980–90-lukujen rakennetun ympäristön selvityksessä (Saatsi Arkkitehdit 2025) rakennusperintökohteeksi. Samoin koulusta teetetyssä rakennushistoriaselvityksestä (Ark-Byroo 2024) rakennus on arvioitu poikkeuksellisen yhtenäisenä säilyneeksi esimerkiksi 1990-luvun alun koulusuunnittelusta. Rakennuksesta tehdyn kuntotutkimuksen (Etelä-Suomen rakennuskonsultit Oy 2026) mukaan rakennus vaatii merkittävää korjaamista ja rakenteiden uusimista, erityisesti julkisivujen, sokkeleiden ja alapohjan osalta. Tilapalveluiden alustavan arvion mukaan rakennuksen korjaaminen tulisi uudisrakentamista kalliimmaksi.

Koulun länsipuolella on yleinen pysäköintialue, joka palvelee erityisesti Olarinniityn liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä.

Kaava-alueen länsireunalla on vuonna 2011 valmistunut tennishalli, joka on kerrosalaltaan 2 228 k-m². Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on tummanharmaa teräslevy. Tennishallin eteläpuolella, kaava-alueen ulkopuolella on vuonna 2005 valmistunut Espoon Steinerkoulu.

Kaava-alueen eteläosa on Olarinniityn liikuntapuistoa. Liikuntapuistossa on yksi suuri tekonurmikenttä ja kaksi tenniskenttää sekä lisäksi joitain vähemmän tilaa vaativia liikuntatoimintoja. Liikuntapuiston alueella on kaksi täyttömäkeä, Ruduksenmäki ja Uusrinne. Liikuntapuiston eteläreunalla metsäisessä ympäristössä virtaa Vanbronoja, jonka eteläpuolella maasto nousee jyrkästi Ylismäentielle.

Alue on kaupungin maanomistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi, joka sijaitsee lähellä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunaa. Alueen kohdalle on merkitty viheryhteystarve ja maakaasun runkoputki.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on siinä varattu kehitettäväksi Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V). Alueen läpi kulkee maakaasulinja ja sijainniltaan ohjeellinen virkistysyhteys.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Alueella on voimassa Olarinniityn asemakaava (alue 330200) ja Olarinniityn kaavamuutokset (alueet 330201 ja 330203). Olarin koulun tontti 21031/1 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla on rakennusoikeutta 8 000 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku III.

Korttelin tontti 21031/2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolla on rakennusoikeutta 2 500 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku ½kl. Tontin läpi on osoitettu ajoyhteys Steinerkoululle.

Korttelin tonttien väliin pohjoispuolelle jäävä alue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Eteläpuoliset alueet on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU).

Kaavaan on osoitettu ohjeellisina paikat palloilu- ja urheilukentille.

Olarinniityntien länsipuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 26.5.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.7.2025 mennessä. Kaavasta järjestettiin myös erillinen verkkokysely koulun oppilaille, heidän vanhemmilleen sekä henkilökunnalle. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta, lausuntoja yksi kappale ja kannanottoja yksi kappale.

Mielipiteissä pidettiin pienempien oppilaiden opetuksen säilymistä Opinmäessä tärkeänä. Nykyisen koulurakennuksen säilymistä pidettiin tärkeänä, mutta toisaalta oltiin huolissaan koulun sisäisestä toimivuudesta oppilasmäärän tuplaantuessa. Liikuntapuiston laajentumiseen varautumista pidettiin hyvänä.

Oppilaskyselyssä 45 % oppilasta kannatti nykyisen koulun säilyttämistä ja 55 % purkamista. Henkilökunnasta 97 % kannatti purkamista. Nykyisen koulurakennuksen haasteiksi nähtiin erityisesti tilojen ahtaus, heikko ilmastointi ja rakennuksen huono kunto. Uuden koulun toivottiin olevan tilavampi, kompakti eli lyhyet välimatkat koulun sisällä ja luokissa luonnonvaloa. Myös liikenneturvallisuus, saattoliikenne ja suuri, aktiivinen välituntipiha koettiin tärkeiksi. Liikuntapuiston kehittämistä pidettiin hyvänä.

Jatkosuunnitteluun valittiin palautteen pohjalta laajennusvaihtoehtoista kompaktimpi ratkaisu, joka katsottiin koulutilojen kannalta toimivammaksi. Uudisrakentamisen osalta kehitettiin uusi vaihtoehto, joka vastaa paremmin saatua palautetta. Uusi vaihtoehto jättää nykyisen rakennuksen tapaan enemmän tilaa koulun välituntipihalle. Rakennuksen luokkatilat saavat aiempia vaihtoehtoja paremmin luonnonvaloa. Saattoliikenne on molemmissa vaihtoehtoissa järjestetty alueen itäpäähän, mitä oli pidetty yleisesti hyvänä ratkaisuna. Lisäksi Olarinniityntien yli pohjoisesta tulevan koulureitin turvallisuutta on parannettu.

HSY:n lausunnon vuoksi kaavaan lisättiin erillinen johtovaraus runkovesilinjalle ja kaikkia korttelialueiden maanalaisia johtoja, myös mahdollisesti siirrettäviä johtoja, koskeva yleisempi määräyspykälä.

Asemakaavan muutosehdotus

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rajat tarkistetaan ja rakennusoikeus nostetaan 14 000 k-m²:iin. Sallittu kerrosluku ½kIV. Kaava mahdollistaa sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja sen laajentamisen, että uudisrakentamisen. Rakennukselle ei kaavassa ole annettu suojelumääräystä sen arkkitehtonisista arvoista huolimatta, sillä rakennus vaatisi kuntonsa vuoksi huomattavia korjaustoimenpiteitä ja rakenteiden uusimista, ja rakennuksen arvot saataisiin säilytettyä vain osittain. Rakennuksen arvojen säilyminen vaatisi julkisivujen uusimista vastaavilla materiaaleilla, minkä toteutettavuus jäi kuntotutkimuksen (Suomen rakennuskonsultit Oy 2026) perusteella epäselväksi. Kuntotutkimuksessa oli suositeltu korjaamista joko 10–15 vuotta elinkaarta pidentävällä paikkakorjauksella tai julkisivujen peittävällä korjauksella, jossa nykyiset julkisivut jäisivät uuden julkisivukerroksen alle ja rakennuksen ilme siksi muuttuisi. Myös alapohjarakenteita tulisi uusia ja riskirakenteiksi arvioidut sokkelit muuttaa riskittömiksi. Laajennustarpeen kokoluokan vuoksi vähintään liikuntasalin rakennusosa purettaisiin laajennuksen tieltä, mikä muuttaisi rakennuksen kokonaishahmoa.

Yleisen pysäköinnin alue (LP) muutetaan kaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintipaikat palvelevat jatkossa sekä alueen molempien koulujen että liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä. Eri toimintojen yhteiskäytöllä tehostetaan pysäköintialueen käyttöä. Asemakaava mahdollistaa myös kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen. LPA-korttelialueen rajat on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) rakennusoikeus säilyy nykyisellään 2 500 k-m²:ssä. Osa korttelialueen itäreunasta on muutettu osaksi Olarinniityntietä.

YO-, YU ja LPA-kortteleita koskevat määräykset liittyen viherkertoimen käyttöön, pihojen järjestelyyn ja hulevesien hallintaan. Näillä määräyksillä turvataan muun muassa riittävät ja laadukkaat pihatilat.

Olarinniityntielle on osoitettu jatke ja kääntöpaikka LPA- ja YU-korttelialueiden välille. Tällä selkeytetään alueen liikennejärjestelyjä ja parannetaan erityisesti saattoliikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Olarinniityn liikuntapuisto säilyy urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU). Alueen virkistysreitistö on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta. Samalla liikuntapuistoon on osoitettu ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala, 300 k-m² ja uusi kenttävaraus. Liikuntapuiston itäreunalle, Olarinniityntien varteen, on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolla jo nykyisin sijaitsee jätevedenpumppaamo.

Merkittäviä luontoarvoja sisältävä Vanbronojan ympäristö on erotettu nykyisestä VU-alueesta lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL/s-1). Alueella on liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lähteikköjä ja noroja, joiden suojelusta on määrätty tarkemmin kaavamääräyksiin. Vanbronojan ja liikuntapuiston välille on jätetty noin 10 metrin suojavyöhyke.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Korttelisuunnitelma

YO-korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma (Arkkitehdit NRT Oy / Sitowise, 24.2.2026)

Perittävät maksut

Hakija ovat maksanut 2.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 3 | 330204 Olarin koulu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 4 | 330204 Olarin koulu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 330204a Olarin koulu asemakaava
- 330204a Olarin koulu määräykset
- 330204a Olarin koulu havainnekuva
- 330204 Olarin koulu kaavaselostus
- 330204 Olarin koulu kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Asianumero 5576/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

6

Jousenkaaren koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210805, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Hanttu Marno
Pihkala Aapo
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 Jousenkaaren koulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210805,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026. päivätyn Jousenkaaren koulu – Jousenkaaren koulu asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7376, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210805,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella alueelle kolme asuinkerrostaloa ja mahdollistaa suunnitteilla olevan päiväkodin toteuttaminen. Uudet rakennukset sovitetaan Länsikorkean kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön kaavamääräysten avulla. Lisäksi muutoksella suunnitellaan uusi yleinen pysäköintipaikka Jousenkaaren ja Puhurinpolun risteykseen. Puhurinpolku 1:n läntisen talon kohdalla oleva kadunvarsipysäköinti osoitetaan asukkaita varten, jolloin taloyhtiö voi lunastaa parkkipaikat kaupungilta. Vastaavalla tavalla tehtiin Länsikorkean alueella kaavoituksen yhteydessä, mutta Puhurinpolku 1:n paikkojen kohdalla toimenpide jäi silloin tekemättä.

Uusi päiväkotitehdään kaksikerroksisena ja kahdeksanryhmäisenä 2 000 kerrosneliömetrin kokoisena. Päiväkodin pysäköinti on keskitetty tontin eteläosaan. Uusia asuintaloja suunnitellaan kolme. Ne ovat viisikerroksisia ja noin 1 600–1 750 kerrosneliömetrin kokoisia. Asuintalojen pysäköinnistä suurin osa sijoittuu tontin ulkopuolelle esimerkiksi Jousenpuiston pysäköintilaitokseen. Tontin eteläosaan saa sijoittaa noin 15 autopaikkaa niille varatulle alueelle.

Jousenkaaren koulun ja päiväkodin korttelissa kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Koululle ja päiväkodille osoitetaan erilliset rakennusalat, joille osoitetaan toteutunutta rakentamista vastaavat rakennusoikeudet ja kerrosluvut.

Kaava-alueen keskellä säilytetään pohjois–eteläsuuntainen pitkulainen metsikkö, joka osoitetaan puistoksi (VP). Sitä myöten kulkee puistoraitti (katkoviiva), liito-oravan kulkuyhteys (eko-1) ja I maailmansodan aikaisen tykkien jäänne, jotka ovat hautautuneet maan alle (s-2). Puiston pohjoisosaan on osoitettu liito-oravaselvityksessä havaittu liito-oravan ydinalue (s-1) ja I maailmansodan aikaisen linnoituksen rauniot (sm).

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut SRV:lle suunnitteluvarauksen alueelle asuintalojen suunnittelua varten 24.1.2022.

Kaava-alueen pinta-ala on 5,81 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 13 900 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 4 171 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 100 asukkaalla. (1 asukas/50 k-m²). Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä ei muutu. Alueella ei ole työpaikkoja, eikä sinne osoiteta uusia työpaikkoja. Uuteen päiväkotiin työllistyy kuitenkin pieni määrä ihmisiä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jousenkaaren koulu – Jousenkaaren koulu, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7376, käsittää korttelin 12135, katu ja virkistysalueet, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210805

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon kaupunki, 29.10.2019 kirjatulla hakemuksella. Lisäksi SRV on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 15.9.2023.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 26.3.2025.

Alueen nykytila

Nykyisin alueella on Jousenkaaren koulu, päiväkotitoiminta, metsää ja avoimia tiloja, joilta on purettu vanha koulu sekä siihen liittyneet opettaja-asuntolat.

Yleisilmeeltään suunnittelualue on vihreä. Viheralueilla limittyvät hoidetut puistomaiset ja pihamaiset osat sekä hoidetut lähimetsät. Pohjoisosassa on Kaskiniittyä rajaavaa metsikköä ja osin niityn reuna-alueita. Suunnittelualueen kasvillisuudessa näkyy vaikutteita muun muassa metsien, joutomaiden, pihojen, puistojen ja puutarhojen lajistosta, sekä kulttuurivaikutteita vanhoilta viljelyalueilta.

Alueen luoteisnurkassa oleva 2022 valmistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkolan suunnittelema Jousenkaaren koulu on mitoitettu noin 480 oppilaalle. Koulu on kaksikerroksinen, julkisivuiltaan osin vaalea ja osin tumman harmaa elementtirakennus. Julkisivuissa on jonkin verran tehostevärejä. Rakennus muodostuu kahdesta toisiinsa nähden loivassa

kulmassa olevasta osasta. Siltä osin rakennus eroaa alueen vanhemmista suorakulmaista koordinaatistoa noudattavista rakennuksista.

Lounaisnurkassa toimii 1991 valmistunut Arkkitehtitoimisto Kaisa Vepsäläisessä suunniteltu Jousenkaaren päiväkotikoti. Päiväkotikoti poikkeaa ympäröivistä rakennuksista tyyliltään ja materiaaleiltaan. Rakennus on yksikerroksinen ja geometrialtaan monimuotoinen. Uuden koulun tapaan rakennus muodostuu kahdesta osasta, jotka yhdistyvät toisiinsa loivassa kulmassa. Seinät ovat vaaleaksi maalattua puuta ja loiva harjakatto punaiseksi maalattua peltiä.

Ajo alueelle tapahtuu Jousenkaarta pitkin idästä käsin. Jousenkaari on hiljainen tonttikatu. Jousenkaari muuttuu Puhurinpoluksi, joka on vielä Jousenkaartakin pienempi katu ja jatkuu takaisin Kelohongantielle muodostaen lenkin ja mahdollistaen läpiajon. Jousenkaaren kadun eteläosassa ympäristö on vihreää ja puistomaista. Koululle ajo tapahtuu Tapiolan urheilupuistosta hiljaisen tonttikadun, Palloilutien kautta.

Länsikorkean luontoselvityksen mukaan alueen kasvilajisto ja linnusto on suhteellisen tavanomaista, eikä selvitysalueelta löytynyt linnuston kannalta erityisen tärkeitä alueita. Lepakoita selvitysalueella esiintyi hyvin vähän ja alue ei ole lepakoiden kannalta tärkeä.

Alueen itä-/pohjoisosasta tunnistettiin vuoden 2017 luontoselvityksessä liito-oravan ydinalue, jolta on tehty useita papanahavaintoja ja havainto pesäpuusta. Papanahavaintoja tehtiin myös alueen keskeltä. Alueen keskiosista ja itäpuolelta tunnistettiin selvityksessä pohjois–eteläsuuntaiset liito-oravayhteydet. Tuoreemmassa 2024 laaditussa liito-oravaselvityksessä alueen itälaidalta ja välittömästä läheisyydestä tehtiin papanahavaintoja, ja tunnistettiin samat liito-oravareitit kuin vuoden 2017 selvityksessäkin. Vuoden 2017 luontoselvityksessä havaittu pesäpuu ei ollut asuttuna tarkastuskäynnin aikaan. Selvityksen perusteella alueen pohjois- ja itäosissa on liito-oravalle soveltuvaa puustoa. Tapiolan jalkapallostadionin kaavoituksen yhteydessä liito-oravahavaintoja selvitetiin Jousenkaaren kaava-alueen pohjoispuolelta. Sieltä löydettiin liito-oravan elinalue, joka ulottuu osin kaava-alueellekin.

Tapiolan osana alueeseen liittyy useita kulttuuriympäristöarvoja. Suunnittelualue on osa Tapiolan maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Puretun vanhan Jousenkaaren koulun länsipuolella on I maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita. Alueen eteläosassa puretun asuntolan kohdalla on myös jäänteitä I maailmansodan aikaisista linnoitteista. Alueen läpi on kulkenut myös I maailmansodan aikainen tykkitie, jonka rakenteita on yhä maan alla.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Alue on kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (vaaleanruskea pystyviivitus) ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruudukko). Alueella on lisäksi Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan alueille levittyvä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (vaaleansininen vaakaraidoitus). Alueen eteläpuolelle on merkitty metro.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on varattu julkisille palveluille ja hallinnolle (PY). Alue on suurelta osin kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta (musta pystyraiditus). Sen pohjois- ja länsipuolilla jatkuu julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Itäpuolella on kapea kehitettävä virkistysalue (V) ja sen takana sekä eteläpuolella asuinalueita (A). Alueen pohjois- ja länsipuolella on sijainniltaan ohjeelliset virkistysyhteydet (palloviiva).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 (lainvoimainen 5.2.1973), 210801 (lainvoimainen 30.12.1987), 210807 (lainvoimainen 12.10.2022), 210900 (lainvoimainen 18.9.2019) ja 211200 (lainvoimainen 5.7.2000).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on YO-korttelia, katua ja puistoa. Jousenkaaren ja osin Jousenjänteen katualueille on osoitettu istutusalueita, ja Jousenjänteelle myös katki leikkautunut muinaismuistoalueen merkintä.

YO-kortteli on tarkoitettu kunnan tarpeisiin opetustoimintaa palveleville rakennuksille. Sinne saa rakentaa myös sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevia tiloja ja asuntoja kiinteistönhoitoa varten. Korttelin itä- ja länsipäädyissä on laajat kaksikerroksiset rakennusalat. Eteläreunassa on kaksi yksikerroksista asunnoille tarkoitettua rakennusala. Alueen läpi kulkee johtovaraus ja kävelyreitti pohjois–eteläsuunnassa. Korttelin keskelle on osoitettu muinaismuistoalue (sm) ja ohjeellinen pallokenttä (vu). Rakennusoikeutta on 9 729 k-m² (tehokkuudella e=0,2). Asuntoja on mahdollista rakentaa siitä 15 % eli 1 459 k-m². Autopaikkoja edellytetään 1 autopaikka/200 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.3.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 29.4.2025 mennessä. Valmistelijoita oli mahdollista tavata alueellisessa asukastilaisuudessa 16.4.2025. Jousenkaaren koulun osallistumis- ja

arviointisuunnitelmasta ja siihen liittyneestä valmisteluaineistosta saatiin kahdeksan mielipidettä, sisältäen Tapiolan Killan mielipiteen ja kolme mielipidettä, jotka jätettiin taloyhtiön nimissä. Lausuntoja saatiin viisi.

Mielipiteet käsittelivät aluetta osana rakennettua kulttuuriympäristöä ja Länsikorkeen vanhaa lähiötä, yleiskaavan tilannetta, suunnitteluratkaisua, liikennettä, pysäköintiä, rakentamisesta aiheutuvia päästöjä ja alueelle suunniteltuja toimintoja. Suunnitteluratkaisu jakoi näkemyksiä. Mielipiteissä tuotiin esiin myös kaava-alueen ulkopuolisia haasteita alueella muun muassa pysäköintiin ja liikenteeseen liittyen.

Suunniteltujen rakennusten suhdetta ympäristöön on tarkasteltu aiempaa tarkemmin. Uudet asuintalot ovat selvästi mäen rinteellä olevia 1960-luvun pistetaloja matalampia muun muassa niiden alemman sijainnin vuoksi. Kaupunki katsoo uusien rakennusten sopivan paikkaan hyvin. Palautteen pohjalta rakennuksia on siirretty siten, että puustoa saadaan säilytettyä aiempaa enemmän. Pysäköintiä on vähennetty pihoilta, jolloin pihosta saadaan vehreämpiä. Kaupungin näkemyksen mukaan asuintalot ovat yleiskaavan mukaisia, sillä valtaosa yleiskaavan käyttötarkoitualueesta on yhä sen mukaista toimintaa. Suunnitelma on linjassa myös valmisteilla olevan yleiskaavan kanssa. Katujärjestelyjä muutetaan palautteen pohjalta siten, että alueelle lisätään yleistä pysäköintiä ja Jousenjännettä levennetään talvikunnossapidon helpottamiseksi. Kaavalla ei ohjata rakennusmateriaalien alkuperää. Alueelle tarvitaan päiväkotia lisääntyvän lapsimäärän vuoksi. Vanhuksille on suunnitteilla senioritalo Tapiolan keskustan tuntumaan Satakielenrinteen alueelle.

Asemakaavan muutosehdotus Korttelialueet

Kaavalla osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO, kortteli 12135) nykyiselle koululle ja päiväkodille. Uudelle päiväkodille osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL, korttelin 12136 pohjoisosa). Asuinkerrostaloille osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK, korttelin 12136 eteläosa). Lisäksi kaavassa on erillinen pysäköintiin osoitettava korttelialue Puhurinpolulla (LPA, kortteli 12230).

Uudelle päiväkodille osoitetaan korttelialue, jonka eteläosaan osoitetaan pysäköintialue (p) ja jalankulkupyöräteitä (pp). Tonttiliittymä on Jousenkaarella. Korttelin pohjoisosa varataan rakentamiselle ja länsilaidassa on muinaismuistolailla suojeltuja I maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita, jotka säilytetään. Päiväkotia voidaan rakentaa II-kerroksisena ja rakennusoikeutta on 2 000 kerrosneliömetriä. Päiväkodin rakentamisessa tulee huomioida myös lasten mittakaava ja julkisivuissa vältetään suuria, yksitoikkoisia pintoja, jotta rakennuksesta tulee mielenkiintoisempi. Vähintään puolen päiväkodin autopaikoista tulee olla yleisessä käytössä päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella.

Asuinkerrostalojen korttelissa on kolme rakennusala, joille osoitetaan rakennusoikeutta 1 600–1 750 kerrosneliömetriä. Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m². Korttelitehokkuus on 0,95. Talot on suunniteltu samankokoisiksi, mutta rakennusoikeuden vaihtelu johtuu muun muassa rakennusoikeuden lisäksi sallittujen yhteistilojen keskittämisestä. Rakennukset ovat viisikerroksisia ja niiden kokoa on ohjattu rajoittamalla rakennusten runkosyvyyttä. Korttelin reunoilla säästetään puustoa pallorasterimerkinnällä. Tonttiliittymä tulee Jousenjärnteeltä ja pysäköinti on keskitetty korttelin eteläosaan p-merkinnällä osoitetulle alueelle. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat voi sijoittaa lähelle sisäänkäyntejä. Loput pysäköintipaikat ovat esim. Jousenpuiston pysäköintihallissa. Etäisyys keskitettyyn pysäköintilaitokseen on enimmillään noin 200 metriä. Pysäköinnin keskittämismatka perustuu alueen hyvään joukkoliikenteen saavutettavuuteen sekä tavoitteeseen edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Uudet rakennukset sovitetaan Länsikorkean kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön kaavamääräysten avulla. Näkyviä rajoja katujen, puistojen ja kortteleiden välillä ei sallita. Piharakennusten ja katosten tulee olla viherkattoisia.

Jousenkaaren koulun ja päiväkodin korttelissa kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Kaksikerroksiselle koululle osoitetaan rakennusoikeutta 6 000 ja yksikerroksiselle päiväkodille 900 kerrosneliömetriä. Pysäköintialueet osoitetaan kaavamerkinnöin (p). Korttelin länsirajaan on osoitettu nykyinen jalankulkupyörätie (pp), oja (w-1), istutettavaa vyöhykettä (pallo- ja pisterasterit) ja rakennusala nykyiselle muuntamolle (vm).

Puhurinpolulla oleva autopaikkojen korttelialue (LPA, noin 40 metriä eli 7–8 autopaikkaa) osoitetaan viereisen taloyhtiön pysäköintiä varten, jolloin taloyhtiö voi lunastaa parkkipaikat kaupungilta. Vastaavalla tavalla tehtiin laajasti lähiympäristössä Länsikorkean kaavan yhteydessä, mutta Puhurinpolun paikkojen kohdalla toimenpide jäi silloin tekemättä. Tätä kompensoimaan kaava-alueelle on osoitettu uusi yleinen pysäköintialue sekä mahdollisuus osoittaa kadunvarsipysäköintiä Puhurinpolun länsipäähän. Näiden järjestelyjen yhteismääränä voidaan toteuttaa yhteensä kymmenen (10) korvaavaa yleistä autopaikkaa. Lisäksi Puhurinpolun itäpäässä on tutkittu mahdollisuutta osoittaa kadunvarsipysäköintiä liikennemerkkein.

Kortteleiden pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Asuinkorttelille viherkertoimen tavoitetasoksi on asetettu 0,9 ja päiväkodin kortteleille 0,8. Nykyistä koulua ja päiväkotia varten osoitetulle

korttelille ei ole osoitettu viherkerrointa, sillä niille ei ole tiedossa muutoksia, eikä viherkerrointa ole tutkittu kohteille.

Puistot

Kaava-alueen keskellä säilytetään pohjois–eteläsuuntainen pitkulainen metsikkö, joka osoitetaan puistoksi (VP). Sitä myöten kulkee puistoraitti (katkoviiva), liito-oravan kulkuyhteys (eko-1) ja I maailmansodan aikaisen tykkien jäänneet, jotka ovat hautautuneet maan alle (s-2).

Puiston pohjoisosassa se laajenee ja puistoraitit haarautuvat eri suuntiin kohti länttä Tapiolan urheilupuistoon ja pohjoiseen sekä itään Kaskiniitylle. Puiston pohjoisosaan on osoitettu liito-oravaselvityksessä havaittu liito-oravan ydinalue (s-1) ja I maailmansodan aikaisen linnoituksen rauniot (sm).

Puiston maisema sekä reitit ja polut on tarkoitus säilyttää suureksi osaksi ennallaan. Kaavan keskikohdalla itä–länsisuuntainen jalankulkuyhteys siirretään kulkemaan hieman pohjoisemmaksi, jotta asuinkorttelille jää enemmän tilaa. Samalla se ohjautuu selkeämmin kohti koulun pihaa, jonne reittiä pitkin kuljetaan nykyisinkin paljon. Lisäksi puistoraitteja on mahdollista leventää ja parantaa niiden valaistusta.

Kaava-alueen eteläosassa Jousenjälkeen päässä olevaa puistoa pienennetään siten, että jalankulkupyörätie kulkee sen pohjoispuolelta erillisenä merkintänä. Tavoitteena on suunnitella pyöräilijöiden siirtyminen Jousenjälkeen päästä jalankulkupyörätielle selkeäksi.

Kadut

Kaavassa on mukana katualueita Jousenkaarelta ja Jousenjälkeeltä, jotta kaavasta saadaan ehyt kokonaisuus. Katualueille osoitetaan Länsikorkeen kaavan tapaan istutettavia alueita (pisterasterit) ja jalankulku- sekä pyörävyylät osoitetaan ohjeellisilla osa-aluemerkinnöillä (katkoviivat). Samoilta kohdille, joissa voimassa olevassa kaavassa on osoitettu kaupunkikuvallisesti tärkeä katu ympäristö, on osoitettu vastaava merkintä (sk-1). Merkinnöillä korostetaan kaupunkikuvallisesti arvokasta katu ympäristöä.

Jousenkaaren eteläpäässä Puhurinpolun risteykseen on osoitettu hieman laajempi katualue pientä pysäköintialuetta varten, jotta alueelle saadaan lisättyä yleistä pysäköintiä muun muassa vieraita varten.

Jousenjälkeen katua levennetään pohjoiseen, jotta kadun varteen saadaan paremmin mahtumaan pysäköintiä erillisiin taskuihin. Leveämpi katu helpottaa talvikunnossapitoa, joka on nykyisin haastavaa kadun kapeuden takia. Pyöräily ohjataan ajoradalle ja Jousenjälkeen kadun päästä länteen pyörätielle. Kadun yli tehdään korotettu suojatie

Viertäjänreitin kohdalle. Jousenjängteen yli merkitään liito-oravan kulkuyhteys eko-2-merkinnällä.

Jousenjängteen länsipäähän merkitään jalankulku- ja pyörätie, joka johtaa Urheilupuiston metroasemalle.

Palvelut

Alueella säilyy siellä olevat Jousenkaaren päiväkotit ja Jousenkaaren koulu. Lisäksi kaavan myötä alueelle tulee uusi, kahdeksanryhmäinen kaupungin käyttöön suunniteltu päiväkoti. Suunnittelualaue tukeutuu suureksi osaksi Tapiolan keskuksen, Urheilupuiston ja Niittykummun palveluihin. Lähin päivittäistavarakauppa löytyy muutaman sadan metrin päästä Urheilupuiston metroaseman vierestä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Päiväkodin ja asuinkorttelin rakentamisen myötä kunnallistekniikkaa siirretään niiden kohdalta.

Liikenne

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen ajoneuvoliikenteen kokonaiskuvaan. Alueen katuverkko säilyy pääosin ennallaan ja tukeutuu nykyisiin tonttikatuuihin. Kaava-alue sijaitsee lähellä Tapiolan keskusta ja Urheilupuiston metroasemaa, joten suuri osa matkoista tehdään todennäköisesti jalan tai pyörällä.

Uuden päiväkodin toiminta sekä alueelle tuleva uusi asutus lisäävät jonkin verran ajoneuvoliikennettä erityisesti aamu- ja iltapäivisin. Liikennemäärien kasvu kohdistuu pääosin saattoliikenteeseen ja asiointiliikenteeseen, eikä sen arvioida aiheuttavan merkittäviä toiminnallisia tai liikenneturvallisuuteen liittyviä haittoja alueen katuverkolle.

Pyöräily on siirretty ajoradalle voimassa olevien suunnitteluohjeiden mukaisesti vähäliikenteisillä kaduilla. Ratkaisu selkeyttää jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä sekä parantaa reittien jatkuvuutta ja hahmotettavuutta.

Puhurinpolkua on tarkoitus kehittää jatkossa pihakatuna ja Jousenjängettä pyöräkatuna. Jousenjängteen pyöräliikenteen arvioidaan olevan alueen valmistuttua vilkasta, ja katu toimii merkittävänä paikallisena pyöräliikenteen reittinä.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin. Kaava-alueen etäisyys Urheilupuiston metroasemalle on noin 200 metriä ja Tapiolan joukkoliikenneterminaaliin noin yksi kilometri, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden

jalan. Palvelulinja 119, jonka reitti kulkee Puhurinpolkua pitkin, voi jatkaa liikennöintiä nykyisellä reitillään.

Luonnonympäristö

Suuri osa kaava-alueesta on puustoista puistomaista ympäristöä ja säilytetään jatkossakin samanlaisena. Kaavalla osoitettavat puistot säilytetään metsäisinä Tapiolan puutarhakaupungin luonteeseen soveltuen. Myös katualueilla on paljon puustoa ja vehreyttä, jota vaalitaan kaavalla. Puisto- ja katualueiden kulttuurihistoriallisia arvoja vaalitaan kaavamääräyksellä, jossa kehoitetaan käyttämään alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Puistoalueet ovat lähes kauttaaltaan liito-oravan ydinaluetta tai kulkuyhteyttä, jotka turvaavat puuston säilymistä.

Vehreyttä ja luonnonympäristöä jatketaan myös kortteleiden puolella. Päiväkodin piha aidataan, mutta asuinkortteleiden pihan aitaaminen on kaavalla kielletty ja korttelin reuna-alueille on osoitettu säilytettävää metsäistä aluetta, jolla puusto tulee suojata työmaa-aikana. Pihojen vehreys pyritään varmistamaan edellyttämällä rakennusluvan yhteydessä viherkerroinlaskelmaa ja määräämällä, että rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön sopivalla tavalla.

Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa tavoitellaan luonnonmukaisia ja maanvaraisia ratkaisuja. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaaesioppaan ohjeita noudattaen.

Suojelukohteet

Kaava-alueella sijaitsee sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita I maailmansodan aikaisia kohteita että luonnonsuojelun kannalta arvokkaita liito-oravan käyttämiä alueita.

Kaavan pohjoisosan puistoon merkitään liito-oravan ydinalue (s-1), jonka ympäristö säilytetään ja liito-oravan elinolosuhteet turvataan kulkuyhteyksineen (eko-1 ja eko-2). Kulkuyhteydet turvataan kaavalla etelään. Viereisissä kaavoissa on turvattu yhteydet pohjoiseen ja koilliseen.

Tällä kaavalla suojellaan I maailmansodan aikainen tukikohta XXXIII:1 merkinnällä sm. Se sijoittuu suurimmaksi osaksi puistoon. Osa merkinnästä on myös päiväkodin YL-korttelin alueella. Maan päälle näkyvät rakenteet ovat kaikki puistossa. Tukikohta on osa Helsingin

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

maalinnoituksen linnoitusketjua, joka kulki Helsingin ympäri suurin piirtein Kehä I:en myötäisesti.

Linnoitteisiin liittynyt tykkitie suojellaan s-2-merkinnällä samaan tapaan kuin pohjoisemmassa Tapiolan jalkapallostadionin kaavassa. Se edellyttää museoviranomaisen kanssa neuvottelua, jos tykkitien lähellä tehdään toimenpiteitä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutoksen liity maankäytösopimusta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Lähiympäristösuunnitelma on laadittu osana kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 9.4.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäytösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 5 | 210805 Jousenkaaren koulu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 6 | 210805 Jousenkaaren koulu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 210805a Jousenkaaren koulu asemakaava
- 210805a Jousenkaaren koulu ajantasakaava
- 210805a Jousenkaaren koulu määräykset
- 210805a Jousenkaaren koulu havainnekuva
- 210805 Jousenkaaren koulu kaavaselostus

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

42/85

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

- 210805 Jousenkaaren koulu kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Asianumero 204/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

7

Haukilahdensatama, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 231301, 14. kaupunginosa Haukilahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Kupiainen Pieta
Pihkala Aapo
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Haukilahdensataman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 231301,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026 päivätyn Haukilahdensatama – Gäddvikshamnen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7565, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 231301,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asemarakennuksen rakentaminen Espoon meripelastajille Haukilahdensatamaan. Meripelastajilla on tarve toimintaan soveltuvalla nykyaikaisella asemarakennukselle lähemmäs rantaa, josta liikkeellelähtö pelastustehtäville on nopeaa. Nykyisin he toimivat Mellstenin ulkoilualueen entisen vahtimestarin asunnoksi rakennetussa talossa, joka on ahdas, huonokuntoinen ja toimintaan huonosti sopiva.

Suunnittelun uuden asemarakennuksen koko on noin 230 k-m² ja varastorakennuksen koko on 75 k-m². Rakennukset suunnitellaan ulkomuodoltaan ja väriytykseltään sopivaksi Mellsteninniemen nykyiseen rakennuskantaan. Huoltoreitti niemen venelaitureille, sekä kävelyreitti niemen kärkeen säilytetään.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 9.9.2024 varata Espoon Meripelastajat ry:lle alueen Haukilahdesta kiinteistöltä 49-14-9906-10 asemarakennuksen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on jatkettu elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 6.10.2025.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Haukilahdensatama – Gäddvikshamnen, asemakaavan muutosehdotus,
piirustusnumero 7565, käsittää satama-alueita (LV), 14. kaupunginosassa
Haukilahti, alue 231301

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.9.2024 päättämään ja 6.10.2025 jatkamaan suunnitteluvuorokauden perustuen.

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen Espoon meripelastajat ry, 15.01.2025 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 20.8.2025.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu pieni osa Mellsteninniemeä. Siihen kuuluu nykyinen asfaltoitu kenttä, jossa on pysäköintikielto, sekä Meripelastajien käytössä olevan aidattu laituri-alue. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi huoltotie, joka johtaa niemen kärjessä sijaitseville laitureille. Huoltotie ja kävely-yhteys niemen kärkeen säilytetään asemakaavassa. Alueeseen kuuluu myös pieni osa viheraluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä VV eli uimaranta-alue. Alueella on lehtipuita ja pensaita. Suunnittelualueen pinta-ala on 2 640 m². Maanomistaja on Espoon kaupunki.

Suunnittelualuetta ympäröivä Mellsteninniemi on vilkkaassa virkistyskäytössä etenkin kesäisin. Alueella on venesatama ja uimaranta, sekä kahvila ja kiosk. Myös rantalentopallokenttä ja leikkipaikka sijaitsevat alueella. Alueella on yleinen pysäköintikenttä. Niemen kärjessä sijaitsevat avokalliot ja hienot maisemat houkuttelevat ulkoilijoita. Rantaraitti kulkee rantaa pitkin läheltä aluetta. Talviaikaan alueella on mahdollista käydä avantouimassa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueen kohdalla on maakuntakaavassa myös viheryhteystarve-merkintä. Se viittaa Gräsanojan viheryhteystarpeeseen, joka jää noin 500 metrin päähän suunnittelualueesta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä suunnittelualue on satama-aluetta (LS) ja osittain virkistysaluetta (V).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Asemakaava

Alueella on voimassa Koukkuniemi-niminen asemakaava, aluenumero 231300. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu

venevalkamaksi (LV). Alueeseen kuuluu myös pieni osa uimaranta-aluetta (VV).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 11.8.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 26.9.2025 mennessä. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta. Neljä mielipidettä saatiin yksityishenkilöiltä, yksi läheiseltä asunto-osakeyhtiöltä, ja yksi Haukilahden seuralta. Yksi lausunto saatiin Helsingin seudun ympäristöltä ja yksi kannanotto Espoon kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nykyisellä asemarakennuksella on huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa ja museo esittää, että vanha asemarakennus liitetään suunnittelualueeseen ja suojellaan suojelumerkinnällä. Rakennus on kuitenkin jätetty suunnittelualueen rajauksen ulkopuolelle, koska hankkeen rahoitus on sidottu tiettyyn aikatauluun, ja rakennussuojelumerkinnän tutkiminen ja rakennushistoriaselvityksen ja mahdollisen kuntotutkimuksen tekeminen voisi venyttää hankkeen aikataulua. Rakennus siis jää paikalleen, eikä asemakaavan muutos ota siihen kantaa.

Useimmat mielipiteen jättäjät, myös Haukilahden seura, kannattavat hanketta, sillä Meripelastajilla nähdään olevan todellinen tarve uudelle asemarakennukselle. Meripelastajien toimintaa pidettiin tärkeänä, ja ymmärrettiin, että nykyinen asemarakennus ei ole toimintaan sopiva.

Yksi mielipiteen antaja on sitä mieltä, että näin hienoa sijaintia ei pitäisi antaa Meripelastajien käyttöön, vaan asemarakennus pitäisi toteuttaa esimerkiksi Matinkylään tai läheisen ravintolan parkkipaikalle. Matinkylän satamat Nokkala ja Nuottaniemi ovat kuitenkin laitureiltaan täynnä, ja autolla huonommin saavutettavissa. Haukilahdensatamassa on lisäksi olemassa valmis kiinteä laituri Meripelastajien veneille. Läheisen ravintolan parkkipaikka palvelee taas veneiden talvisäilytysalueena, joten sitä tilaa ei voi käyttää uudisrakentamiseen.

Läheisen asunto-osakeyhtiön jättämän mielipiteen mukaan kaupungin tulisi selvittää miten olemassa oleva rakennus voitaisiin kunnostaa ja laajentaa yhdistyksen käyttöön. Haasteena on kuitenkin, että nykyinen Meripelastajien asemarakennus on rakennettu alun perin asuinrakennukseksi, eikä sovellu kovin hyvin nykyiseen käyttötarkoitukseensa. Se on ahdas, eivätkä tilat täytä nykyisiä tarpeita. Lisäksi rakennus vaatii mittavaa peruskorjausta.

9.9.2025 järjestettiin kaavakävely suunnittelualueella ja sen ympäristössä. Kävelyllä esiteltiin alustavia suunnitelmia ja vastattiin asukkaiden kysymyksiin. Kävelyllä saatiin positiivista palautetta suunnitelmista, sekä itse kaavakävelystä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleishyödyllisen yhdistyksen, Espoon meripelastajien toiminnan jatkuminen Haukilahden satamassa. Heille mahdollistetaan uuden asemarakennuksen ja varaston rakentaminen lähemmäs rantaa. Uudet tilat takaavat paremmat toimintavalmiudet ja nopeamman liikkeellelähdön. Asemakaavan muutoksella varmistetaan jatkossakin toimivat kävelyreitit ja huoltoyhteys Mellsteninniemen kärkeen. Meripelastajien pysäköinti tukeutuu viereiseen yleiseen pysäköintialueeseen, kuten nykyisinkin.

Suunnittelualue osoitetaan venesatamaksi (LV). Asemarakennusta ja varastoa varten osoitetaan omat rakennusalat. Asemarakennus on suunniteltu kaksikerroksiseksi ja sen rakennusoikeus on noin 230 k-m² ja varastorakennuksen rakennusoikeus on 75 k-m². Uimaranta-alueen/virkistysalueen rajausta päivitetään nykytilanteen mukaiseksi.

Meritulvariskin vuoksi alin suositeltava rakentamiskorkeus on kansallisen ohjeistuksen mukaisesti N2000 +3 m, mutta tässä tapauksessa siitä on päätetty poiketa. Haukilahdensataman asemakaavan tulvakoroksi on asetettu +2,7 m, jotta vältetään piha-alueen luiskauksilta. Jyrkät luiskaukset tai porrastukset piha-alueella vaikeuttaisivat nopeaa liikkeelleläähtöä hälytystehtäville, kun varusteita on kannettava veneeseen ripeästi. Rakennuksen perustukset rakennetaan hieman normaalia korkeammalle. Tulvakorosta poikkeamisesta on sovittu Lupa- ja valvontaviraston, sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusten kanssa.

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma, jossa uudet rakennukset on suunniteltu harjakattoisiksi ja väriltään tummiksi, jotta ne sopivat alueella jo oleviin rakennuksiin. Rakennukset liittyvät meripelastajien käytössä olevaan, jo nykytilanteessa aidattuun laituri-alueeseen.

Hulevesien laadullista käsittelyä parannetaan nykytilanteeseen verrattuna siten, että vastaanottavaan vesistöön kohdistuva kuormitus vähenee ja haitalliset vaikutukset vesiluontoon lievenevät. Alueen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Vihertehokkuuden tavoitetaso on LV-alueella 0,5.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma (Jaakko Puro Arkkitehdit ja Kalle Ukonlinna K2U arkkitehdit 2026).

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 2.9.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt,
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 7 | 231301 Haukilahdensatama mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 8 | 231301 Haukilahdensatama lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 231301a Haukilahdensatama asemakaava
- 231301a Haukilahdensatama ajantasakaava
- 231301a Haukilahdensatama määräykset
- 231303a Haukilahdensatama havainnekuva
- 231301 Haukilahdensatama kaavaselostus
- 231301 Haukilahdensatama kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Asianumero 176/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

8

Heikintori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210434, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusimäki Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Heikintorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210434,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026 päivätyn Heikintori – Heikintori asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7550, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210434,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella Heikintori ja laajentaa sen käyttötarkoitusta. Heikintorin vieressä oleva pysäköintitalo puretaan ja

sen tilalle rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, jolla on ullakko. Kauppamiehentietä levennetään, joten Heikintorin kiinteistö pienenee hiukan. Kauppamiehentien ja Pohjantien nurkassa tontista viistetään pala risteyksen näkemäalueeksi. Heikintorin tontin koilliskulma muutetaan osaksi Sampotorin aukiota. Alueen kokonaiskerrosala on 13 000 k-m², Heikintorilla 8 500 k-m² ja asuinkerrostalolla 4 500 k-m². Kaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 2 150 k-m².

Heikintorin peruskorjaus ja suojelu on ollut ajankohtainen kysymys jo pitkään. Heikintori on olennainen osa Tapiolan kävelykeskustan kokonaisuutta ja ansaitsee uuden elämän niin, että sille mahdollistetaan uusia käyttötarkoituksia. Rakennus suojellaan asemakaavalla. Nykyistä laajempi käyttötarkoitus edistää rakennuksen pysymistä kunnossa.

Heikintorin yhteyteen vuonna 1978 rakennettu pysäköintilaitos ei vastaa Tapiolan kehittämisen tavoitteita. Tapiolan keskuspysäköinti on vähentänyt olennaisesti maanpäällisten pysäköintilaitosten tarpeellisuutta Tapiolan keskustassa. Kävelykeskustaa uudistetaan pala palalta, ja siihen kuuluu valtaosan autojen pysäköinnin saattaminen määrin maan alle. Pysäköintilaitos purkamisen myötä tulee tilaa asuinrakennukselle, joka on arkkitehtoniselta ilmeeltään selkeä, vaalea ja antaa tilaa sekä Heikintorille, Raitinlukolle että Keskustornille.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 30.10.2017 suunnittelualueelle seuraavat tavoitteet:

”Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään Tapiolan Heikintorin ja sen ympäristön kehittämisen ja maankäytön suunnittelun Heikintori Oy:n pääomistajan Citycon Finland Oy:n 21.9.2017 päivätyssä kirjeessään esittämien Heikintorin kauppiastavarataloa koskevien kehittämissuunnitelmien pohjalta niin, että Heikintorin kehittämisen rinnalla luodaan edellytyksiä myös Kulttuuriaukion ympäristön sekä Länsituulenaukion kehittämiselle korkeatasoiseksi ja eläväksi jalankulkuympäristöksi.”

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Citycon Finland Oy, 5.11.2017 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu kaavaan tehtyjen ensimmäisten osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.5.2018. Kaavasta tehtiin toinen OAS ja uusi valmisteluaineisto vuonna 2024, kun maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle olivat muuttuneet.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella on kaksi-kolmekerroksinen Heikintorin liikerakennus, alun perin 60 erikoisliikkeen muodostama yhtenäistavaratalo. Tavaratalo on valmistunut vuonna 1968 ja sen on suunnitellut Aarne Ervi. Rakennus edusti ajalleen uudenlaista, yksittäisten erikoisliikkeiden asuttamaa kauppiastavarataloa. Tilan tuntu ostoskadun ja liiketilojen välillä oli avara lasiliukuseinien ja talon eri tilojen läpi jatkuvien näkymien ansiosta. Heikintorin osakkaina olivat siinä toimineet yritykset, ja tavaratalon rakentaminen yhteisvoimin ilmensi 1960-luvun yhteisöllistä ajankuvaa.

Heikintori on suunniteltu osaksi Tapiolan kävelykeskustan aukoiden ja raittien sarjaa. Kävelykeskustan elämänlanka on Tapionraitti, joka kulkee Tornitasolta Heikintorille, sen läpi, Sampotorin, Tapiolan ostoskeskuksen ja Tapiontorin kautta Tapiola Gardenin hotellin ja kirkon editse Tapiolantien viertä. Raitti kulkee sisätiloissa vain Heikintorilla.

Heikintorin rakennus on tärkeä osa Tapiolan rakennustaiteellisesti arvokasta kaupunkiympäristöä. Alueen ja liikerakennuksen läpi kulkee itä-länsisuuntainen kävelyn ja pyöräilyn raittiyhteys Tapionraitti. Pyöräilyn pohjoiseteläsuuntaiset pääreitit kulkevat Heikintorin länsipuolella ja Kauppamiehentien pohjoislaitaa pitkin. Heikintori Oy:n autopaikat sijaitsevat alueen pysäköintitalossa ja rakennuksen pohjoispuolen pysäköintialueella.

Rakennus on kokenut liudan muutoksia vuosikymmenten varrella ja on huonossa kunnossa. Viimeiset vuokrasopimukset on irtisanottu alkuvuodesta 2026. Sitten tavarataloon on tehty liuta muutoksia, joiden myötä tavaratalon alkuperäiset ideat ovat osin hävinneet. Rakennukseen on lisätty 60-luvun hahmoon vieraita materiaaleja, kaiteita, teippauksia ja väritystä.

Kauppakeskuksen länsipuolella on Pekka Riikosen suunnittelema ja 1978 rakennettu kaksikerroksinen pysäköintilaitos, jossa on 241 autopaikkaa. Pysäköintitaloa ja kauppakeskusta yhdistää toisen kerroksen tasolla kulkeva kävelysilta.

Alueella sijaitsevat rakennukset palvelevat alkuperäisissä käyttötarkoituksissaan tavaratalona ja pysäköintilaitoksena. Tavaratalon ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa toimii liikkeitä ja ravintoloita. Kolmannen kerroksen toimitilat ovat tyhjiillään. Heikintorin tavaratalo on heikossa kunnossa ja odottaa peruskorjausta. Pysäköintitalon käyttö on vähentynyt Tapiolan keskuspysäköinnin valmistumisen myötä.

Suunnittelualueen koilliskulmassa sijaitsevassa paviljongissa toimii Garden City Cafe -kahvila.

Korttelialueen omistaa Citycon Finland Oy. Kauppamiehentie on kaupungin katualuetta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alueen ali kulkee metro.

Yleiskaava

Alueella on voimassa asemakaavan, muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskusta- soveltuva- asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Tapiolan C-K-alueelle voidaan myös sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja kaupunkimaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Pohjantie on merkitty yksiajorataiseksi pääkaduksi, jolla kulkee myös merkittävästi parannettava/uusi maanalainen raide, jonka yhteys on sitova ja sijainti ohjeellinen.

Asemakaava

Alueella on voimassa Heikintorin korttelialueella on voimassa 210400 Tapiolan keskus -asemakaava (lainvoima 30.1.1975). Kaava-alueeseen kuuluvilla katualueilla Pohjantiellä ja Heikintorin länsipuolella on voimassa 210310 Tapiolan keskus II-asemakaava (lainvoima 21.4.2010). Heikintorin tontti 12002/6 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Tontilla on 15 150 k-m² rakennusoikeutta, josta 8 150 k-m² on liike- ja asuntorakentamiseen ja 7 000 k-m² pysäköintilaitosta varten.

Kauppiastavaratalon kolme kerrosta alkavat pihatasolta. Pihatason alapuolelle saa sijoittaa pysäköinti-, sisäänkäynti-, hissi-, varasto-, sosiaali-, sauna-, konehuone-, kellari-, kiinteistöhuolto-, bussipysäkki- ja alueen järjestyksenvalvontaan liittyviä tiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Huoltoliikenne kaikkiin korttelialueen kiinteistöihin tulee järjestää rakennusten ja Kauppamiehentien välisen alueen kautta. Liiketiloiille on rakennettava 1 autopaikka/50 k-m² ja toimistotiloille 1 autopaikka/60 k-m². Asemakaavassa on mainittu, että järjestysoikeus voi rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisessä lykkäystä siten, että vähintään 60 % autopaikkojen määrästä järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput sitä mukaan kuin autoistumisen tarve vaatii.

Tontteja ei saa aidata.

Tapiolan keskus II -asemakaavan muutoksessa, alue 210310, Kauppamiehentie ja Pohjantie on osoitettu katualueeksi. Pohjantien itäreunassa on liittymäkielto Tapionraitin liittymäkohtaa lukuun ottamatta.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty AKL/MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 19.6.2018.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaavaan on tehty kaksi valmisteluaineistoa ja kaksi OAS:ia. Ensimmäinen OAS ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 4.6.–4.7.2018. Tällöin ehdotettiin Heikintorin korottamista asuinkerroksilla. Maanomistaja päivitti tavoitteet kaavoitukselle, minkä takia vuonna 2024 tehtiin uusi OAS ja valmisteluaineisto, jotka olivat nähtävillä 7.10.–5.11.2024. Mielipiteitä saatiin kaksitoista kappaletta. Mielipiteet koskivat Heikintorin tulevaa käyttöä, Heikintorin suojelua ja arkkitehtonisia arvoja, asuinkerrostalon vaikutusta kaupunkikuvaan ja Heikintorin ympäristön ulkotiloja.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely 29.10.2024. Lisäksi kaavasta on saanut keskustella kaavasunnittelijoiden kanssa Tapiolan alueellisissa asukastilaisuuksissa 22.10.2024, 16.4.2025 ja 21.10.2025. Asukkaat ovat olleet hyvin kiinnostuneita Heikintorin tulevasta käytöstä ja pitäneet peruskorjausta odotettuna ja hyvänä asiana.

Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta (HSY ja Caruna) ja yksi kannanotto (Espoon kaupunginmuseo).

Mielipiteissä toistui toive uudisrakennuksen massoittelemalla uudelleentarkastelusta. Rakennuksen kerroslukua on tarkasteltu sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen sisällä että kaupunginmuseon kanssa, ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

kahdeksankerroksista rakennusta paikalle pidetään sopivana. Rakennus sovitetaan korkeudeltaan Raitinlukkoon. Rakennuksen massoittelussa on kuitenkin edetty valmisteluaineiston versiosta yhden väliversion kautta ehdotusvaiheen kaavan pohjana olleeseen suunnitelmaan, jossa L:n muotoisesta rakennuksesta on luovuttu ja sen sijaan tontille esitetään pistetaloa.

Suojelumääräys on muodostettu ensisijaisesti kaupunginmuseon kannanoton mukaiseksi hankkeen tarpeet huomioiden, mutta muotoilu vastaa hyvin myös sitä, mitä osalliset ovat toivoneet.

Sähköverkon ja vesihuollon tarpeet on otettu huomioon kaava-alueen tilavarauksissa ja huoltotunnelin suunnittelussa. Alueelle on myös tekeillä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Palautteeseen on vastattu seikkaperäisemmin vastineraporteissa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaava osoittaa kaksi korttelialuetta.

Heikintorin kauppiastavaratalon kiinteistö erotetaan palvelujen korttelialueeksi. Heikintorin rakennus suojellaan asemakaavalla. Näin varmistetaan, että käyttötarkoituksen muutoksen myötä ei menetetä Heikintorin kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Rakennuksen laajuus pysyy ennallaan. Asemakaava osoittaa Heikintorin kauppiastavaratalolle 8 500 k-m² rakennusoikeutta. Kerrosluku on rakennuksen pohjoisosassa kolme ja eteläosassa kaksi.

Heikintori peruskorjataan ja sen pohjoispuolella sijaitseva huollon käyttämä kansipiha rakennetaan uudelleen. Kauppamiehentien varrella sijaitseva Garden City -kahvilan rakennus puretaan, eikä vastaavalle enää osoiteta rakennusoikeutta eikä -alaa.

Heikintoriin kytketty pysäköintilaitos puretaan. Kaavamuutos osoittaa paikalle uuden asuinkerrostalojen korttelialueen, jolle saa rakentaa korkeintaan kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, jolla on ullakkokerros. Asuinkerrostalolle osoitetaan 4 500 k-m² rakennusoikeutta. Korttelin luoteiskulmasta Pohjantien ja Kauppamiehentien risteyksessä viistetään pieni osa näkemäalueeksi.

Heikintorin kiinteistöön kuuluva, noin 350 m² kokoinen ulkoalue kiinteistön koillisnurkassa muutetaan yleiseksi alueeksi.

Kauppamiehentien katualuetta laajennetaan huomioiden muun muassa sille rakennettava pyöräbaana. Heikintorin kiinteistöllä alkava huoltotunneli, piha-alueet ja liittymät suunnitellaan niin, että tunnelin kautta Kulttuuriaukion maanalaiselle huoltopihalle suuntautuvat suuret kulkuneuvot mahtuvat liikennöimään.

Alla tarkemmin eri käyttötarkoituksalueista.

Heikintori (P)

Palvelurakennusten korttelialueelle saa toteuttaa palveluita, sekä julkisia että yksityisiä, sekä liiketiloja, toimistoja ja hotellimajoitusta.

Heikintorin rakennukseen on tehty tilankäyttökaaviot kolmelle eri käyttötarkoitukselle, joista käyttö terveys- ja sosiaalipalveluiden keskuksena on asemakaavan ehdotusvaiheessa ensisijainen vaihtoehto. Toisena vaihtoehtona on pitää ensimmäisen kerroksen tilat liiketiloina ja toisen ja kolmannen kerroksen toimitiloina. Kolmannessa vaihtoehdossa rakennus muunnetaan hotellimajoitukseksi sekä siihen liittyviksi työ- ja oleskelutiloiksi.

Kaava osoittaa Heikintorille 8 500 k-m². Korkein sallittu kerrosluku on rakennuksen eteläosassa kaksi ja pohjoisosassa kolme.

Heikintorin huoltopiha tontin pohjoisosassa sijaitsee kannen alla. Kansirakenne uusitaan kokonaan ja samassa yhteydessä Garden City -paviljonki puretaan. Piha osoitetaan alueen sisäiselle huoltoajolle varatuksi alueeksi (h). Huoltopihan on tarkoitus palvella huollon lisäksi vain saattoliikennettä. Tontin luoteiskulmassa on ajoyhteys, jonka kautta on ajoyhteys kadulta asuinkerrostalon tontille.

Heikintorin pääsisäänkäynnit säilyvät itä- ja länsipäädyissä. Tapionraitin kulku rakennuksen läpi osoitetaan omalla merkinnällään, joka osoittaa yleiselle jalankululle tarkoitetun keskikäytävän. Tuulikanteleen ja Heikinkujan puolella jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Koko Heikintorin kiinteistön alle osoitetaan kaavassa rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen, jolla on yksi maanalainen pysäköintitaso. Kannelta johtaa kohti itää maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja huoltopihalle johtava ajoyhteys (ma-ajo), jonka kautta ajetaan Kulttuurikeskuksen maanalaiselle huoltopihalle. Rampin mitoitus ja sijainti pitää sovittaa sekä maanalaiseen infraan että mm. kirjastoauton mukaan. Rampin itäpäässä tonttirajauksessa on pieni nitkautus itään, mikä johtuu sekä rampin että Heikintorin huoltokannella ajavien kulkuneuvojen ajourien mitoittamisesta niin, että ne mahtuvat kääntymään kannelta Kauppamiehentielle. Ajourista ja liikenteen mitoittamisesta on enemmän tietoa kaava-aineistoon kuuluvissa liikennesuunnitelmissa.

Heikintori suojellaan kattavalla suojelumerkinnällä, jonka kaavoitus on laatinut yhdessä Kaupunginmuseon ja maanomistajan kanssa. Rakennuksen suojelussa otetaan huomioon, että rakennuksen käyttötarkoitus tulee todennäköisesti muuttumaan nykyisestä, ja että kaikki alkuperäisen kaltaiset ratkaisut eivät tulevaisuudessa ole toimivia. Uudet

ratkaisut kuitenkin tehdään rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen, ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Asuinkerrostalo (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueella osoitetaan rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle rakennukselle, jolle saa rakentaa sisäänvedetyn ullakkokerroksen. Ullakolle saa rakentaa ainoastaan asukkaiden yhteistiloja ja ilmanvaihtolaitteiden vaatimia tiloja. Rakennukselle osoitetaan kaavassa 4 500 k-m² rakennusoikeutta. Korkein sallittu julkisivun ja vesikaton leikkauspinnan korko on 39 metriä merenpinnan yläpuolella. Ullakkokerroksen korko nousee tämän koron yläpuolelle. Suunnitellun kerrostalon kattokorko on sovitettu vieressä olevan Raitinlukon vastaavaan.

Kerrostalo on pistetalo, jossa asunnot on kytketty yhteen porraskäytävään. Ullakkokerrokseen saa toteuttaa ainoastaan yhteistiloja ja ilmanvaihtokoneiden vaatimat tekniset tilat.

Kaava osoittaa korttelialueelle määräyksiä myös kaupunkikuvasta, rakentamisen tavasta ja piha-alueista. Kootusti alueen kaikki rakentaminen tulee sovittaa Tapiolan keskustan arvokkaaseen miljööseen.

Asuinkerrostalon tontti rajautuu Tapionraittiin, joka on Tapiolan keskustan tärkein kävelykatu. Sen maisemalliset ja historialliset arvot ovat merkittävät. Asuinkorttelin viitesuunnitelmassa koko Tapionraitin varsi on osoitettu puilla ja pensaille istutettavaksi alueenosaksi. Lisäksi Pohjantien varrelle on osoitettu istutettavaksi puurivi. Asuinkerrostalon piha on sijoitettu tontin koillisnurkkaan, jotta Tapionraitin varteen ei tarvitsisi rakentaa kaksimetristä meluseinää.

Asuinkerrostalon pysäköintipaikat ovat Heikintorin pysäköintilaitoksessa. Yhteisjärjestelyistä on kaavassa määräys.

Asuinkerrostalon korttelialueen pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalun avulla. AK-korttelialueella viherkertoimen tavoitetaso on 0,9.

Liikenne

Kauppamiehentie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella. Katu säilyy läpiajettavana. Merkittävin muutos koskee jalankulkua ja pyöräilyä, suojatien poistoa sekä uusia tonttiliittymiä. Kadun pohjoispuolelle on nykyisen jalkakäytävän paikalle suunniteltu erotettu jalankulku- ja pyörätie, jossa jalkakäytävän leveys on 2,5 metriä ja pyörätien 3,0 metriä. Näin pyörätien laatu paranee, ja se vastaa Espoon tavoiteverkon mukaista tasoa (pääreitti). Ajoradalla on yksi kaista suuntaansa ja sen kokonaisleveys on 6 metriä. Ajorata leveydeltään vastaa nykyistä, mutta

ajoradan keskilinja siirtyy hieman nykyistä leveämpien kevyen liikenteen järjestelyjen vuoksi.

Purettavan pysäköintitalon kohdalla Kauppamiehentiellä on nykyään suojatie. Suojatie poistuu, koska sen paikalle tulee tonttiliittymä, joka vaatii tilaa. Tonttiliittymästä ajetaan sisään tontille, josta edelleen on mahdollisuus ajaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai Heikintorin pihan yksisuuntaiselle ajoyhteydelle. Yksisuuntaisen ajoyhteyden ulosajo on Kauppamiehentien itäpäästä. Pysäköintikellariin rampin kautta ohjataan vain työntekijöiden ja asukkaiden liikenne, asiointiliikenne ohjataan Heikintorin pihan yksisuuntaiselle ajoyhteydelle. Toimivuustarkastelun perusteella nähdään, että asiointiliikennettä ei ole mahdollista ohjata pysäköintiramppiin jonoutumisen vuoksi.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Heikintorin kiinteistön sekä uuden asuinrakennuksen velvoiteautopaikat sijoittuvat Heikintorin alle suunniteltuun pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on noin 80 kpl. Pysäköintiin ajetaan tontille sijoittuvan yksisuuntaisen rampin kautta. Ramppi palvelee myös Kulttuuriauktion alueen rakennuksien huoltoliikennettä. Se mahdollistaa kirjastobussin ajon huoltopihalle.

Ajo asuinkerrostalotontille on Heikintorin huoltopihan kautta. Ajoyhteys on osoitettu kaavassa merkinnällä a.

Heikintorin pohjoiselle piha-alueelle (huoltoalue h) osoitetaan muutamia lyhytaikaisia asiointipaikkoja, saattopaikkoja sekä liikuntaesteisten autopaikkoja. Mahdollista terveysasemaa varten pohjoinen piha-alue toimii myös ambulanssien yhteytenä sisäänkäynnin eteen. Ajoyhteys piha-alueella on 1-suuntainen, läntisemmästä liittymästä ajetaan sisään ja itäisemmästä ulos Kauppamiehentielle.

Asuinrakennuksen vieraspysäköintiä palvelee Tapiolan maanalainen keskuspysäköinti, joka sijoittuu kävelymatkan päähän kohteesta. Kävelymatkaa on noin 200–300 metriä. Länsituulenaukiolla on myös maksullisia pysäköintipaikkoja yksityisellä pysäköintialueella.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Sarc+Sigge on laatinut kaavaa varten korttelisuunnitelman (2026).

Perittävät maksut

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Hakija on maksanut 22.10.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 9 | 210434 Heikintori mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet |
| 10 | 210434 Heikintori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 210434a Heikintori asemakaava
- 210434a Heikintori ajantasakaava
- 210434a Heikintori määräykset
- 210434a Heikintori havainnekuva
- 210434 Heikintori kaavaselostus
- 210434 Heikintori kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

Asianumero 1589/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

9

Louhentori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212903, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Hanttu Marno
Pihkala Aapo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Louhentorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212903,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.8.2025 päivätyn ja 11.3.2026 muutetun Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7545, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaa Pohjois-Tapiolan kaupunginosaa Louhentien varrella Louhentorin torialueelle kahdella asuinkerrostalolla, jotka ovat 5–6-kerroksisia. Kaavassa osoitetaan lisäksi ekologinen yhteys Keijumäen ja Louhenpuiston välille sekä uudet, korvaavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet poistuvien tilalle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut suunnitteluvaramuksen Louhentorista rakennusliike SRV:lle 3.5.2021. Suunnitteluvaramusta on jatkettu 5.12.2022, 5.2.2024 sekä 18.8.2025. Suunnitteluvaramus on voimassa 31.12.2026 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti palauttaa Louhentorin asemakaavan muutoksen valmisteluun 20.8.2025 siten, että pysäköintiratkaisusta tontille ei muodostu muurimaista näkymää Louhentien suuntaan. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida Tapiolan RKY-alueen ominaispiirteet tontin käyttöratkaisun osalta. Tontin pysäköintiratkaisu tulee toteuttaa siten, että kansipiharakenteen osuus tontilla minimoidaan. Kaavaehdotuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman suuri osa rakennusten piha-alueesta toteutetaan maanvaraisena. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavavalmistelussa yksittäisenä poikkeuksena vähentää siten, että laskennassa sovelletaan alueluokka 1, ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta (1ap/110k-m²). Pysäköinnin osalta asemakaavassa voidaan tarkastella myös lähialueen pysäköintipaikkojen hyödyntämistä pysäköintimitoituksen toteuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuksen jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- autopaikkamäärä on laskenut 11 autopaikkaa, ja osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen alle kansipihan pinta-alan minimoimiseksi
- Louhentien katualueen ja kansipihan väliin on osoitettu 5–6 metrin levyinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka tulee järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin
- eteläistä rakennusta on siirretty kauemmaksi Louhentien katulinjasta ja pohjoista rakennusta on lyhennetty
- kansipihan korkeusasemaa on laskettu vajaan metrin verran alemmaksi
- eteläistä asuinkerrostaloa on korotettu kerroksella, jotta korttelin rakennusoikeus on voitu säilyttää samana. Kaavakartassa rakennusta on korotettu kahdella, koska eteläisen rakennuksen kerrosten lukumäärä oli esitetty virheellisesti 4-kerroksisena aiemmassa ehdotuksessa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7545 muodostaa uuden korttelin 16060, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut rakennusliike SRV Espoon kaupungin myöntämällä valtakirjalla. Hakemus on kirjattu 24.4.2023.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 3.5.2021 päättämään ja 5.12.2022, 5.2.2024 sekä 18.8.2025 jatkamaan suunnitteluvarakseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 22.5.2024.

Alueen nykytila

Alue sijoittuu Pohjois-Tapiolan kaupunginosaan, joka on pääosin asuntovaltaista aluetta. Kaupunginosan keskelle sijoittuu kerrostalovaltainen suorakulmaiseen koordinaatistoon rakennettu pohjoinen lähiö, jota ympäröivät viheralueiden rajaamat pientaloalueet sekä Kehä I:n varrella sijaitseva Tietäjän työpaikka- ja asuinalue. Kaava-alue sijoittuu pohjoisen lähiön pohjoisosaan. Kaava-aluetta ympäröivien rakennusten kerrosten lukumäärä vaihtelee yhdestä neljään. Rakennuskanta on pääosin pohjoisen lähiön rakentamisen ajoilta 1960-luvulta, mutta Pohjois-Tapiolan uusi koulu on valmistunut 2022. Pohjoinen lähiö on edelleen lähes alkuperäisen korttelirakenteen mukainen. Alueelle on toteutettu joitakin täydennysrakentamiskohteita.

Louhentorin eteläpuolella, kaava-alueen vieressä oleva Louhentorin liikerakennus edustaa Louhentien päässä olevan Pohjantorin

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

liikekeskuksen lailla aikakautensa rakentamista, jolloin vähittäiskauppa siirtyi rakennusten kivijaloista erillisiin liikerakennuksiin. Louhutorin liikekeskuksen tontille on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.3.2019 kaupunginhallitukselle hyväksymä kaavamuutos 212901 Laakakivi II, jonka myötä tontti muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavaan liittyvät maankäytösopimusneuvottelut ovat edelleen kesken.

Kaava-alue rajautuu länsipuolelta Louhenpuistoon, pohjoisesta ja idästä Louhentiehen ja eteläosasta Louhutorin liikekeskukseen.

Suunnittelualueen eteläosa on avokalliota. Louhutorin torialue on laatoitettu avokalliosta pohjoiseen päin, ja sitä rytmittävät suorakulmaiset istutusaltat. Alueen pohjoisosa on toiminut bussin päätepysäkinä sekä kääntöpaikkana. Kääntöpaikan päässä on kuusia, jotka ovat liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeää puustoa.

Louhutorin liikekeskuksen ympäristön on suunnitellut Asuntosäätiön puutarhatoimiston ylipuutarhuri Carl-Johan Gottberg. Suunnitelman jalankulun ja pyöräilyn reitit mukailevat vuoden 1958 kutsukilpailun voittanutta Takasuora-nimistä, Pentti Aholan tekemää suunnitelmaa. Myös bussien kääntöpaikka on esitetty kilpailun voittaneessa työssä. Kaupunkisuunnittelukeskuksen vuonna 2023 teettämässä ympäristöhistoriallisessa selvityksessä Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat Louhutorin torialueella on todettu olevan merkittäviä arvoja. Selvityksen mukaan aukio on ”erityinen kokonaisuus sekä maisema-arkkitehtuuriltaan että arkkitehtuuriltaan.”

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatmerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi kaava-alue sijoittuu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on varattu siinä asuinalueeksi (A), joka

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Louhentielle on osoitettu raidelinja.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu siinä monipuolisen asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen alueelle. Aluetta kehitetään monipuolisena, tiiviisti rakennettujen pientalojen ja muun alueen luonteeseen sopivan asuinrakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen (A). Kaava-alue sijoittuu lisäksi joukkoliikenteen poikittaisyhteyteen tukeutuvalle kehittämisvyöhykkeelle ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee viheryhteys.

Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi II asemakaava. Kaava-alue on siinä osoitettu torialueeksi ja puistoalueeksi. Torialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosneliometriä liiketiloja varten. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankulkuyhteys Louhenpuistosta Louhentorille sekä Louhentielle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.5.2024. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 25.6.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin 24 kappaletta.

Mielipiteissä otettiin kantaa rakennushankkeen sopimattomuuteen Pohjois-Tapiolan RKY-alueelle. Niiden mukaan suunnitelma rikkoo Pohjois-Tapiolan rakennustapaa rakennusten mittakaavallaan, massoittelemallaan, muurimaisuudellaan sekä kansipiharatkaisullaan. Tämän lisäksi otettiin kantaa mm. liikenneturvallisuuteen, jalankulkuyhteyksiin sekä viheryhteyksien merkitykseen.

Mielipiteiden lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä HSY:n lausunto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolona järjestettiin Suur-Tapiolan aluetta koskeva Keskustellaan kaavoituksesta -tilaisuus 30.5.2024. Alueellisessa asukastilaisuudessa pääsi keskustelemaan kaavoittajan ja valmistelijoiden kanssa valmisteluaineistosta. Nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on päivitetty. Eteläinen rakennusmassa on käännetty itä-länsi-suuntaiseksi, mikä väljentää korttelirakennetta. Kansipihaa on painettu alemmas ja piha-alueita on sovitettu paremmin ympäröiviin korkoihin. Suunnitelman muurimaisuutta on saatu vähennettyä. Lisäksi pysäköintihallin sisäänkäynti on siirretty tontin

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

eteläosaan. Lautakunnan palautuksen jälkeen tehdyt muutokset on esitetty selostusosassa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka kokonaisrakennusoikeus on 4100 kerrosneliömetriä. Loivasti rinteiselle korttelialueelle, sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa, joista toinen on 5-kerroksinen ja toinen 6-kerroksinen. Räystäskoroiltaan rakennukset ovat yhtä korkeita. Autopaikat sijoitetaan osin pohjoisemman asuinrakennuksen ja osin kansipihan alle. Eteläisen rakennuksen kerrosluku oli esitetty edellisen lautakuntakäsittelyn yhteydessä virheellisesti. Rakennus oli esitetty 4-kerroksisena, vaikka todellisuudessa se oli 5-kerroksinen. Tämän takia kerrosluku on kasvanut eteläisen rakennuksen osalta kahdella.

Rakennusten massoitteluun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia Louhenpuiston puoleista pitkää julkisivua lukuun ottamatta. Materiaalien tulee olla kestäviä ja korkeatasoisia.

Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja osa rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivumaailmaa. Louhentien ja Louhentorin puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa osittain umpinaisina. Täysin lasisia parvekkeita ei sallita.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Tontille osoitetaan maanvaraisia alueita, joille istutetaan puita. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Piha- ja oleskelualueet edellyttävät melusuojausta Louhentien puolelle. Meluesteen kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sen tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Pitkää umpinaista muuria ei sallita.

Kansipiha sijoittuu päivitetyssä suunnitelmassa puiston korkeusasemaa matalammalle. Uusi kansipihan korko on +12.3. Louhenpuiston ja pihan välisen korkeuseron saa tukea tukimuurirakentein, mutta niiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia puiston suuntaan, ja niitä tulee käyttää istutusalueina.

Lisäksi kansipihalle tulee olla suora porrasyhteys Louhentieltä. Kansipihan ja Louhentien väliin osoitetaan 5–6 metrin levyinen puilla ja pensaila istutettava alueen osa, joka tulee järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin.

Kaavamuutoksen myötä 11 yleistä pysäköintipaikkaa poistuu entiseltä bussien kääntöpaikalta. Louhentorin bussipysäkki etelään päin siirretään lähemmäksi koulua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

Jalankulun- ja pyöräilynreitit ohjataan uuden asuinkerrostalokorttelin pohjois- ja eteläpuolelta Louhenpuistosta Louhentielle. Molemmat yhteydet ovat esteettömiä.

Louhenpuistoon (VP) osoitetaan ekologinen yhteys (eko-1) liito-oravan kulkureitin turvaamiseksi.

Korttelialueen eteläpuolelle osoitetaan torialue jäljelle jäävälle Louhentorin osalle. Olemassa olevaa avokalliota ja Louhentorin alkuperäistä puistosuunnitelmaa noudattavia rakenteita säilytetään.

Louhentorin läpi kulkevan, esteettömän jalankulun ja pyöräilyn reitin alle sekä Louhenpuiston polun alle siirretään nykyiset Louhentorin ali kulkevat kunnallistekniikan johdot.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaavaehdotukseen ei liity maankäyttösopimusta. Kaava-alueen omistaa Espoon kaupunki, joka myy korttelialueeksi muutettavan alueen SRV:lle.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma arkkitehtitoimisto Sarc+Siggen toimesta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.6.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2025 § 89

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 91 jälkeen.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kerolan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Asia palautetaan valmisteluun siten, että pysäköintiratkaisusta tontille ei muodostu muurimaista näkymää Louhentien suuntaan. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida Tapiolan RKY-alueen ominaispiirteet tontin käyttöratkaisun osalta. Tontin pysäköintiratkaisu tulee toteuttaa siten, että kansipiharakenteen osuus tontilla minimoidaan. Kaavaehdotuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman suuri osa rakennusten piha-alueesta toteutetaan maanvaraisena. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavavalmistelussa yksittäisenä poikkeuksena vähentää siten, että laskennassa sovelletaan alueluokka 1, ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta (1ap/110k-m²). Pysäköinnin osalta asemakaavassa voidaan tarkastella myös lähialueen pysäköintipaikkojen hyödyntämistä pysäköintimitoituksen toteuttamiseksi."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 12 ja EI ääniä 1. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdellatoista (12) äänellä yhtä (1) vastaan hyväksyneen palautusehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintiratkaisusta tontille ei muodostu muurimaista näkymää Louhentien suuntaan. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida Tapiolan RKY-alueen ominaispiirteet tontin käyttöratkaisun osalta. Tontin pysäköintiratkaisu tulee toteuttaa siten, että kansipiharakenteen osuus tontilla minimoidaan. Kaavaehdotuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman suuri osa rakennusten piha-alueesta toteutetaan maanvaraisena. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavavalmistelussa yksittäisenä poikkeuksena vähentää siten, että laskennassa sovelletaan alueluokka 1, ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta (1ap/110k-m²). Pysäköinnin osalta

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

20.08.2025
11.03.2026

asemakaavassa voidaan tarkastella myös lähialueen pysäköintipaikkojen hyödyntämistä pysäköintimitoituksen toteuttamiseksi.

Liitteet

- 11 212903 Louhentori mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 12 212903 Louhentori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 212903 Louhentori kaavakartta
- 212903 Louhentori havainnekuva
- 212903 Louhentori kaavaselostus
- 212903 Louhentori selostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Asianumero 5717/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

10

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. Mielenpiteet, 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-aluetta 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 uusida. 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 yhteysmerkinnät.

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 katualueeksi.

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 värinän 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

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

- | | |
|----|--|
| 13 | 613700 Kaupunginkallionrinne mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 14 | 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Asianumero 651/10.02.05/2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

11

Rakennuskiellon jatkaminen Nupurissa rakennuskieltoalueella 132, Nupurinkallio

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyvä Hugo
Puustinen Jenni
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää alueidenkäyttölain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 132 (Nupurinkallio) merkityllä alueella siten, että kielto on voimassa 11.3.2028 saakka, sekä saman lain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Tällä alueella maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen sekä muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten, kuin rakentamislain 53 §:ssä säädetään.

Kyseinen rakennuskielto ei koske jo olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaupunkisuunnittelujohtajalta. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennuskielto päättyy rakennuskieltokarttaan tunnuksella 132 (Nupurinkallio) merkityllä alueella 27.3.2026. Kielto on voimassa asemakaavan laatimista varten. Koska kaavoitus alueella on

keskeneräinen, rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi.

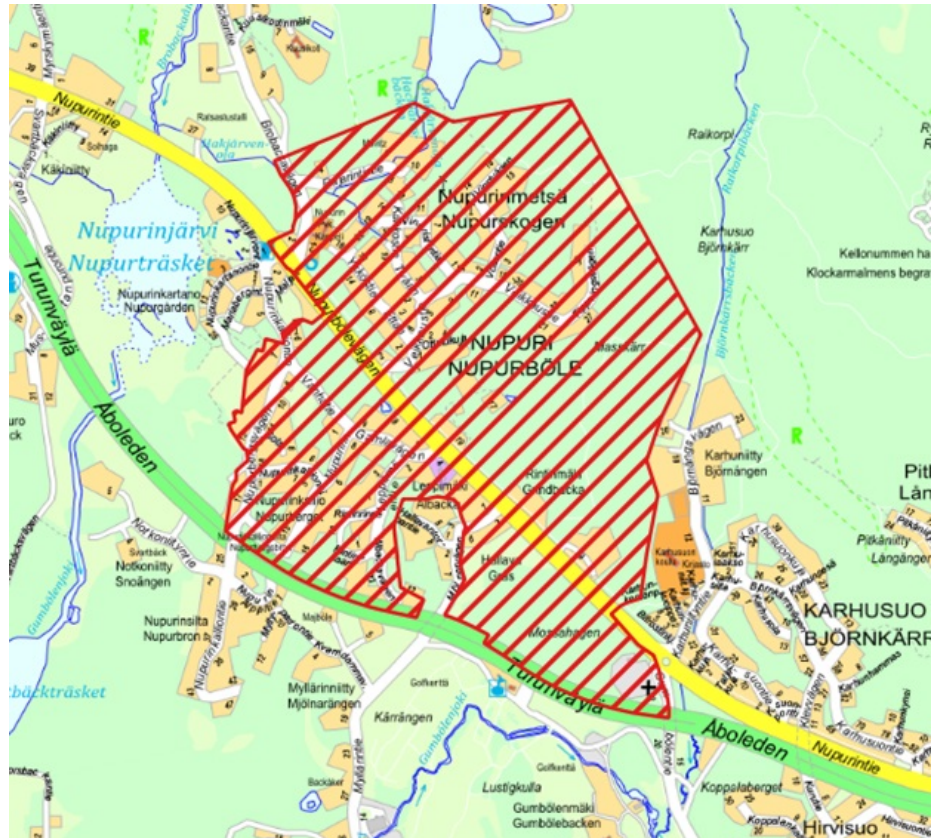
Rakennuskieltoon esitettävä alue sijaitsee Nupurissa ja Karhusuolla, Turunväylän ja Nuuksion virkistysalueiden välisellä alueella. Alueen pinta-ala on noin 229 hehtaaria. Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa, luukuun ottamatta hyvin pientä aluetta, jolla on voimassa asemakaava Nupurinkartano (640500). Tämä alue on osoitettu asemakaavassa liikennealueeksi (L).

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuskieltoalue on osoitettu pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Alueelle on osoitettu lisäksi elinkeinoelämän ja asumisen aluetta (TP/A), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET), virkistysaluetta (V) ja suojelualuetta (S). Alueen läpi kulkee maakunnallisen ekologisen yhteyden linjaus ja virkistyksen viheryhteystarpeita.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, josta on ollut luonnos nähtävillä vuonna 2024. Yleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutuksettomana alueella, jolla Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on voimassa. Yleiskaavan luonnoksessa alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alueelle on lisäksi osoitettu virkistysaluetta (V) ja luonnonsuojelualuetta (SL).

Alue on pääosin useiden yksityisten maanomistajien omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa alueella sijaitsevan Nupurin päiväkodin, sekä useita pääosin rakentamattomia kiinteistöjä. Ilmeeltään alue on vehreä omakotitaloalue, jossa sijaitsee monen eri aikakauden rakennuksia. Alueella on nykyisin noin 200 rakennettua kiinteistöä ja noin 450–500 asukasta.

Rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vireillä oleva asemakaava

Rakennuskieltoon esitettävällä alueella on vireillä Nupurinkallion (alunumero 641500) asemakaavan laatiminen. Asemakaava koskee Nupurinkallion pientaloalueen täydennysrakentamista. Alueen läpi kulkee vilkasliikenteinen Nupurintie.

Asemakaavan tavoitteena on täydentää alueen nykyistä toteutunutta pientaloaluetta ja mahdollistaa alueelle myös uusia rakennuspaikkoja ja palveluita. Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkkoa ja muodostaa alueesta viihtyisä pientalokokonaisuus, joka huomioi alueen vaihtelevat maastonmuodot ja merkittävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista syksyllä 2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli myös nähtävillä syksyllä 2024. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta vuonna 2027. Rakennuskiellon avulla varmistetaan kaupungin tavoitteiden mukainen maankäytön kehitys rakennuskieltoalueella sekä turvataan alueen luontoarvot ennen asemakaavan voimaan tuleamista.

Rakennuskielto

Rakennuskielto asemakaavan laatimista varten on asetettu vuonna 2024.

Alueidenkäyttölain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 17 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

Rakennuskiellon myötä alueelle astuu voimaan toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan toimenpiteeseen siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty (toimenpiderajoitus). Toimenpiderajoituksella pyritään estämään kaavoitusmenettelyn aikaisia haitallisia vaikutuksia ympäristölle sekä kaupunki- ja maisemakuvalle.

Jatkokäsittely

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Kaavarekisterinhoitaja, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Maanomistajat
- Maanmittauslaitos
- Tonttiyksikkö
- Lupa- ja valvontavirasto
- Metsäkeskus

Liitteet

15 Nupurinkallio rakennuskieltoon esitettävä alue

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

Asianumero 652/10.02.05/2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026

12

Rakennuskiellon jatkaminen Perusmäessä rakennuskieltoalueella 133, Antinmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyvä Hugo
Puustinen Jenni
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää alueidenkäyttölain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 133 (Antinmäki) merkityllä alueella siten, että kielto on voimassa 11.3.2028 saakka, sekä saman lain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Tällä alueella maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen sekä muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten, kuin rakentamislain 53 §:ssä säädetään.

Kyseinen rakennuskielto ei koske jo olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaupunkisuunnittelujohtajalta. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennuskielto päättyy rakennuskieltokarttaan tunnuksella 133 (Antinmäki) merkityllä alueella 27.3.2026. Kielto on voimassa asemakaavan laatimista varten. Koska kaavoitus alueella on

Kaupunkisuunnittelulautakunta

11.03.2026

keskeneräinen, rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi.

Rakennuskieltoon esitettävä alue sijaitsee Perusmäessä ja Kalajärvellä, Niipperintien varressa. Alueen pinta-ala on noin 31,1 hehtaaria. Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa, lukuun ottamatta noin 1,1 hehtaarin kokoista aluetta, jolla on voimassa asemakaavat Niipperinpelto (711200) ja Niipperinpelto (711208). Tämä alue on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja katualueeksi.

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuskieltoalue on osoitettu pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Alueelle on lisäksi osoitettu avoimen maisematilan elinkeinoaluetta (AME) ja virkistysaluetta (V). Alueen läpi kulkee joukkoliikenteen runkoyhteyden sekä maakunnallisen ekologisen yhteyden linjaukset.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, josta on ollut luonnos nähtävillä vuonna 2024. Yleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutuksettomana alueella, jolla Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on voimassa. Yleiskaavan luonnoksessa alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alueelle on lisäksi osoitettu avoimen maisematilan elinkeinoaluetta (AME), virkistysaluetta (V) ja suojelualuetta (S).

Alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa alueella muutaman rakentamattoman kiinteistön. Alueella on nykyisin noin 30 rakennettua kiinteistöä, joilla sijaitsee pääosin omakotitaloja.

Rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vireillä oleva asemakaava

Rakennuskieltoon esitettävällä alueella on vireillä Niipperinniityn (alunumero 714800) asemakaavan laatiminen. Asemakaavalla täydennetään olemassa olevaa pientalorakennetta ja samalla tuetaan Kalajärven keskuksen palveluiden toimintaedellytyksiä. Asemakaava sisältää pientalo- ja lähipalvelurakentamista sekä virkistysalueita. Alueellinen kokoojakuu, Niipperintie, halkoo aluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista keväällä 2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli myös nähtävillä keväällä 2024. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta

syksyllä 2026. Rakennuskiellon avulla varmistetaan kaupungin tavoitteiden mukainen maankäytön kehitys rakennuskieltoalueella sekä turvataan alueen luontoarvot ennen asemakaavan voimaan tulemistä.

Rakennuskielto

Rakennuskielto asemakaavan laatimista varten on asetettu vuonna 2024.

Alueidenkäyttölain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 17 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

Rakennuskiellon myötä alueelle astuu voimaan toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan toimenpiteeseen siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty (toimenpiderajoitus). Toimenpiderajoituksella pyritään estämään kaavoitusmenettelyn aikaisia haitallisia vaikutuksia ympäristölle sekä kaupunki- ja maisemakuvalle.

Jatkokäsittely

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Kaavarekisterinhoitaja, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Maanomistajat
- Maanmittauslaitos
- Tonttiyksikkö
- Lupa- ja valvontavirasto
- Metsäkeskus

Liitteet