



Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 20.05.2026 klo 17:30 -
Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Loojärvi
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3		Kokouksessa kuultavat selostukset	4
4	1, 2	Jupperin rantapuisto, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 141010, 60. kaupunginosa Laaksolahti	5
5	3, 4	Vuorimies, maanalaisen asemakaavan hyväksyminen, alue 920500, 10. kaupunginosa Otaniemi. Kaavaan sisältyy sitova tonttijako.	10
6	5	Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta	16
7	6	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2026 ensimmäinen osavuosikatsaus	20
8		Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä	23

Espoo 13.5.2026.

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 13.5.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

3/22

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

2 Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Hannele Kerola.

3 Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen: Heikintorin asemakaavan suunnittelutilanne.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Asianumero 2504/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026

4

Jupperin rantapuisto, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 141010, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Keskisaari Ville
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Jupperin rantapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 141010,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.5.2026 päivätyn Jupperin rantapuisto – Jupper strandpark asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7579, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141010,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

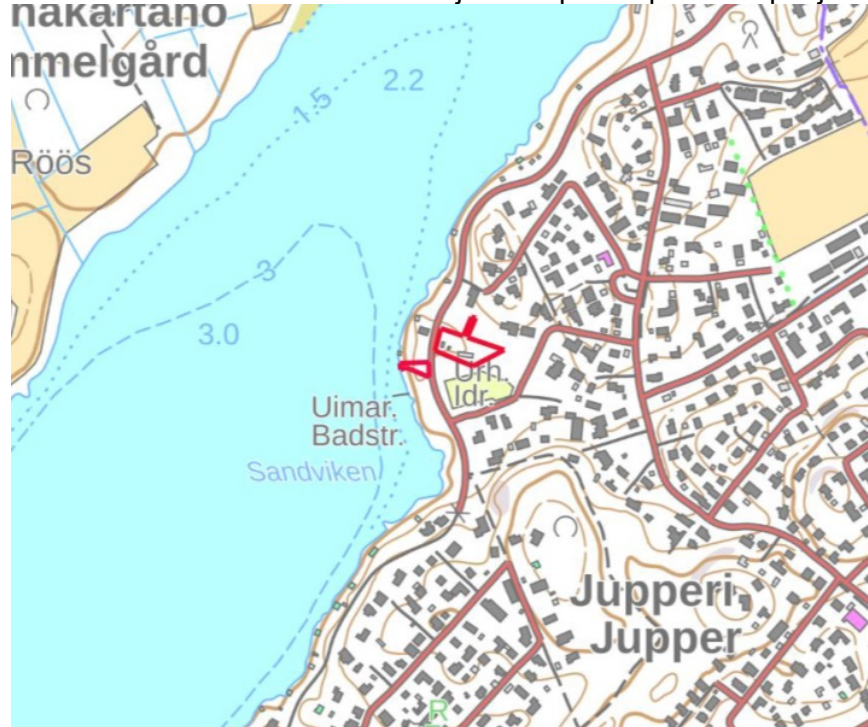
Selostus

Kaupungin tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön suojelu sekä maisema- ja luontoarvojen huomioiminen. Läntisen palstan osalta tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus siten, että se liittyy osaksi pohjoispuolella olevaa erillispientalojen korttelialueen istutettavaa aluetta. Itäisen palstan osalta tavoitteena on säilyttää niittymäinen alue avoimena sekä asemakaavallisesti suojella vanhat rakennukset, jotka ovat kuuluneet kadun vastapuolella olevan, vuonna 1933 rakennetun, päärakennuksen tilakokonaisuuteen.

Asemakaavamuutoksella läntinen palsta muuttuu uimaranta-alueesta (VV) osaksi korttelin 60181 pihapiiriä (AO-1/s), jota se käytännössä onkin. Palstan puustoa ja kasvillisuutta on hoidettava niiden ominaispiirteitä ylläpitäen ja käyttäen istutuksissa pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa.

Alueen itäinen palsta muuttuu puistosta (VP) suojelunalueeksi (S-1) siten, että alueen vanhat talousrakennukset suojellaan, mutta uutta rakentamista ei alueelle osoiteta. Palsta on yksityisomistuksessa, eikä kaupungilla ole halua tai pyrkimystä hankkia sitä itselleen ja rakentaa siihen puistoa, kuten VP-merkintä velvoittaisi. Palsta on kulttuuri-historiallisesti arvokasta niittyaluetta, jonka avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Rakennukset ovat kuuluneet tien vastapuolella olevan päärakennuksen pihapiiriin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Jupperin rantapuisto – Jupper strandpark, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7579, käsittää osan korttelista 60181, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141010

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 15.6.2024 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi palstaa kiinteistöstä 49-413-2-441. Läntisen palstan koko on noin 470 m² ja itäisen palstan noin 2 660 m².

Suunnittelualueen pääosat ovat nykyisin avoimia tai puoliavoimia piha- ja niittyalueita. Itäisellä palstalla on kolme vanhaa rakennusta, mökki, aitta ja talli, jotka sijaitsevat osin metsäisen alueen katveessa. Vanhat rakennukset kuuluvat vuonna 1933 valmistuneeseen Sandvikenin tilaan, jonka päärakennus sijaitsee tien vastapuolella. Talous-rakennukset ovat todennäköisesti valmistuneet samanaikaisesti kuin päärakennus. Maanomistaja on pitänyt talousrakennuksia kunnossa esim. maalaamalla.

Päärakennuksen ja talousrakennusten välissä kulkee historiallinen Suuri rantatie eli Kuninkaantie, joka on edelleen hiekkapohjainen ja se on säilyttänyt maalaismaisen kylätien luonteensa.

Alue sijaitsee Espoonjokilaakson maisema-alueen tuntumassa, joka on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on varattu pääosin asuntoalueeksi (A). Asunto-alue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Pitkäjärven rannan tuntumaan on lisäksi osoitettu historiallinen RKY-kohde eli Suuren Rantatien säilynyt linjaus, sitä seuraava virkistysyhteys sekä virkistysalueen osa.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueen itäosa on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Rannan alue, jolla suunnittelualueen läntinen palsta sijaitsee, on määritelty virkistysalueeksi. Lisäksi yleiskaavaluonnokseen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä Espoonjokilaakson kehittämisvyöhyke.

Asemakaava

Alueella on voimassa 141000 Jupperi II -asemakaava. Suunnittelualueen läntinen palsta on asemakaavassa osa uimaranta-alueetta, jota saa käyttää soutu- ja pienpurjeveneiden venevalkamana (VV). Palstaa ei ole kuitenkaan hankittu kaupungin omistukseen, eikä asemakaavaa ole siinä mielessä toteutettu. Suunnittelualueen itäinen palsta on osoitettu puistoksi (VP). Palstalla sijaitsee kolme vanhaa rakennusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 26.5.2025. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.7.2025 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta, kannanottoja yksi kappale ja lausuntoja yksi kappale.

HSY halusi lausua, että asemakaavassa huomioitaisiin leveä johtoaluevaraus ja näin tapahtuikin. Espoon kaupunginmuseo piti hanketta suojelun kannalta erittäin myönteisenä ja perusteltuna.

Mielipiteissä kannatettiin asemakaavamuutosta ja tuotiin esiin näkökulmia mm. kulttuurimaiseman ja maisema-arvojen turvaamisesta sekä avoimen niittyalueen ja talousrakennusten säilymisestä

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutoksella läntinen palsta muuttuu uimaranta-alueesta (VV) osaksi korttelin 60181 pihapiiriä (AO-1/s), jota se käytännössä onkin. Palstan puustoa ja kasvillisuutta on hoidettava niiden ominaispiirteitä ylläpitäen ja käyttäen istutuksissa pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa.

Alueen itäinen palsta muuttuu puistosta (VP) suojelualueeksi (S-1) siten, että alueen vanhat talousrakennukset suojellaan, mutta uutta rakentamista ei alueelle osoiteta. Palsta on yksityisomistuksessa, eikä kaupungilla ole halua tai pyrkimystä hankkia sitä itselleen ja rakentaa siihen puistoa, kuten VP-merkintä velvoittaisi. Palsta on kulttuurihistoriallisesti arvokasta niittyaluetta, jonka avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Rakennukset ovat kuuluneet tien vastapuolella olevan päärakennuksen pihapiiriin.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Hakija on maksanut 18.6.2025. 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

- 1 141010 Jupperin rantapuisto mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 141010 Jupperin rantapuisto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 141010a Jupperin rantapuisto asemakaava
- 141010a Jupperin rantapuisto määräykset
- 141010 Jupperin rantapuisto asemakaavaselostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Asianumero 5461/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026

5

Vuorimies, maanalaisen asemakaavan hyväksyminen, alue 920500, 10. kaupunginosa Otaniemi. Kaavaan sisältyy sitova tonttijako.

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutus on annettu Vuorimiehen maanalaisesta asemakaavaehdotuksesta, alue 920500,

2

hyväksyy 2.3.2026 päivätyn ja 20.5.2026 muutetun Vuorimies – Bergsmannen maanalaisen asemakaavan, piirustusnumero 7474, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 920500. Kaavaan sisältyy sitova tonttijako,

3

ilmoittaa asemakaavan hakijoille, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslujen loppuosan, 50 %, 5 300,00 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Selostus

Maanalaisen asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa olemassa olevat maanalaiset tilat ja mahdollistaa niille kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vuorimies – Bergsmannen, maanalainen asemakaavaehdotus ja sitova tonttijako, piirustusnumero 7474, käsittää osan kortteleita 10001, 10004, 10005, 10010, 10014, 10071, 10087, 10088, 10089 ja 10091, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 920500.

Aloite ja vireilletulo

Maanalaista asemakaavaa ovat hakeneet Koy Espoon Otakaari 24 (Aalto-yliopistokiinteistöt) 29.6.2022 saapuneella hakemuksella ja Senaattikiinteistöt 7.9.2022 saapuneella hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 15.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.3.2023 ja tarkistettu 9.3.2026.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Otaniemen työpaikka-, opetus-, asuin- ja tutkimustoiminnan alueita. Alue on suurelta osin rakennettu, mutta alueen maankäyttö on kehittymässä voimakkaasti.

Otaniemen läpi kulkeva metro sijaitsee kalliotunnelissa.

Suunnittelualue käsittää kolme Otaniemen alueella sijaitsevaa maanalaista luolaa. Maanalaisista luolista kaksi on Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Näistä eteläisin Kivimiehen luola on pysäköintikäytössä ja pohjoisin Servinniemen luola on varastokäytössä. Suunnittelualueen keskellä sijaitseva Aalto-yliopiston omistuksessa oleva Otakaaren luola on toimitilakäytössä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050-kaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen halki kulkee metro.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Otaniemen alue on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

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

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa maanalaista asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa maanpäälliset asemakaavat, joissa alueelle on osoitettu mm. opetus-, tutkimus-, liike-, toimisto- ja asuinkortteleita sekä virkistys- ja katualueita. Maanalaisia tiloja on merkitty vain osittain nykyisiin maanpäällisiin asemakaavoihin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 25.2.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.-14.4.2026.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus sekä saatiin kuusi lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutus sisälsi huomioita kaavan ja asiakirjojen sisältöihin.

Länsimetro Oy lausui metron huomioimisesta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausui pelastustoiminnasta ja viranomaisverkon kuuluvuudesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui vesihuollon huomioimisesta.

Caruna Espoo Oy ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Lupa- ja valvontavirasto lausui mm. kulttuuriympäristön huomioimisesta, asemakaavan ohjausvaikutuksista, melusta, tärinästä ja pilaantuneista maa-alueista.

Kaupunkitekniikan keskus edellytti yleisille alueille sijoittuvien mahdollisten uusien rakenteiden hyväksyntää ja puuston elinolosuhteiden säilymistä.

Muistutuksen, lausuntojen ja kannanottojen perusteella asemakaavaa on tarkistettu seuraavasti:

- täydennetty kaavamääräystä 5 § metron huomioimisesta,
- täydennetty kaavamääräystä /p kulttuuriympäristön huomioimisesta,
- täydennetty kaavamääräyksiä puuston elinolosuhteiden huomioimisesta,
- täydennetty kaavaselostusta,
- päivitetty pohjakartta.

Maanalainen asemakaava

Maanalaisessa asemakaavassa kaavoitetaan olemassa olevat maanalaiset tilat ja mahdollistetaan niille kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen, jotka selkeyttävät maankäyttöä ja maanomistusta.

Tilojen kaavamääräyksessä (ma) ensimmäisenä mainittu käyttötarkoitus osoittaa kunkin maanalaisen tilan pääkäyttötarkoituksen.

Kivimiehen luolan käyttötarkoitus on pysäköintilaitosta, varasto- ja toimitilaa varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-1).

Otakaaren luolan käyttötarkoitus on toimi- ja varastotilaa sekä pysäköintilaitosta varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-2).

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Servinniemen luolan käyttötarkoitus on varasto- ja toimitilaa sekä pysäköintilaitosta varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-3).

Sitova tonttijako

Maanalainen asemakaava sisältää Kivimiehen ja Otakaaren luolien sitovan tonttijaon.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 4.4.2023 kaavoitus- ja kuulutus kustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakijat
- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 3 | 920500 Vuorimies muistutusten yhteenveto ja vastineet |
| 4 | 920500 Vuorimies lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 920500b Vuorimies maanalainen asemakaava
- 920500b Vuorimies määräykset
- 920500b Vuorimies kaavaselostus
- 920500b Vuorimies kaavaselostuksen liite

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Asianumero 3011/03.00.00/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026

6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen ja asiassa annetun selostuksen: Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 29.04.2026 § 67, rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettaminen ja antaa lisäksi asiassa seuraavan lausunnon:

- 1) Rakennusjärjestysehdotus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan tulosityksiköiden kesken ja on uudistamistyön tavoitteet huomioon ottaen käyttötarkoitukseensa sopiva.
- 2) Asian käsittelyn yhteydessä Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen lisätä rakennusjärjestysehdotukseen uuden määräyksen:

”59 § Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä yleiskaavan RA-alueilla. Rakennuksen tulee täyttää vakituisia asuntoja koskevat rakentamismääräykset.”

Tältä osin kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että päätöksestä ei ilmene, miten määräyksen vaikutuksia on arvioitu. Rakentamislain 18 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisesti rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön voi kuitenkin koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tämän edellytyksen täyttymisen osoittaminen edellyttää määräyksen vaikutusten selvittämistä.

Käsittely

Päätös**Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 29.04.2026 § 67 asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi ajalle 21.5.-30.6.2026 ja pyytää siitä päätöksessään mainitut lausunnot.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen käynnistettiin syksyllä 2024. Uudistamisen keskeiset tarpeet liittyvät erityisesti 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakentamislakiin. Valmistelutyön pohjana ovat olleet Espoon voimassa oleva rakennusjärjestys sekä verrokkikaupunkien uudistettavat rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestysluonnoksen valmisteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalveluliikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö. Työryhmän kutumat asiantuntijat ovat kokoontuneet selvittämään palvelualuekohtaisia muutostarpeita syksyn 2024 ja kevään 2025 aikana säännöllisesti järjestetyissä tapaamisissa.

Rakentamislain (751/2023) 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

8) muita 5-7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen huomautus

Rakentamislain 18 §:n 1 momentin mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Rakentamislain 18 §:n 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen lisätä rakennusjärjestysehdotukseen uuden määräyksen:

”59 § Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä yleiskaavan RA-alueilla. Rakennuksen tulee täyttää vakituisia asuntoja koskevat rakentamismääräykset.”

Kaupunkisuunnittelukeskus kiinnittää huomiota siihen, että päätöksestä ei ilmene, miten määräyksen vaikutuksia on arvioitu. Rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024 vp) yhteydessä lakialoitteen (LA 20/2024 vp) johdosta rakennusjärjestyksestä koskevaa säännöstä muutettiin siten, että edellytys suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta poistettiin. Muutoksen tarkoituksena oli muuttaa oikeuskäytäntöä siten, ettei kunnalta voida edellyttää alueiden käytön suunnittelun kaltaisia selvityksiä rakennusjärjestyksestä hyväksyttäessä. Rakentamislain 18 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisesti rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön voi kuitenkin koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tämän edellytyksen täyttymisen osoittaminen edellyttää määräyksen vaikutusten selvittämistä.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

18/22

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Liitteet

5 Rakennusjärjestys EHDOTUS 29.4.2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026

7

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2026 ensimmäinen osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki
Eronen Tiina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2026 ensimmäisen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Tuloskortti

Espoo tarinan tiekartan pääotsikot sisältävät valtuustokauden tavoitteet, joilla pyritään kohti tarinan visiota. Tavoitemittareiden lähtö- ja tavoitetaso asetetaan vuosittain. Valtuustokauden tavoitteet ja niihin liittyvät mittarit osoitetaan tulosityksiköille ja niihin liittyvät mittarit ohjaavat osaltaan käyttötalouden suunnittelua ja avaintoimenpiteiden kohdentamista.

Tulosityksiköiden konkreettista tekemistä kuvaavat tärkeimmät avaintoimenpiteet, jotka vievät kohti Espoo-tarinan ja tiekartan valtuustokauden tavoitteita. Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen avaintoimenpiteet vuodelle 2026 ovat:

- Laadimme valtuustokauden kattavan kaavoitusohjelman, jossa kuvataan kaavoituksen painopistealueet ja arvioidaan mm. kasvun hallinnan ja yhdiskunnan kehittämisen kannalta olennaisia tekijöitä.
- Laadimme vuosittaisen kaavoitusohjelmaa konkretisoivan hankekohtaisen työohjelman, seuraamme sen toteutumista ja tarkennamme tarpeen vaatiessa.
- Hallitsemme kasvua työohjelman avulla siten, että asuntokaavojen suhteellinen osuus kokonaisuudesta pienenee ja palvelu- sekä työpaikkakaavojen osuus kasvaa. Lisäksi pientalokaavojen suhteellinen osuus kokonaisuudesta kasvaa.
- Painotamme kaavoituskohteiden valinnassa ja sijainnissa segregaaation ehkäisyn kannalta suotuisia kaavahankkeita.
- Valmistelemme yleiskaava 2060 ehdotuksen päätöksentekoon, asetamme sen nähtäville ja viestimme yleiskaavasta monikanavaisesti ja kattavasti.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit ovat liitteenä.

Käyttötalouden toteutuminen

	2025 Ovk1	2026 Ovk1	2026 Ennuste	2026 Käyttösuun.
Toimintatuotot	200	133	616	616
Toimintamenot	4 058	3 866	12 352	12 335
Yleiskaavoitus	837	784	2 364	2 342
Henkilöstökulut	730	709	2 065	2 044
Ulkoiset ostot	107	75	298	298

Kaupunkisuunnittelulautakunta

20.05.2026

Asemakaavoitus	1 588	1 591	4 826	4 778
Henkilöstökulut	1 413	1 486	4 226	4 178
Ulkoiset ostot	175	105	600	600
Liikennesuunnittelu	703	566	2 097	2 083
Henkilöstökulut	475	484	1 419	1 404
Ulkoiset ostot	228	82	678	678
Palvelut ja kehittäm.	930	925	3 066	3 132
Henkilöstökulut	500	509	1 575	1 655
Ulkoiset ostot	38	36	236	329
Sisäiset kulut	391	380	1 254	1 149
Toimintakate	-3 857	-3 733	-11 736	-11 719
Toimintatuotot	200	133	616	616
Toimintamenot	4 058	3 866	12 352	12 335
Henkilöstökulut	3 118	3 188	9 285	9 281
Ulkoiset ostot	548	298	1 813	1 906
Sisäiset kulut	391	380	1 254	1 149
Toimintakate	-3 857	-3 733	-11 736	-11 719

Toimintatuottoja on kertynyt alkuvuonna edellisen vuoden vastaavaa aikaa vähemmän, mutta käyttösuunnitelma voidaan saavuttaa loppuvuoden aikana. Ennustetta katsotaan tarkemmin osavuosisikatsauksessa elokuussa.

Toimintamenokertymä on myös käyttösuunnitelman mukaista alkuvuonna, ja toimintamenojen ennusteet ovat lähes käyttösuunnitelman mukaisia henkilöstökustannusten ja ulkoisten ostojen osalta.

Liitteet

6 Kaupunkisuunnittelukeskus_avaintoimenpiteet_seuranta 30.4

8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä:

Viherlaakso Eteläinen, aluenumero 150526, asemakaavan muutos, Viherlaakso. Alue Viherlaaksossa Kuusiniemi-tien ja Lippajärven välissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 25.5.–23.6.2026. Kaavasta on nähtävillä Thinglink-materiaalit kaavan nähtävillä olon ajan.

Kaupunki suunnittelee uusia asuinrakennuksia Viherlaakson muistipalvelukeskuksen kiinteistölle. Uudet rakennukset suunnitellaan alueelta purettujen rivitalorakennusten tilalle. Vanhat asuinrakennukset suojellaan.



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta: