



Kaupunkisuunnittelulautakunta

03.06.2026

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 03.06.2026 klo 17:30 -

Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Loojärvi

Läsnä	Vuornos Henrik	puheenjohtaja
	Aarnio Antti	jäsen
	Havu Isto	jäsen
	Jenytin Cosmo	jäsen
	Juuti Sini	jäsen
	Karimäki Johanna	jäsen
	Kerola Hannele	jäsen
	Laakso Mikko	jäsen
	Laakso Ville	jäsen
	Lindholm Julia	jäsen
	Puntila Päivi	jäsen
	Särkiö Ilkka	jäsen
	Tiitinen Helena	jäsen
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja
	Karppinen Thomas	nuorisovaltuuston edustaja
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Eronen Tiina	sihteeri
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö
	Kare Aleks	juristi

Allekirjoitukset

puheenjohtaja

sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 67		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 68		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 69	1	Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta	6
§ 70	2, 3	Postipuun koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, alue 110518, 51. kaupunginosa Leppävaara	12
§ 71	4, 5	Olarin koulu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 330204, 21. kaupunginosa Henttaa	22
§ 72	6	Haukilahdensatama asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 231301, 14. kaupunginosa Haukilahti	32
§ 73	7	Espoonlahden sähköasema, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410801, 34. kaupunginosa Espoonlahden keskus	38
§ 74	8, 9	Kivikiila, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRL 27 §), alue 220215, 10. kaupunginosa Otaniemi	49
§ 75	10, 11	Luomanportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321526, 22. kaupunginosa Olari	56
§ 76	12, 13	Finns, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 511102, 70. kaupunginosa Espoonkartano	63
§ 77		Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2025 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	74
§ 78		Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen kirjeellä	76

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 67

03.06.2026

§ 67

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 27.5.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 68

03.06.2026

§ 68

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Julia Lindholm.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 64

20.05.2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 69

03.06.2026

Asianumero 3011/03.00.00/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 69

§ 69

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta**

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

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.

3) Rakennusjärjestyksestä päätettäessä tulee kiinnittää huomiota ehdotetun sivuasuntoja koskevan 23 a §:n sekä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutosta yleiskaavan RA-alueilla koskevan 59 §:n

vaikutuksiin maanomistajien, rakennuspaikkojen naapurien, ympäristön ja kaupungin velvollisuuksien kannalta.

Lausunnon perustelut

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 verokkikaupunkien 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

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.

Ehdotettu 59 §

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.

Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseseen asumiseen lisäisi ennakoimattomalla tavalla kaupungille vakituisesta asumisesta aiheutuvia velvoitteita. Kaupungin maankäytön suunnitelmallinen kehittäminen ja

vaikutusten arviointi kuuluvat kaavoitukseen, josta vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunginhallitus ja valtuusto.

Ehdotettu 23 a §

Rakentamislain 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä muun muassa sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle.

Sivuasuntoa ei ole määritelty laissa. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 2020:1 todennut, että sivuasuntoja on pidettävä tavanomaisina vakituiseen asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina, ja niiden rakentamisen mahdollistamisella on tosiasiaa pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella.

Sivuasunto on asunto, ja vaatii siten aina rakentamisluvan (rakentamislaki 42 § 1 momentti 1 kohta). Luvituksessa on mahdollista valvoa, että sivuasunto noudattaa kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksellä kaupunki voi sallia määräyksessä määriteltyjen sivuasuntojen rakentamisen. Sivuasuntojen rakentamisesta saattaa aiheutua alueen olosuhteista ja mittakaavasta riippuen vaihtelevia paikallisia vaikutuksia. Asemakaavan tai rakentamista ohjaavan yleiskaavan määräys asuntojen lukumäärästä koskee myös sivuasuntoja. Rakennusjärjestyksen määräys sivuasunnosta ei tule sovellettavaksi, jos rakennuspaikalla on toteutettu kaavan sallima asuntojen lukumäärä.

Nykytilassakin saa lähtökohtaisesti rakentaa asemakaava-alueella tontille erillisen asunnon, jos asemakaavan asumisen alueella ei ole rajoitettu asuntojen lukumäärää, rakennusoikeus riittää ja muut vaatimukset täyttyvät. Sivuasunnon käyttötarkoituksen tulee ilman erillistä määräystäkin noudattaa asemakaavan käyttötarkoitusta.

Ehdotetussa 23 a §:ssä on nyt määrätty tontista, mikä merkitsee soveltamista asemakaava-alueella, mutta jos määräystä olisi tarkoitus soveltaa myös asemakaava-alueen ulkopuolella, sivuasunnon rakennusoikeus määräytyisi 25 §:n mukaan suhteessa käytettyyn asuinrakennusoikeuteen.

Yhteisvaikutusta ehdotetun 59 §:n kanssa ei pitäisi muodostua, koska 59 § koskee olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista yleiskaavan RA-alueella. Näillä alueilla vakituiseen asumiseen haettu sivuasunto olisi kaavan käyttötarkoituksen vastainen. Ehdotetussa 23 a §:ssä on myös määrätty, että sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista. Sivuasuntopykälä ei siten tulisi näillä alueilla sovellettavaksi.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen lisäyksin

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	20.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	03.06.2026

## 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.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026 § 64

## 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

Keskustelun aikana puheenjohtaja Oilan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa asian valmisteluun siten, että lausunnossa kuvataan tarkemmin rakennusjärjestyksen vaikutuksia erityisesti sivuasuntoihin ja lomarakentamisen muutoksiin pysyväksi asuinrakennukseksi. Lausunnossa nostetaan esiin muutokset nykytilanteeseen sekä erityisesti sivuasuntojen potentiaaliset kielteiset vaikutukset.”

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	20.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 69	03.06.2026

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että lausunnossa kuvataan tarkemmin rakennusjärjestyksen vaikutuksia erityisesti sivuasuntoihin ja lomarakentamisen muutoksiin pysyväksi asuinrakennukseksi. Lausunnossa nostetaan esiin muutokset nykytilanteeseen sekä erityisesti sivuasuntojen potentiaaliset kielteiset vaikutukset.

## **Liitteet**

- 1 Rakennusjärjestys EHDOTUS 29.4.2026

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	15.10.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	03.06.2026

Asianumero 5368/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 70

§ 70

## **Postipuun koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, alue 110518, 51. kaupunginosa Leppävaara**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nuotio Johanna  
Keskisaari Ville  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Postipuun koulun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 110518,

2

hyväksyy 15.10.2025 päivätyn ja 3.6.2026 muutetun Postipuun koulu – Postipuun koulu  
asemakaavan muutoksen  
piirustusnumero 7551, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110518,

3

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	15.10.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	03.06.2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti muutoksin.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Postipuun koulun ja päiväkodin laajentaminen, sillä alueen väestömäärän kasvaessa koulu- ja päiväkotipaikoista on pulaa. Koulun pohjoispuolella sijaitseva pysäköintialue muutetaan palvelemaan myös laajentuvien koulun ja päiväkodin pysäköintiä. Pihatilojen osalta kaavassa varmistetaan pihojen riittävä mitoitus, esteettömyys, toiminnallisuus, turvallisuus ja ympäristön viihtyisyys. Kaavoituksen yhteydessä on tarkistettu Puustellinpuiston alueen kaavamerkintöjen, mm. kenttämerkintöjen, ajantasaisuus. Uusina toimintoina puistoalueella on varauduttu alueen läpi laajemman alueen tavoiteverkossa osoitettuun pyöräilyn baanatasoiseen yhteyteen. Alueelle suunnitteilla oleva leikkipaikka osoitetaan myös kaavassa. Alueella on luontoarvoja, kuten arvokkaita lehtokohteita, liito-orava-alueita sekä Kirkkalanojan luonnonmukainen virtavesistö. Ympäristössä on myös kulttuurihistoriallisia arvoja. Puustellinpuiston kaavamerkinnät päivitetään, sillä voimassa oleva asemakaava ei turvaa puistoalueen arvoja riittävästi.

Kaava-alueen pinta-ala on 63 542 m<sup>2</sup>. Tästä noin 18 000 m<sup>2</sup> on koulu- ja päiväkotikorttelialueita ja vajaa 39 000 m<sup>2</sup> puistoalueita. Kokonaiskerrosala kaava-alueella on 10 700 k-m<sup>2</sup>. Koulukorttelin rakennusoikeus on 8 400 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta e=0,64. Päiväkotikorttelin rakennusoikeus on 2 300 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua 0,46. Koulu- ja päiväkotikortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 020 k-m<sup>2</sup>. Puistoalueelta poistuu 700 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Asemakaavamutoksen myötä koko alueen rakennusoikeus kasvaa 1 320 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Postipuun koulu – Postipuun koulu, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7551, käsittää osan korttelia 51089, korttelin 51090 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueet 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110518

#### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 7.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituksen työohjelmassa 2023.

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.4.2024.

#### **Alueen nykytila**

Korttelissa 51090 sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 1992 rakennettu Postipuun koulu piha- ja pysäköintialueineen, vuonna 2018 toteutettu

väistökoulu sekä vanha asuinrakennus vuodelta 1962. Postipuun koulua on laajennettu vuonna 2000 kaksikerroksisella paviljonkiosalla. Koulukorttelin pohjoispuolella sijaitsee yleistä pysäköintiä palveleva pysäköintialue, joka on toteutettu osittain. Korttelissa 51089 sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1986 rakennettu Postipuun päiväkotipiha- ja pysäköintialueineen.

Suunnittelualueeseen kuuluva Puustellinpuisto käsittää valtaosan kaavamuutosalueesta. Puustellinpuisto on lehtipuuvaltainen puistoalue Postipuunmäen ja Puustellinkallion välisessä laaksonotkelmassa. Puiston läpi virtaa Kirkkalanoja, joka on Monikonpuron sivu-uoma. Kirkkalanojan eteläisimmän osan varren purolehto on luokiteltu jalopuulehdoksi ja on luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin arvokas. Alueella on liito-oravan ydinaluetta. Puistossa on lisäksi ensimmäisen maailmansodan aikaisia rakenteita sekä historiallinen kyläpaikka. Puiston läpi kulkee ulkoilureitti pohjois-eteläsuunnassa, ja sen kanssa risteää useita itä-länsisuuntaisia reittejä, muun muassa Postipuunpolku-niminen jalankulku- ja pyöräilyreitti.

Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen koillispuolella sijaitsee kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä kohde, pääkaupunkiseudun 1. maailmansodan linnoite (Mäkkylä). Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä tie, Kehä I, ja etelä- ja lounaispuolella Rantarata sekä keskustatoimintojen alue (Leppävaaran keskus).

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A) sekä virkistysalueeksi (V). Julkisille palveluille ja hallinnolle tarkoitettu PY-alue sijaitsee kaava-alueen kaakkoispuolella.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Yleiskaavaehdotus palautettiin valmisteluun 22.4.2026. Yleiskaavaaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) sekä virkistysalueeksi (V).

## Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 110500 Puustellinmäki (hyv. 24.6.1980)
- 110503 Puustellinmäki (hyv. 24.1.1986)
- 110509 Puustellinmäki (hyv. 12.3.1996)
- 110511 Puustellinmäki (hyv. 3.5.2001)
- 112100 Mäkkylä III (lv 28.4.2004)
- 116200 Puustellinmäki (hyv. 8.4.1992)

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu opetus- ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS ja YOS11), puistoksi (VP ja PI7), katualueiksi sekä pieneltä osin katuaukioksi ja yleiseksi pysäköintialueeksi.

## Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 15.10.2025. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.11.–2.12.2025. Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän muistutusta, joista yksi oli Leppävaara-seuralta, ja saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutuksissa oltiin huolissaan erityisesti koulun ympäristön liikennejärjestelyistä ja niiden toimivuudesta sekä liikenneturvallisuudesta oppilasmäärän kasvaessa merkittävästi. Myös koulun pohjoispuolisen pysäköintialueen järjestelyt pohdituttivat. Sekä koulurakennuksen purkamista että sen säilyttämistä kannatettiin. Purkamista perusteltiin nykyisen rakennuksen epäterveellisyydellä ja lisätilan tarpeella, säilyttämistä taas ilmastovaikutuksien ja kulttuuriympäristön vaalimisen perusteella. Leppävaara-seuran muistutuksessa tuettiin kaavaehdotuksen ratkaisuja, nostettiin esiin Puustellinpuiston luontoarvoja, historiallisia ja arkeologisia arvoja sekä esitettiin lisäyksiä ja tarkennuksia kaavaratkaisujen parantamiseksi ja jatkotoimenpiteiksi.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus (Kaupunki tavattavissa -tilaisuus) 18.11.2025 Postipuun koululla. Tilaisuudessa oli paikalla noin 60 henkilöä, joiden joukossa oli koulun ja päiväkodin lasten vanhempia, lapsia, alueen asukkaita ja koulun henkilökuntaa. Asukastilaisuudessa paikalla olijat olivat olivat kiinnostuneita ennen kaikkea uuden koulun ja päiväkodin rakentamisen aikataulusta sekä siitä, milloin ja mihin lapset menevät väistöön rakentamisen ajaksi. Paljon keskusteltiin myös kahden eri kouluvaihtoehdon välisistä eroista. Monet olivat sitä mieltä, että kokonaan uusi koulurakennus olisi parempi vaihtoehto. Erityisesti henkilökunnan edustajat kannattivat uudisrakennusta. Keskustelua käytiin muun muassa uusista koulutiloista, liikenteen järjestämisestä, piha-

alueiden merkityksestä ja siitä, että urheilukenttä saataisiin alueelle pian. Päiväkodin metsäinen piha oli monelle tärkeä ja sen säästämistä toivottiin. Tilaisuudessa saatu palaute ei varsinaisesti aiheuttanut muutoksia kaavaan, mutta liikennejärjestelyiden tutkimista jatkettiin ja todettiin monet kaavaehdotuksen määräykset oikeansuuntaisiksi.

Lisäksi tehtiin koulu- ja päiväkotiyhteistyötä. Postipuun päiväkotilaisille laadittiin paperinen kollaasi erilaisista päiväkotien julkisivuista ja julkisivumateriaaleista, joista lapset merkitsivät tarroilla omat suosikkinsa. Henkilökunta keräsi lasten perusteluja suosikeista. Lisäksi kaupunkisuunnittelukeskus piti Postipuun koulun 5.–6.-luokkalaisille eli yhteensä noin 100 lapselle oppitunnin, jolla kaavamutosta käsiteltiin. Oppilaille laadittiin tehtävämoniste, jossa oli samankaltainen kollaasi erilaisista julkisivuista ja julkisivumateriaaleista. Oppilaat kirjoittivat, mistä pitivät, minkälaisia materiaaleja ja värejä he toivovat koulun ulkopintoihin ja haluaisivatko he ulkoseinään taideteoksen. Koulun ja päiväkodin lapset suosivat värikkäitä materiaaleja, joissa on selkeitä ja kiinnostavia muotoelementtejä. Koulun oppilaista suurin osa puolsi vanhan koulun purkamista ja kokonaan uuden rakentamista.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen koulukortteliin lisättiin rakennusoikeutta ja päiväkodin rakennusala laajennettiin hiukan, jotta tarkemmalle suunnittelulle on riittävästi joustovaraa. Koulukorttelia varten lisättiin melu- ja ilmanlaatumääräykset. Puustellinpuistoon lisättiin jalopuulehdon osoittava luo-1-merkintä sekä olemassa olevia ulkoilureittejä nimistöineen. Kaavakarttaan ja määräykseen tehtiin lisäksi pieniä, teknisiä muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä. Kaavan viitesuunnitelmaa päivitettiin koulun, päiväkodin ja LPA-alueen liikennejärjestelyjen osalta sekä muilta pieniltä osin.

Muistutusten perusteella tutkittiin mahdollisuutta perustaa luonnonsuojelualue Puustellinpuistoon eteläosaan. Todettiin, että jalopuulehto voisi olla soveltuva suojelualueeksi, mutta puiston mahdolliset tulevaisuuden tarpeet ja virkistyskäyttö voivat asettaa haasteita. Luonnonsuojelualueetta ei perusteta tämän kaavan yhteydessä, mutta se mahdollistaa alueen perustamisen myöhemmin. Puiston muut tulevaisuuden tarpeet tulisi suojelualueen mahdollisen perustamisen yhteydessä arvioida tarkemmin ja huomioida tarvittavilta osin. Koulu- ja päiväkotiyhteistyön perusteella rakentamisen tapaa koskevaa kaavamääräystä tarkennettiin siten, että lapsen mittakaava tulee huomioida sekä luoda lapselle kiinnostavaa ympäristöä. Asemakaavan muutos

Koulu- ja päiväkotikortteleiden sijainti ja laajuus säilyvät nykyisellään, ja rakennukset sijoittuvat suunnilleen olemassa olevien rakennusten kohdille. Koulukorttelin (YO) rakennusoikeus on 8 400 k-m<sup>2</sup> ja päiväkotikorttelin (YL) 2 300 k-m<sup>2</sup>. Koulun suurin sallittu kerrosluku on kolme ja päiväkodin kaksi.

Koulun ja päiväkodin pihat sijaitsevat samoilla alueilla kuin nykyäänkin. Koulun ja päiväkodin välissä sijaitseva Postipuunpolun linjaus säilyy nykyisellään.

Kaavoituksen aikana on tutkittu kahta vaihtoehtoa koulurakennuksen toteuttamiselle: osittaista säilyttämistä ja uudisrakentamista (vaihtoehto C) sekä täyttä uudisrakentamista (vaihtoehto D). Ehdotus on laadittu siten, että molemmat vaihtoehdot on mahdollista toteuttaa.

Lisäksi YO- ja YL-kortteleita koskevat määräykset liittyen pysäköintiin, lisärakennusoikeuteen, rakentamisen tapaan ja julkisivuihin, viherkattoihin, viherkertoimen käyttöön, pihojen järjestelyyn ja hulevesien hallintaan. Näillä määräyksillä turvataan muun muassa riittävät ja laadukkaat pihatilat. YO- eli koulukorttelia koskee lisäksi melu- ja ilmanlaatumääräykset.

Puustellinpuistoon osoitetaan Kirkkalanon purouoma, liito-oravien ydinalue, jalopuulehto, muinaisjäännösalueita ja uusi leikkipaikka. Postipuunkentän varaus poistetaan. Puiston määräyksessä veloitetaan huomioimaan alueen luonne ja ominaispiirteet sekä alueella sijaitsevat arvot. Puistoon merkitään olemassa olevia ulkoilureittejä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva yleisen pysäköinnin alue muutetaan palvelemaan pääasiassa koulun ja päiväkodin pysäköintiä (LPA), mutta iltaisin ja viikonloppuisin sen tulee olla yleisen pysäköinnin käytössä. Pysäköintialuetta koskee lisäksi määräykset viherkertoimen käytöstä ja hulevesien hallinnasta.

Kortteli-, katu- ja virkistysalueiden rajat säilyvät nykyisellään lukuun ottamatta pientä muutosta Ruutikujan ja Postipuuntien välissä.

## **Liikenne**

Kaavaehdotuksessa ei muokata merkittävästi katualueita eikä olemassa oleviin katulinjauksiin tule muutoksia. Koulun ja päiväkodin ajoliittymät säilyvät pääpiirteissään nykyisillä sijainneillaan. Koulun Ruutikadun puoleinen liittymä tulee siirtymään hieman lähemmäksi Mäkkylän puistotien liikenneympyrää.

Postipuuntien katualuetta jatketaan kaavaehdotuksessa pohjoiseen. Voimassa olevassa kaavassa katuaukioksi tai toriksi osoitettu alue muuttuu osittain puistoksi ja osittain katualueeksi. Kääntöpaikalle Postipuuntien pohjoispäässä on edelleen tilavaraus ja sitä voidaan hyödyntää myös esimerkiksi pysäköintiin. Ruutikujalla nykyiselläänkin sijaitseva kääntöpaikka tulee kaavaehdotuksessa säilymään ennallaan.

Postipuunpolku toimii jatkossakin tärkeänä poikittaissuuntaisena jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä ja sen linjaus tulee säilymään ennallaan.

Kaavaehdotuksessa kavennettu kadunosa Postipuuntien ja Ruutikujan liittymäkohdassa osoitetaan katualueen osaksi (ks), joka on rakennettava siten, että jalankulun ja pyöräilyn reittien jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.

Koululle ja päiväkodille edellytetään autopaikkoja normin 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Paikat sijoittuvat pääosin tonteille, mutta lisäksi Ruutikadun pohjoispuolella sijaitseva yleisen pysäköinnin alue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka on koulun ja päiväkodin käytössä vuorottaiskäyttöperiaatteella. Kouluaikojen ulkopuolella paikat ovat yleisessä käytössä. Päiväkodin saattoliikenteelle on mahdollista varata tilaa Postipuuntien varresta, mikä poistaisi nykyisiä yleisen pysäköinnin paikkoja. Yleistä pysäköintiä toisaalta toteutetaan nykyistä enemmän tulevalle LPA-alueelle (kouluaikojen ulkopuolella). Postipuuntien pohjoispäädyssä säilyy kääntöpaikka, jonka yhteydessä on yleistä pysäköintiä. Kaavan myötä kääntöpaikan ja pysäköintipaikkojen sijaintia on mahdollista muokata.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Selvitykset**

Kaavoituksen aikana on laadittu luontoselvitys, rakennushistoriaselvitys, meluselvitys ja ilmanlaatuselvitys. Puustellinpuiston alueelta on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi. Lisäksi on laadittu viitesuunnitelma Puustellinpuistoa lukuun ottamatta.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 11.4.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakemus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	15.10.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	03.06.2026

- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakija
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.10.2025 § 113

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, lausunnot ja kannanotot on annettu Postipuun koulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 110518,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.10.2025 päivätyn Postipuun koulun – Postipuun koulu asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7551, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110518,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden. Ennakkovaraus tapahtumalle on 18.11.2025.

### **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan lisäyksen: "Lisätään kaavamääräyksiin kaksi kaavamääräyksen tekstiä, jotka ovat kaavakartalla symboleina: "Ohjeellinen huoltotoiminnoille varattu alueen osa." ja "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää"."

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 113	15.10.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 70	03.06.2026

### **Liitteet**

- 2 110518 Postipuun koulu muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 3 110518 Postipuun koulu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 110518b Postipuun koulu asemakaava
- 110518b Postipuun koulu ajantasakaava
- 110518 Postipuun koulu määräykset
- 110518 Postipuun koulu havainnekuva
- 110518 Postipuun koulu kaavaselostus
- 110518 Postipuun koulu selostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	11.03.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	03.06.2026

Asianumero 946/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 71

§ 71

## **Olarin koulu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 330204, 21. kaupunginosa Henttaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hietämäki Tuuli  
Soini Mari  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Olarin koulun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 330204,

2

hyväksyy 11.3.2026 päivätyn ja 3.6.2026 muutetun Olarin koulu - Olarin koulu asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7567, 21. kaupunginosassa (Henttaa), alue 330204.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 400,00 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti muutoksin.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Olarin koulun laajentaminen noin 1 000 oppilaan kouluksi. Samalla parannetaan alueen liikenneturvallisuutta ja mahdollistetaan liikuntapuiston kehittäminen.

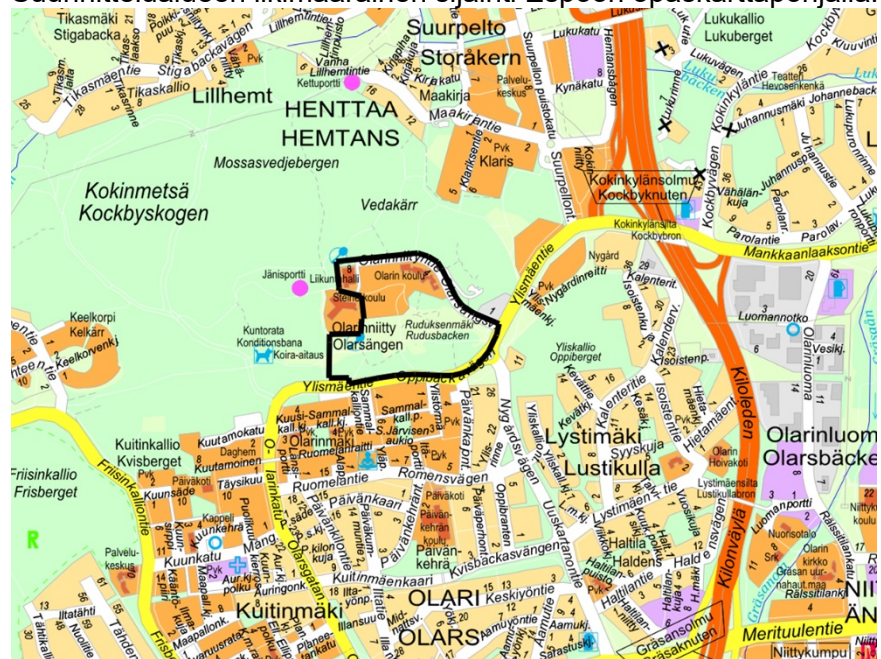
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14,2 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 16 800 k-m<sup>2</sup>, josta 14 000 k-m<sup>2</sup> YO-korttelialueella, 2 500 k-m<sup>2</sup> YU-korttelialueella ja 300 k-m<sup>2</sup> VU-alueella. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6 300 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.12.2024 § 115 Olarin koulun hankkeelle investointimäärärahan.

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi 26.3.2025 § 46 Olarin koulun peruskorjaus ja laajennus/uudisrakennus -hankkeen tarveselvityksen.

Liikuntalautakunta linjasi 24.4.2025 päätöksessään § 17, että Olarinniityn liikuntapuisto tulee ottaa kaavoituksessa huomioon.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Olarin koulu – Olarin koulu, asemakaavan muutosehdotus ja kaupunginosan rajan muutos, piirustusnumero 7567, käsittää korttelit 21098 ja 21099 sekä katu, virkistys- ja erityisalueet, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330204

**Aloite ja vireilletulo**

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.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.5.2025.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue sijaitsee Henttaalla, Olarin ja Suurpellon asuinalueiden välisellä laaksoalueella, Olarinniityntien ja Ylismäentien välissä. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Olarin koulun tontti, viereinen yleinen pysäköintialue, tennishallin 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. 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. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Alue on yleiskaavaluonnoksessa Julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) sekä Keskuspuistoon (KP) kuuluvaa Virkistysaluetta (V). Alueen läpi kulkee ulkoilureitti ja kaasulinja.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Olarinniityn asemakaava (alue 330200) ja Olarinniityn kaavamutokset (alueet 330201 ja 330203). Olarin koulun tontti 21031/1 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla on rakennusoikeutta 8 000 k-m<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerrosluku III.

Korttelin tontti 21031/2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolla on rakennusoikeutta 2 500 k-m<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerrosluku ½kII. 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).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 11.3.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.3.–28.4.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja seitsemän kannanottoa.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 21.4.2026.

Muistutuksissa kaavahanketta pidettiin yleisesti tarpeellisena, mutta näkemykset, tulisiko nykyinen koulurakennus säilyttää vai purkaa vaihtelivat suuresti. Säilyttämistä perusteltiin rakennuksen kulttuurihistoriallisilla arvoilla, taloudellisilla ja ekologisilla syillä, kun taas purkavaa vaihtoehtoa oppilaiden ja henkilökunnan oikeudella turvalliseen ja toimivaan oppimisympäristöön. Olarinniityn liikuntapuiston laajentamissuunnitelmien ja alueen luontoarvojen huomiointia pidettiin hyvänä, samoin kuin liikennejärjestelyiden parantamista. Liikuntapuiston pysäköinti herätti kuitenkin hieman huolta.

Asukastilaisuudessa saatu palaute vastasi hyvin muistutusten pääsisältöä. Osa asukkaista oli huolissaan nykyisen koulurakennuksen kunnosta ja sen terveysvaikutuksista oppilaisiin, osa taas toivoi rakennuksen säilyttämistä. Lisäksi tuotiin esille tarve yleiselle pysäköinnille alueella myös arkipäivisin koulujen toiminta-aikaan.

Nähtävilläoloaikana saatiin viisi lausuntoa ja seitsemän kannanottoa. Lausunnon antajista neljällä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen sisällöstä. Espoon vammaisneuvosto ja Rakennetaan kaikille -työryhmä lausuivat yhteisesti kannattavansa uudisrakennusta. RAKAN mielestä uudisrakennuksella saadaan paremmat ja esteettömämmät rakenneratkaisut sekä sujuvammat ja esteettömämmät kulkuväylät sekä piha. Lausunnon annetaan suunnittelu- ja mitoitusohjeita esteettömille ratkaisuille. Liikuntaesteisten saattopaikoissa nähtiin vielä olevan parantamisen varaa ja lumenläjitysmaat toivottiin lisättäväksi kartalle tai niiden sijoitusta ohjattavan määräyksiin.

Kannanotoissa palaute oli laajaa. Ympäristönsuojelun palvelualue katsoi, että Vanbronojalla tulisi olla 30 metrin suojavyöhyke eikä vyöhykkeellä voi sijaita liikuntapuiston kenttätoimintoja. Muut luontoarvot oli huomioitu riittävästi kaavassa. Kaupungilta toivottiin omiin hankkeisiin vahvempia ilmastotoimia.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nykyinen koulurakennus tulisi purkamisen sijaan säilyttää ja korjata liikuntasaliosaa ja talonmiehen asuntoa lukuun ottamatta. Rakennuksella on rakennushistoriallisin selvityksin todettua kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaupunkitekniikan keskus katsoi, että Olarinniitynkentän tulisi sijaita YO-tontin puolella, sillä se toimii Olarin koulun koulukenttänä. Lisäksi Olarinniitynpolulle tulisi kaava-aineistossa esittää Olarinniitynpolulle kulkutapaerottelu (jalankulku+pyöräily).

Kasvun ja oppimisen toimiala painotti uudisrakentamisvaihtoehdon olevan toiminallisesti vaihtoehdoista parempi ja että alueen kaavassa suunniteltujen liikennejärjestelymuutosten toteuttaminen on tarpeellista kouluympäristön turvallisuuden näkökulmasta. Kasvun ja oppimisen toimialalla ei ollut muutostoiveita kaavaan.

Tilapalvelut-liikelaitos perustelee kannanotossaan laajennuksen sijoittamista Olarin koulun yhteyteen Opinmäen sijasta ja pitää Kasvun ja oppimisen toimialan tavoin uudisrakentamista toteutuskelpoisempänä vaihtoehtona. LPA-alueen kaavamerkinnän tulisi Tilapalvelut-liikelaitoksen mukaan olla ennemmin LP.

Elinvoiman tulosalue näkee tärkeäksi, että jatkosuunnittelussa huomioidaan koulun ilta- ja kuntalaiskäyttö. Julkisen taiteen periaatteet on huomioitava kaava-alueella. Liikuntapuiston alueella nähtiin tarpeelliseksi asukaslähtöisten tapahtumien järjestämismahdollisuus.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos pyytää huomioimaan kaavassa pelastusajoneuvojen vaatimat tilatarpeet ja ajourat sekä vedensaannin tulipalon sammutukseen.

Saadun palautteen pohjalta VL-1/s-aluetta on laajennettu Vanbronojan suojavyöhykkeen turvaamiseksi. Olarinniitynreitin itäpuolella VL-1/s-alue on levennetty kattamaan Vanbronojan 30 metrin suojavyöhyke. Reitin länsipuolella suojavyöhyke on levennetty liikuntapuiston laajentamispaineen vuoksi 15 metriin Ympäristönsuojelun palvelualueen kanssa käydyn neuvottelun pohjalta. Lisäksi on täsmennetty kaava-alueen luontoarvojen huomiointiin liittyviä kaavamääräyksiä. VU-alueella sijaitseva rakennus on täsmennetty määräyksissä huoltorakennukseksi ja sen ohjeellinen sijainti siirretty Olarinniitynkentän pohjoispuolelle. Kentän ja pysäköintialueen (LPA) väliin on lisätty puustoisena säilytettävä alue, jotta liikuntapuiston vihreä maisemakuva säilyy lähellä nykyistä. YO-alueelle on lisätty toinen pysäköintialuumerkintä (p-2) ja määräysten sisältöä tarkennettu. Lisäksi YO-alueelle on lisätty määräys liikuntaesteisten saattopaikkojen huomioinnista.

### **Asemakaavan muutos**

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rajat tarkistetaan ja rakennusoikeus nostetaan 14 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Sallittu kerrosluku on 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 peittäväällä 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 tennishallin, liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä. Eri toimintojen yhteiskäytöllä tehostetaan pysäköintialueen käyttöä. Asemakaava mahdollistaa myös kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen. LPA-korttelialueen rajoja on tarkistettu.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) rakennusoikeus säilyy nykyisellään 2 500 k-m<sup>2</sup>: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 huoltorakennuksen rakennusala, 300 k-m<sup>2</sup> ja uusi kenttävaraus. Liikuntapuiston itäreunalle, Olarinniityntien varteen, on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolla sijaitsee jo olemassa oleva jätevedenpumppaamo.

Merkittäviä luontoarvoja sisältävä Vanbronojan ympäristö on erotettu nykyisestä VU-alueesta lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL-1/s). Alueella on liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lähteikköjä ja noroja, joiden suojelusta on määrätty tarkemmin kaavamääräyksin. Vanbronojan ja liikuntapuiston välille on jätetty 15–30 metrin suojavyöhyke.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 32

11.03.2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 71

03.06.2026

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Selvitykset**

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo Oy 25.10.2024
- Kuntotutkimus, Etelä-Suomen rakennuskonsultit Oy 12.1.2026
- Liikennemeluselvitys, A-insinöörit 28.10.2025
- Historiaselvitys ja pohjavesitutkimus, EnviPro Oy 3.9.2025
- Luontoselvitykset Olarinniityn alueella Espoossa vuonna 2025, Faunatica Oy, 22.10.2025

Lisäksi Olarin koulun rakennusta on käsitelty koko Espoon kattavassa selvityksessä:

- Espoon 1980–90-lukujen rakennetun ympäristön selvitys, Saatsi Arkkitehdit 30.5.2025

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

Ote ilman liitteitä: hakija

- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakija
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 32

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	11.03.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	03.06.2026

## 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen puheenjohtajaksi Cosmo Jenyinin.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajasta hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 4 330204 Olarin koulu muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 5 330204 Olarin koulu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 330204b Olarin koulu asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 32	11.03.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 71	03.06.2026

- 330204b Olarin koulu ajantasakaava
- 330204b Olarin koulu määräykset
- 330204b Olarin koulu havainnekuva
- 330204 Olarin koulu kaavaselostus
- 330204 Olarin koulu kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	32/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	11.03.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	03.06.2026

Asianumero 204/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 72

§ 72

## **Haukilahdensatama asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 231301, 14. kaupunginosa Haukilahti**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot annettu Haukilahdensataman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 231301,

2

hyväksyy 11.3.2026 päivätyn Haukilahdensatama – Gäddvikshamnen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7565, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 231301.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 3 100,00 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asemarakennuksen rakentaminen Espoon Meripelastajat ry:lle 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.

Suunnitellun uuden asemarakennuksen koko on noin 230 k-m<sup>2</sup> ja varistorakennuksen koko on 75 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset suunnitellaan ulkomuodoltaan ja väriykseltään sopivaksi Mellsteninniemen nykyiseen rakennuskantaan. Huoltoreitti niemen venelaitureille sekä kävelyreitti niemen kärkeen säilytetään. Asemakaavassa osa uimaranta-alueesta (VV) muuttuu venesatamaksi (LV).

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 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.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.3.-28.4.2026. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Haukilahdensatama – Gäddvikshamnen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7565, käsittää venesataman (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 suunnitteluvaraukseen perustuen.

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen Espoon Meripelastajat ry, 15.1.2025 kirjatulla hakemuksella.

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

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 11.8.2025.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualueeseen kuuluu pieni osa Mellsteninniemeä. Siihen kuuluu nykyinen asfaltoitu kenttä, jossa on pysäköintikielto sekä Meripelastajien käytössä olevan aidattu laiturialue. 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 uimaranta-alueeksi (VV). Alueella on lehtipuita ja pensaita. Suunnittelualueen pinta-ala on 2 541 m<sup>2</sup>. Maanomistaja on Espoon kaupunki.

Suunnittelualueetta ympäröivä Mellsteninniemi on vilkkaassa virkistyskäytössä etenkin kesäisin. Alueella on venesatama ja uimaranta sekä kahvila ja kioski. 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-alue (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-alue (VV).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 11.3.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.3.-28.4.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi lausuntoa. Kannanottoja tai muistutuksia ei jätetty lainkaan.

Lausuntoja esittivät Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontakeskus, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, HSY, Telia Company AB sekä Caruna Espoo Oy. Kenelläkään lausujalla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos

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 liikkeellelähden. 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 enintään kaksikerroksinen ja sen rakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup> ja yksikerroksisen varistorakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m<sup>2</sup>. 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 liikkeellelähtöä hälytystehtäville, kun varusteita on kannettava veneeseen ripeästi. Rakennuksen perustukset rakennetaan hieman normaalia korkeammalle. Tulvakorosta poikkeamisesta on sovittu Lupa- ja valvontaviraston sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen 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 maankäyttösopimusta.

### **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 maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	11.03.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 72	03.06.2026

- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 34

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

6 231301 Haukilahdensatama lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- 231301a Haukilahdensatama asemakaava
- 231301 Haukilahdensatama kaavamääräykset
- 231301 Haukilahdensatama kaavaselostus
- 231301 Haukilahdensatama kaavaselostuksen liitteet

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 73

03.06.2026

Asianumero 2333/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 73

§ 73

**Espoonlahden sähköasema, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410801, 34. kaupunginosa Espoonlahden keskus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Otranen Patrik  
Karhula Anja  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Espoonlahden sähköaseman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 410801,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.6.2026 päivätyn Espoonlahden sähköasema – Esbovikens elstation asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7583, 34. kaupunginosassa Espoonlahden keskus, alue 410801.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoonlahden keskustan välittömään läheisyyteen ja Länsimetron jatkeen kaupunkirakenteen kehityskäytävälle uusi sähköasema, joka turvaa kaupungin nopeasti kasvavaa sähkön tarvetta. Yhteiskunnassa tapahtuva vihreä siirtymä ja fossiilisten energialähteiden korvaaminen ekologisesti kestäväillä ja hiilineutraaleilla ratkaisuilla kasvattaa sähkönkulutusta huomattavasti nykyisestä jo lähivuosina.

Asemakaavan muutoksen myötä osia Länsiväylän nykyistä tiealueen reunavyöhykettä (LT) muutetaan korttelialueeksi. Länsiväylän nykyiset laajat tilanvaraukset ovat vanhentuneita ja perustuvat 1990-luvulla tehtyihin Länsiväylän liittymien tilanvarauksiin. Väylävirastolla, Lupa- ja Valvontavirastolla tai Espoon kaupungilla ei ole tavoitteita toteuttaa uutta liittymää Espoonlahdenranta -kadun ja Höyrylaivantien kiertoliittymästä Länsiväylälle. Aluerajausten tarkoituksenmukaisesta muuttamisesta on keskusteltu Väyläviraston ja tiealuetta hallinnoivan Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on riittävällä tasolla turvata liito-oravan elinympäristön säilymistä sekä ekologisten yhteyksien toimivuutta alueiden välillä.

### Korttelialueet

Kaavamuutoksessa muodostetaan sähköasemalle oma korttelialue ET-1-merkinnällä (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue). Kerrosalaa muodostetaan 1 800 k-m<sup>2</sup>. Sähköaseman toiminnot sijoittuvat erilliseen rakennukseen, eikä tontille tule suurjänniteilmajohtoja tai suojaamattomia suurjännitelaitteita ja koneistoja. Suurjännitekaapeloinnit tullaan toteuttamaan kokonaan maanlaisina Höyrylaivantien katualueella.

Nykyinen Länsiväylän tiealueella sijaitseva metron huoltoa ja pelastustoimintaa palveleva kiinteistö, jolla on kuilurakennus, muutetaan ET-2-korttelialueeksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue). Kerrosalaa ei ole merkitty, koska kaikki metron rakentamiseen liittyvät kaavamerkinnot, määräykset ja rakennusoikeus on huomioitu sitä koskevassa maanlaisessa asemakaavassa (Matinkylä-Kivenlahti, 940100).

Tämän lisäksi nykyistä KL-korttelialuetta (liikenne rakennusten korttelialue) laajennetaan hieman Länsiväylän suuntaan. Osalla laajennettavaa aluetta sijaitsee nykyisinkin korttelialueen pysäköintiä ja huoltoaluetta. Muilta osin korttelialueen asemakaavan sisältö säilyy pääasiallisesti nykyisen asemakaavan mukaisena. Kerrosalan määrää lisätään 150 k-m<sup>2</sup>, jolloin KL-korttelialueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 6 150 k-m<sup>2</sup>. Korttelin rajausta ja sisäistä rakennus alaa tarkistetaan vähäisessä määrin myös

alueen länsiosassa siten, että nykyisin kapeaa aluetta voidaan hyödyntää paremmin maankäytön osalta.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan myös hulevesien hallinnan ja viherkertoimien tavoitetilat.

Asemakaavan muutosalue ulottuu myös nykyisen Länsiväylän Helsingin suunnasta tulevan liittymän länsipuolelle. Länsiväylä tiealueen ja em. korttelialueiden väliin muodostetaan suojaviheralue, jolla on suojelumerkintä (EV/s). Merkinnöillä huomioidaan liito-oravan Länsiväylän suuntaisen ekologisen latvusyhteyden toimivuus sekä Länsiväylän ylityspaikan säilyminen. Yhteys varmistetaan osoittamalla myös tiealueelle (LT) eko-1-merkintä ekologisen yhteyden huomioimiseksi. Kaavan ratkaisuperiaate on keskusteltu alustavasti Länsiväylän tiealuetta hallinnoivan ja maan omistavan Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

Asemakaavan muutosalueen laajuus on 2,55 ha ja alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu muutoksen myötä 7 950 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuudeksi  $ea=0.35$ .

### **Kaupunkikuva**

Asemakaavan muutosalue ja uuden sähköaseman ET-1-korttelialue rajautuvat Espoonlahden keskuksen ydinvyöhykkeeseen. Korttelialue sijaitsee noin 300 metrin päässä Espoonlahden metroaseman sisäänkäynnistä. Siten sähköasema sijoittuu erittäin keskeiselle ja näkyvälle paikalle alueen tärkeiden kokoojakatujen yhteyteen, Höyrylaivantien varrelle ja Espoonlahdenrannan pohjoiseksi päätteeksi. Tämän vuoksi asemakaavassa on huomioitu myös kattavasti kaupunkikuvallisia sisältöjä, jotka kohdistuvat sekä rakennukseen, että tontin käsittelyyn.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Esbovikenin sähköasema – Esbovikens elstation, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7583 käsittää korttelin 34343 ja tiealuetta, 34. kaupunginosassa Espoonlahden keskus, alue 410801.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Caruna Espoo Oy alueen maanomistajan antamalla valtakirjalla ja suostumuksella, 16.5.2025 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 15.10.2025.

### Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalueen länsiosaa, johon sähköasemaa suunnitellaan, on osaksi puustoisista metsäaluetta ja osaksi niittymäistä tienvarsiympäristöä. Suunnittelualueen pohjoislaian puustoisella alueella on liito-oravan elinympäristöä ja kulkee Länsiväylän suuntaisesti (itä-länsisuunta) liito-oravan alueellinen latvusyhteys. Maasto nousee loivasti Länsiväylän suuntaan, jossa puustoa on enemmän. Alueen itäosassa on 1990-luvulla rakennettu suuri päivittäistavarakauppa. Suurin osa olevaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL) on kauppaan liittyvää pysäköintialuetta. Kaava-alueen keskellä on lisäksi miehittämätön polttoaineenjakeluasema sekä kierrätyspiste. Metron poistumistierakennus sijaitsee omana kiinteistönään Länsiväylän tiealueella.

Kortteli 34343 (KL) on yksityisessä omistuksessa. Länsiväylän ajoratojen eteläpuoleinen alue on valtion omistamaa tiealuetta. Alueen länsiosassa, osa nykyisin puustoista aluetta on kaupungin omistuksessa. Höyrylaivantien katualueen omistaa Espoon kaupunki.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssa Espoonlahden keskuksen alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja metroradan varrella olevaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on merkitty myös raideliikenteen päärata (metrolinja), joukkoliikenteen vaihtopaikka (Espoonlahden keskuksen bussiterminaali) ja raskaan raideliikenteen varikko (Sammalvuoren metrovarikko).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on merkitty suurimmaksi osaksi kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi. Merkintä mahdollistaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Merkintä mahdollistaa Espoonlahden keskuksessa myös vähittäiskaupan suuryksikön. Yleiskaavan tavoitteena on alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Lisäksi alueella on vireillä Espoo 2060 -yleiskaava.

Yleiskaavaluonnoksessa, joka oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024, alue on merkitty ensisijaisesti työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Espoonlahdessa osoittaa merkitykseltään paikallista kauppaa. Alue on lisäksi merkitty keskustatoimintojen kehittämisalueeksi, jossa tavoite on muodostaa varsinaista keskustaa tukevaa ja kaupunkikuvallisesti yhdistävä kehittämisvyöhyke.

Alueen kehittämisessä on varmistettava keskustalle ominainen, toiminnallisesti monipuolinen ja sekoittunut rakenne. Korttelirakenteen ja katuverkon sekä rakennusten tulee tukea kaupunkikuvallisesti laadukkaan ympäristön muodostumista. Ympäristön viihtyisyys tulee varmistaa kiinnittämällä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen toteutukseen ja kaupunkimaiset kaupalliset palvelut mahdollistaviin käyttötarkoituksiin, tontti- ja katuvihreään sekä materiaalien laatuun. Kävelyn edellytyksiä parannetaan alueella luomalla katuverkon ulkopuolisia kävelyreittejä. Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilyminen ja hyvä saavutettavuus tulee lähtökohtaisesti turvata. Kestävän liikkumisen edellytyksiä parannetaan ajoneuvoliikenteen nopeusrajoituksilla. Suunnittelualueen molempiin

reunoihin on merkitty lisäksi virkistysyhteystarve Espoonlahden keskuksen ja Sammalvuoren välille.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa alkuperäinen ensimmäinen asemakaava Espoonlahden keskus III-asemakaava, aluenumero 410800. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osaksi tiealuetta ja osaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL). Asemakaavan mukainen liikerakennusten korttelialueen kerrosalan määrä on yhteensä 6 000 k-m<sup>2</sup>, josta erilliselle huoltoasemarakennukselle saa käyttää enintään 40 k-m<sup>2</sup> (lh10) kyseisen rakennusalan 400 k-m<sup>2</sup>:stä. Kerrosluvuiksi on merkitty 2 ja 3. Autopaikkoja saa sijoittaa myös maan alle ja rakennukseen idänpuoleisella rakennusosalalla. Tiealueelle on merkitty istutettavaa/säilytettävää alueen osaa ja vanhentuneisiin 1990-luvun tiesuunnitelmien pohjalta tehtyjä ohjeellisia uusia liittymäjärjestelyitä, joille ei enää ole tarvetta.

Lisäksi osalla asemakaavamuutoksen alueella on voimassa maanalainen Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli -asemakaava, alue 940100.

Kaavoituksen aikana ei ole järjestetty laajempaa viranomaisneuvottelua, mutta Espoon Ympäristönsuojelun, ELY-keskus Uusimaan/Lupa- ja valvontaviraston sekä Väyläviraston kanssa on käyty työneuvotteluja liittyen sekä Länsiväylän tiealueen tilanvarauksiin ja liittymätarpeisiin ja maa-alueiden vaihdoksiin, että liito-oravan ekologisen yhteyden toimivuuteen.

Seuraavassa yhteenveto viranomaisten keskeisimmistä kannanotoista:

- Länsiväylän tiealueen rajausta voidaan perustellusti muuttaa ja vanhoista liittymävarauksista, jotka on joskus huomioitu asemakaavassa kaupungin toiveesta, voidaan luopua.
- Kaavoituksen pohjaksi laadittavassa tilanvaraus suunnitelmassa tulee huomioida mahdolliset lisäkaistat ja melun suojauskaiteiden rakentaminen.
- Liito-oravan alueellinen latvusyhteys tulee turvata - latvusyhteyden tulee säilyä ekologisesti toimivana sekä laadukkaana ja se on osoitettava asemakaavassa merkinnöin ja määräyksin.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 6.10.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 18.11.2025 mennessä. Mielipiteitä ei saatu, kannanottoja saatiin kolme kappaletta Länsimetrolta/Sammalvuoren varikko, kaupungin museolta ja HSY:ltä.

Länsimetro toteaa kaavarajauksen laajemmaksi kuin pelkälle sähköasemalle olisi tarpeen sekä tuo esille metron tunnelitiloista johtuvat rajoitteet rakentamiselle. Kannanotossa mainitaan tarve varmistaa kuilurakennukselle johtavan nykyisin rasiiteena olevan ajoyhteyden säilyminen ja toive siitä, että metron rakennus ja rakenteet muodostaisivat oman korttelialueensa (nykyisin tiealueella). HSY esittää, että alueella nykyisin oleva vesijohto siirretään rakentamisen myötä yleiselle alueelle.

Kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella ei ole muinaismuistokohteita, eikä sillä siten ole kaavamuutoksesta huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineiston nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus 21.10.2025 Lippulaivan kirjastossa. Palaute oli yleisesti positiivista ja sähköasema nähtiin perustellusti tarpeellisenä. Alueen olevaa puustoa toivottiin säästettävän mahdollisuuksien mukaan.

Kannanottojen sisältö on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja saatettu tietoon katusuunnittelussa huomioitavaksi.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan uuden sähköaseman rakentaminen Espoonlahden keskukseen, palvelemaan metron varren kehityskäytävän kasvavaa sähköntarvetta tulevaisuudessa. Uusi sähköasemalle varattava korttelialue (ET-1) sijoittuu osaksi nykyiselle Länsiväylän tiealueelle ja osaksi liikerakennusten korttelialueelle (KL). Koska KL -korttelialue muodostuu yhdestä suuresta tontista, on se otettu kokonaisuudessaan mukaan asemakaavan muutokseen. Samoin kaava-alueerajaukseen kuuluu tiealue Länsiväylän eteläpuolella sekä sen alueella oleva metron kuilurakennus.

### **ET-1 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sähköaseman.**

ET-1-merkintä koskee uutta Espoonlahden sähköasemaa. Korttelialueen koko on 2 461 m<sup>2</sup>. Rakennukselle on varattu noin 48x20 metrin kokoinen rakennusala. Sähköasemarakennuksen lisäksi korttelialueelle, muille kuin Höyrylaivantien puoleisille sivuille on mahdollista sijoittaa myös enintään 30 k-m<sup>2</sup> kokoisia sähkötekniikkaa palvelevia rakenteita, laitteita ja niiden suojia kerrosalan estämättä. Sähköasemarakennuksen maksimikorkeus on määritetty räystäslinjan ja vesikaton liitoksen korkeusasemamerkinnällä (+33.0 mpy).

Korttelialueeseen ja rakennukseen liittyy myös kaupunkikuvallisia määräyksiä, joilla voidaan varmistua teknisen rakennuksen riittävän laadukkaasta kaupunkikuvallisesta ratkaisusta erittäin näkyvällä ja

keskeisellä paikalla aivan Espoonlahden aluekeskuksen ydinvyöhykkeen reunalla. Määräykseen 6§ on kirjattu:

”Rakennukset ja siihen liittyvät ulkopuoliset rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Höyrylaivantien puoleinen julkisivu on pääjulkisivu, jolla julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erityisen korkeatasoisia ja huoliteltuja. Julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin ja valaistuksen keinoin. Höyrylaivantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa kulkuteitä, eikä teknisiä laitteita muutoin kuin että ne tukevat ja täydentävät luontevasti julkisivun kokonaisarkkitehtuuria.” Lisäksi määräyksessä 9§ edellytetään, että ”Mikäli korttelialue aidataan, tulee se toteuttaa yhtenäisellä ja korkealuokkaisella aidalla. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti laadukkaasti kivettyinä (esim. nurmikivi) ja osaksi istutettuna.”

Lisäksi alueen länsireunaan on esitetty alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jossa puustoa tulee säilyttää ja täydennysistuttaa. Alue tukee ET-1-korttelialueen viherkertoimen muodostumista sekä toimii kaupunkikuvallisena viherelementtinä muuttuvassa maisemassa. Aluetta on tarvittaessa mahdollisuus hyödyntää myös hulevesien hallinnassa. KL-korttelialueeseen kuuluu myös i-1-merkintä, joka osaltaan suojaa EV/s - alueen puustoa siten, että se ei salli maan merkittävää muokkausta korttelialueen reunalla.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Korttelien ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkertoimen tavoitetaso alueella on 0,5. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa lisäksi tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

ET-1-korttelialueelle sallitaan ajoliittymä suoraan Höyrylaivantieltä. Ajoliittymä palvelee korttelialueelle tulevan sähköaseman huoltoajoa. Lisäksi on mahdollistettu toisen erikoiskuljetuksille tarvittavan ajoliittymän toteuttaminen Espoonlahdenrannan ja Höyrylaivantien välisestä liikenneympyrästä. Tällainen erikoiskuljetus on esimerkiksi hyvin harvoin tapahtuva suurmuuntajakuljetus sähköasemalle. Erikoiskuljetusliikenne on huomioitu uudessa Höyrylaivantien katusuunnitelmassa (2025). Tällaisessa erittäin harvoin tapahtuvassa tilanteessa katu voidaan sulkea ja liikenne ohjata kiertotietä, jotta kuljetus saadaan vietyä sähköasemalle.

**ET-2 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**

ET-2-merkintä koskee asemakaavan muutoksessa metron kuilurakennusta, jolle osoitetaan oma korttelialue. Rakennus ja siihen liittyvät rakenteet sekä kallioon louhittu alue sijaitsevat nykyisin omana kiinteistönään Länsiväylän tiealueella. Kaavamuutoksessa muodostettavan ET-2-korttelialueen koko pienenee nykyisen kiinteistön pinta-alasta ja on muutoksen myötä 855 m<sup>2</sup>.

### **KL - liikerakennusten korttelialue**

Asemakaavan muutoksessa noin 521 m<sup>2</sup>:n kokoinen osa nykyisestä KL-korttelialueesta liitetään sen viereen muodostettavalle uudelle ET-1-alueelle. Vastaavasti Länsiväylän tiealueesta (LT) liitetään noin kaikkiaan noin 1 149 m<sup>2</sup>:n osa KL-korttelialueeseen, jolloin muodostuu yhtenäinen ja tarkoituksen mukainen tiealueen ja korttelialueiden välinen raja. Tällä tiealueen osalla on nykyisinkin KL-korttelin pysäköintiä ja huoltopihatoimintoja. Länsiväylän suoja-alue ulottuu pieniltä osin korttelialueen puolelle mutta jää rakentamisalojen ulkopuolelle. Muilta osin asemakaavan muutos on KL-korttelialueen osalta pitkälti nykytilanteen toteava ja sisällöltään alkuperäistä asemakaavaa vastaava. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 150 k-m<sup>2</sup>:llä korttelialueen läntisellä rakennusosalalla, jolla säilyy myös varaus polttoaineen jakeluasemalle (pl). Korttelialueen itäiselle rakennusosalalle ei tehdä muutoksia ja rakennusoikeuden määrä 5 600 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku 3 säilyvät nykyisellään. Alueella toimii nykyisin hypermarket-kokoluokan (3 675 k-m<sup>2</sup>) päivittäistavaran kauppa (S-market).

Kaupunkikuvamääräys on nykytilanteen toteava ja nykyisen asemakaavan mukainen ja huoltopihan osalta täydennetty:

”KL-korttelialueella rakennusten julkisivujen on pääasiallisesti oltava valkoisia tai vaalean sävyisiä. Alueen toiminnan edellyttämiä huoltopihoja ei saa sijoittaa Höyrylaivantien puoleiselle korttelialueen osalle. Huoltopihat tulee aidata korkeilla näkymät peittävällä aidalla tai rakennukseen liittyvällä seinällä”.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Korttelien ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroimen tavoitetaso alueella on 0,5. 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.

KL-korttelialueelle ajo ohjataan nykyisestä tonttiliittymästä Höyrylaivantieltä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia tonttiliittymän järjestelyihin tai sijaintiin. Huoltoajon sekä polttonesteiden jakeluauton ajoreitit korttelissa on tutkittu ajourin. Pysäköinnin sijoittelussa sekä

jäsentelyssä on huomioitu niin riittävät peruutustilat kuin huolto liikenteen tilantarve.

### **EV/s -suojaviheralue (suojelumerkinnällä)**

Asemakaavan muutosalue pitää sisällään Länsiväylän ajoratojen eteläpuolella olevan puustoisien reunavyöhykkeen, josta muodostetaan erillinen suojaviheralue (EV). Alueelle ei esitetä maankäyttöä, mutta sille osoitetaan liito-oravan latvusyhteyttä ja säilytettävää puustoa turvaava lisämerkintä (/s).

### **LT – maantien alue**

Maantiealueen tilanvarauksessa on huomioitu Länsiväylän mahdolliset lisäkaistat ja melunsuojakaide ja niiden myötä etelämmäksi siirtyvä maapengerrys. Tiealue määräytyy kaavoituksen yhteydessä laaditun tilanvaraussuunnitelman mukaisena (Ramboll, 2025). Länsiväylän 30 metrin suoja-alue ulottuu osaksi korttelialueille, mutta se sijoittuu rakennusalojen ulkopuolelle, eikä sen alueelle ei osoiteta uutta rakentamista. Metron oleva kuilurakennus on hyvin pieneltä osalta suoja-alueen sisäpuolella.

Alueelle on lisäksi merkitty eko-1-merkinnällä liito-oravan latvusyhteys, joka tukee EV/s -merkinnän sisältöä.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Sähköaseman erikoiskuljetusten vaatimukset on huomioitu Höyrylaivantien katusuunnitelmassa. Niillä ei ole merkittävää vaikutusta kadun rakentamisen kustannuksiin.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaavoituksen rinnalla on tehty sähköaseman viitesuunnitelma (Kivinen-Rusanen arkkitehdit, 2025).

### **Perittävät maksut**

MRL 59 §,

Hakija(t) ovat maksaneet 28.10.2025 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

### Liitteet

- 7 410801 Espoonlahden sähköasema kannanottojen yhteenveto ja vastineet

### Oheismateriaali

- 410801a Espoonlahden sähköasema asemakaava
- 410801a Espoonlahden sähköasema määräykset
- 410801a Espoonlahden sähköasema havainnekuva
- 410801 Espoonlahden sähköasema kaavaselostus
- 410801 Espoonlahden sähköasema kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

03.06.2026

Asianumero 1898/10.02.03/2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 74

§ 74

## **Kivikiila, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRL 27 §), alue 220215, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
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. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.11.2023 päivätyn ja 3.6. muutetun Kivikiila – Stenkilen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7582, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa korttelin itäpääty katualueeksi, jotta Miestentie on mahdollista kääntää liittymään suoraan Kuusisaarentiehen. Toimella on tarkoitus sujuvoittaa Otaniementien ruuhkautuvaa liikennettä ja parantaa samalla myös liikenneturvallisuutta. Muutos vapauttaa Miestentien nykyisen paikan, jolloin siihen on



Kivikiila – Stenkilen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7582, käsittää korttelin 10035 ja katualueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215

### **Aloite ja vireilletulo**

Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella 220209 Kivimiehen nimellä vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on kapea, kiilamainen kaistale Miestentien ja Kuusisaarentien välissä. Rakennusten lisäksi katujen väliin jää lähinnä jalankulku–pyörätie, eikä Miestentiellä ole oikeastaan minkäänlaista etupihaa, vaan katua reunustaa kansipihan reunamuuri.

Kaava-alue on tavanomaista voimakkaasti rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole erityisiä luontoarvoja. Kasvillisuutta on alueella todella vähän. Laajin istutettu alue on korttelin länsilaidalla, jossa Valokeilan jalankulku- ja pyörätien viereinen reunaluiska on istutettu nurmella, maanpeitekasvein, matalin pensain ja erillisin puuntaimin.

Alueella on kolme rakennusta, jotka liittyvät toisiinsa yhdysosilla ja pysäköintikannella. Rakennusten päämassat ovat 6–8-kerroksisia ja sijoitettu poikittain Miestentiehen nähden. Niiden lisäksi rakennuksissa on matalampia osia, jotka liittyvät korkeampia osia yhteen ja toimivat niiden jalustana. Rakennuksissa on kannen alle kahteen tasoon sijoitettu pysäköinti. Rakennukset on rakennettu vaiheittain 2012–2022. Ne yhdistävät julkisivuissaan vaaleaa pintaa, punaruskeaa tiiltä ja ruostutettua terästä.

Miestentie 5 on hotellikäytössä ja Miestentie 7–9 toimistoina.

Suunnittelualueen itäpäässä ajoyhteys metron maanalaisiin huoltotiloihin kulkee korttelialueen läpi.

Korttelin 10035 alueen omistaa työeläkeyhtiö Elo.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti

kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Alue on yleiskaavassa kehitettävää julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

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

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava 220719 Miestenmetsä. K-1-kortteli on varattu liike- ja toimistorakentamista ja opetusta palvelevia rakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Korttelissa on osoitettu rakennusoikeutta kolmelle rakennusalueelle 7 800+6 575+5 350, eli yhteensä 19 725 kerrosneliometriä. Kahdelle suurimmalle niistä on veloitettu rakentamaan myymälätiloja 20 % sallitusta kerrosalasta. Koko korttelin alueelle on mahdollistettu maanalainen pysäköintilaitos kahteen kerrokseen. Rakennukset saavat olla seitsemänkerroksisia. Etelälaidalla on 33 dBA ääneneristävyyksivaatimus. Autopaikkoja on vaadittu 1 ap/60 kerrosneliometriä.

### **Viranomaisneuvottelu**

Asemakaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 1.3.2019. Viranomaisneuvottelu koski osallistumis- ja arviointisuunnitelman tapaan laajempaa aluetta.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Laajempaa aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 2.5.2019. Mielipiteitä saatiin 14 ja lausuntoja kaksi.

Mielipiteissä esiintyneet teemat olivat kaupunkikuva ja arkkitehtuuri suhteessa Otaniemen arvokkaaseen alueeseen ja rakentamiseen, rakentamisen määrä, mittakaava ja laatu, viheralueiden riittävyys, maiseman ja luonnonarvojen turvaaminen, kulkuyhteydet, liikenne, pysäköinti, melu, ilmansaasteet, kaava-aineiston laatu ja tarkkuus, MAL-sopimuksen noudattaminen ja VTT:n MIKESin toimintaedellytykset.

Mielipiteet eivät koskeneet Kivikiilan aluetta, vaan suunniteltua uudisrakentamista, eikä niistä aiheutunut kaavaan muutostarpeita.

Lisäksi valmisteluaineistosta saatiin kaksi kannanottoa, Carunalta ja HSY:ltä. Caruna huomautti, että kaava-alueella on heidän sähköverkkoaan, joka tulee huomioida. Lisäksi suunnitellun rakentamisen myötä alueelle tarvitaan uusia muuntamoita. HSY:n mukaan kaava-alueella sijaitsee heidän vesihuoltolinjojaan ja pumppaamo, jotka tulee huomioida suunnittelussa. HSY:n mukaan alueellinen vesihuoltoverkosto tulee suunnitella yhteistyössä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Carunan ja HSY:n palautteet koskevat Kivikiilan aluetta ainoastaan Miestentien siirron osalta. Kadun siirtämiseksi on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa sähkö- ja vesihuoltoverkoston siirrot on suunniteltu yhteistyössä HSY:n kanssa.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

### **Korttelialueet**

Korttelissa 10035 rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajan tasalle huomioiden rakentamiseen myönnetty poikkeamiset. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on kolmelle eri vierekkäiselle rakennusalueelle osoitettuna yhteensä 19 850 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pinta-ala on noin 7 800 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus ek = 2,54. Rakennusaloille on sallittu enintään 7–8-kerroksiset rakennukset matalampine osineen. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen. Korttelin eteläreunalle on osoitettu julkisivuille meluneristysvaatimukseksi 33 dBA.

### **Palvelut**

Korttelin 10035 kaavamääräys mahdollistaa liiketilojen rakentamisen. Siten kortteliin on mahdollista sijoittaa myös kaupallisia palveluita. Kaavassa on määrätty, että kortteliin 10035 ei saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto. Uutta rakentamista ei suunnitella. Erikseen suunniteltava Miestentien siirto edellyttää johtojen siirtoja.

### **Liikenne**

#### **Ajoneuvoliikenne**

Miestentie siirretään liittymään idässä Kuusisaarentiehen nykyisen Otaniementien sijaan. Kadun siirto suunnitellaan erillään kaavasta ja sitä on suunniteltu Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Sitowise 2023).

### **Jalankulku ja pyöräily**

Katujen suunnitelmissa ja tilavarauksissa on huomioitu verkollisesti merkittävät pyörätiet, joita on alueen kaduilla. Helsingin suunnasta Tapiolaan suuntautuva baana on esitetty laadukkaana erotettuna pyörätienä Miestentien suunnitelmissa. Miestentiellä kadun pohjoisreunaan on suunniteltu erotettu jalankulku (2,5 m) ja pyöräbaana (4,0 m). Eteläreunassa Miestentiellä on jalkakäytävä.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Korttelissa on kannenalainen pysäköinti kahdessa tasossa. Korttelin järjestelyihin ei tule kaavan myötä muutoksia.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia kaavan myötä.

### **Luonnonympäristö**

Alue säilyy rakennettuna kaupunkiympäristönä, jossa kasvillisuutta on niukasti.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Alueelle kantautuu Kuusisaarentieltä melua. Tilanne ei muutu kaavan myötä. Kaavassa on osoitettu julkisivuille meluneristämiskaava vaatimus kuten ajantasakaavassakin on.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutoksen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutus kustannuksia. Kaava laaditaan kaupungin tarpeeseen, eikä maanomistaja ole hakenut muutosta.

### **Hyväksyminen**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

03.06.2026

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

#### **Jatkokäsittely**

- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

#### **Liitteet**

- 8 220215 Kivikiila mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 9 220215 Kivikiila lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 220215a Kivikiila asemakaava
- 220215a Kivikiila kaavamääräykset
- 220215a Kivikiila ajantasakaava
- 220215 Kivikiila kaavaselostus
- 220215 Kivikiila kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 75

03.06.2026

Asianumero 3305/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 75

§ 75

## **Luomanportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321526, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuntsi Juho  
Pihkala Aapo  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Luomanportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321526,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.6.2026 päivätyn Luomanportti - Bäckporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7547, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321526.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä kiinteistön 49-22-3-5 rakennusoikeuden määrää ja mahdollistaa vuokralaisen toimitilojen laajentamistarpeet ja toiminnan jatkamisen edellytykset Espoossa ja kyseisessä kiinteistössä.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 8 184 m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 4 911 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 4 909 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on jäljellä 2 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,60. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 1 289 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Luomanportti - Bäckporten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7547, käsittää osan korttelia 22003, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321526

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Kiinteistö Oy Luomanportti 3, 4.10.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.1.2024.

### **Alueen nykytila**

Alueella sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen vuonna 2002 valmistunut liikerakennus, jonka vuokralaisena on videopeljä kehittävä yritys Remedy Entertainment Oyj.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kehä II -niminen seututie. Tien ja suunnittelualueen väliin jää jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka sijaitsee osittain kiinteistön alueella, sekä sitä ympäröivä viheralue. Osa viheralueesta kuuluu suunnittelualueen tontille ja osa Espoon kaupungin omistamalle maalle.

Rakennuksen sisäänkäynti sijaitsee rakennuksen kaakkoisosassa ja sisäänkäynnin yhteydessä on ylös asti auki oleva lasiseinäinen valoisa aula. Pysäköinti on osoitettu tontilla sisäänkäynnin eteen, sekä rakennuksen viereen tontin itälaidalle. Ajo tontille tapahtuu tontin kaakkoiskulmasta Luomanportin katualueen kautta.

Rakennuksen takana olevalla tontinosalla on viheralueita ja työntekijöille tarkoitettuja taukutiloja ja pöytäryhmiä. Suunnittelualueen rajat on erotettu aidalla Espoon kaupungin omistamista puistoalueista ja muista tonteista.

Alueen itäpuolella korttelin 22003 tontilla 4 sijaitsevalla kiinteistöllä toimii kaksi automyymälää, autojen vuokrapalvelu, autopesula, sähköautojen latausasema sekä lounasravintola. Alueen pohjoispuolella sijaitsee viheralueita ja Luomanportin katualueen eteläpuolella sijaitsee autoliike sekä Gräsan taitojen talo.

Kiinteistön 49-22-3-5 omistaa Fastighets Ab Bäckporten 3 c/o Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas. Itäinen naapurikiinteistö on myös yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeenä, jonka vieressä länsipuolella kulkee maakunnallisesti merkittävä tie (Kehä II) sekä itäpuolelle on merkitty viheryhteystarve.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP/k), jonka alueella sallitaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen. Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaava-luonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP), jonka länsireunassa kulkee pyöräliikenteen baana.

## Asemakaava

Alueella on voimassa Olarinluoma ja Olarinluoma muutosluonnos 22.kaup.osa osa K22003, katu- ja suojaviheralue-niminen asemakaava. Kortteli on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontille saa rakentaa kolmekerroksisia rakennuksia. Alueen tehokkuusluku on 0.6 ja alueesta saa käyttää 50 prosenttia rakentamiseen. 10 prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten ja 40 prosenttia näyttely- ja myyntitiloja varten.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.1.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 22.2.2024 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistoista saatiin kaksi kannanottoa ja yksi lausunto. Kannanotot ja lausunnot eivät edellyttäneet erityisiä huomioitavia asioita kaavaehdotuksessa.

Kaupunginmuseon kannanoton mukaan esillä olevan hankkeen mukaiset muutokset voimassa olevaan asemakaavan eivät ole alueen kulttuuriympäristöarvojen kannalta erityisen merkittäviä. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti kannanottonaan, että kaava-alueella palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuuutos edellytä niiden siirtämistä.

Caruna lausui, että kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoon kuuluva 0,4 kV maakaapeli. Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee muutoksen myötä kasvaamaan, ja siihen tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Lausunnot ja kannanotto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

## Asemakaavan muutosehdotus

Kuvataan uuden kaavan pääsisältöä. Käytä tarvittaessa alaotsikointia ja kerro tarvittaessa myös yleisestä pysäköinnistä.

Korttelialue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Teollisuus- ja varastotiloja saa olla enintään 50 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavarakaupan eikä vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on kolme. Korttelialueen rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 40 % näyttely- ja myymälätiloja varten. Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja, johon on osoitettu rakennuksen pohjois- ja luoteisosaan alue täydennysrakentamiselle.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: saunoja aputiloineen enintään 120 m<sup>2</sup> sekä teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Mainittujen tilojen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Sisäänkäynti-, hissi-, varasto-, koulutus-, autosuoja-, väestönsuoja-, henkilöstö- ja teknillisiä sekä niihin verrattavia tiloja rakennuksen kellarikerrokseen. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin. Valopihvoja enintään 8 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi oleskelua, näyttelytoimintaa ja talvipuutarhaa varten. Ikkunattomia, osittain rinteeseen sijoitettavia varastotiloja maantasokerrokseen vanhan rakennusmassan sisälle enintään 300 m<sup>2</sup>.

Tontin länsiosassa sijaitsee rasitteena pieni osa yleisen jalankulun ja pyöräilyn väylän katualuetta, joka on kaavassa osoitettu pienillä ohjeellisella jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana. Korttelialueen eteläraja on merkitty katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Muu piha-alue on osoitettu pysäköimispaikaksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 8 184 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 6 200 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea = 0,76$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 289 k-m<sup>2</sup>.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 9.1.2024 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)
- Caruna Espoo Oy, Lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Liitteet

- |    |   |
|----|---|
| 10 | 321526 Luomanportti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 11 | 321526 Luomanportti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

### Oheismateriaali

- 321526a Luomanportti asemakaava
- 321526a Luomanportti määräykset
- 321526a Luomanportti havainnekuva
- 321526 Luomanportti kaavaselostuksen liitteet
- 321526 Luomanportti kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	62/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	11.02.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 76	03.06.2026

Asianumero 10832/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 76

§ 76

## **Finns, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 511102, 70. kaupunginosa Espoonkartano**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Leppäsyryjä Hugo  
 Granberg Hannu  
 Leskinen Aino  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
 Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Finnsin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 511102,

2

hyväksyy 11.2.2026 päivätyn ja 3.6.2026 muutetun Finnsin asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7564, 70. kaupunginosassa Espoonkartano, alue 511102.

3

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
 Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finnsin entisen kansanopiston alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien

rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi. Muutoksella mahdollistetaan korttelin kehittäminen tulevaisuuden tarpeisiin ja varmistetaan kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvan toiminnan jatkuminen rakennuksissa.

Asemakaavassa suojellaan useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, kuten kahdeksan rakennusta, kaksi kiinteää muinaisjäännöstä, Finnsin kansanopiston keskuspiha ja katualueita. Liito-oravien puustoiset kulkuyhteydet alueella säilytetään.

Kaava-alueen kaakkoisosaan osoitetaan muinaismuistoalue, jonne rakennetaan Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa. Oleva pysäköintialue osoitetaan palvelemaan osin korttelin pysäköintiä ja osin yleistä pysäköintiä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,4 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 4 720 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä kasvaa 54 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Finns, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7564, käsittää korttelit 70001, 70051, katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja suojelualueet, 70. kaupunginosassa Espoonkartano, alue 511102

**Aloite ja vireilletulo**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

11.02.2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 76

03.06.2026

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia, 11.10.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 21.6.2023.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 12.6.2023.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue sijaitsee Espoonkartanon kaupunginosassa, Lapinkyläntien pohjoispuolella, Finnsinmäen metsäisellä mäenrinteellä. Suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Finnsin alue (kortteli 70001) sekä aluetta ympäröiviä virkistys-, katu- ja liikennealueita.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) luokiteltuun Espoonkartanon kulttuurimaiseman alueeseen. Kaava-alueen kaakkoisosa kuuluu Mankbyn valtakunnallisesti arvokkaaseen arkeologiseen alueeseen (VARK). Keskiaikaisen Suuren Rantatien linjaus kulkee suunnittelualueen läpi, ja viereinen Vanhan-Mankbyn muinaismuistoalue on yksi Suomen parhaiten säilyneitä keskiaikaisia kylätontteja.

Finnsin alue on Suomen vanhimpia säilyneitä kansanopistoympäristöjä. Alueella sijaitsee kymmenen rakennusta, jotka on rakennettu useassa eri rakennusvaiheessa. Alueen vanhin rakennus on 1860-luvulta ja uusin 1990-luvulta. Korttelissa järjestetään nykyisin Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnian opetus-, paja-, kokous- ja tapahtumatoimintaa sekä näitä tukevia palveluita kuten ravintola- ja majoitustoimintaa.

Virkistysalueet sekä osa korttelista ja katualueista ovat metsäisiä. Puusto toimii kulkuyhteytenä liito-oravan elinalueiden välillä. Suunnittelualueen kaakkoisosaan rakennetaan Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana. Aluetta halkovan Finnsinmäen kadun itäpuolella on pysäköintialue, joka on toteutunut osittain kaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi merkityn alueen puolelle.

Korttelin 70001 omistaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia. Muut alueet ovat Espoon kaupungin omistuksissa.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

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

Kaava-alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Suunnittelualue sijaitsee lähellä maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä teitä (Kehä III, Lapinkyläntie) ja pohjavesialuetta.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Alue on osoitettu yleiskaavassa asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Osa alueesta sijaitsee pohjavesialueella. Alueen kaakkoispuolella kulkee paikallinen ekologinen yhteys.

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 palveluiden alueeksi (P). Osa alueesta sijaitsee pohjavesialueella.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Finnsinmäki.

Kortteli 70001 on osoitettu asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). Korttelille on osoitettu tehokkuusluku  $e = 0,25$ , joka vastaa 4 666 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Kortteliin on merkitty kuusi erillistä rakennusala, joista yksi on varattu talousrakennukselle ja kaksi pienehkölle teknistä huoltoa palvelevalle rakennukselle. Finnsin kansanopiston päärakennus on suojeltu merkinnällä sr, ja sille on osoitettu kerroslukumerkintä II 1/4. Talousrakennuksen rakennusosalalle ja toiselle teknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusaloista on osoitettu kerroslukumerkintä I. Kolmen muun rakennusalan kerroslukumerkintä on II. Korttelin pohjoiskulmaan on osoitettu pysäköimispaikka ja länsikulmaan luonnontilassa säilytettävä alueen osa.

Kaava-alueen pohjois- ja eteläreunassa sijaitsee kaksi erillistä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) merkittyä aluetta. Eteläisemmässä näistä sijaitsee ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Kaava-aluetta halkoo lounaasta koilliseen Finnsinmäki-niminen katualue. Lounaisosassa se on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp). Kaava-alueen pohjoisosassa Finnsinmäen katuun yhdistyy Vanha Finnsintie -niminen katu. Finnsinmäen kadun ja eteläisemmän retkeily- ja ulkoilualueen väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 11.2.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.–31.3.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutukset käsittelivät uuden rakennuksen sijaintia suhteessa kaava-alueen ulkopuolisiin pientaloihin, korttelin 70001 käyttötarkoitusta sekä liikennekuormitusta ja -turvallisuutta alueella.

Espoon kaupunginmuseolla, HSY:llä, Carunalla ja Uudenmaan elinvoimakeskuksesta ei ollut kaavasta huomautettavaa.

Lupa- ja valvontavirasto edellytti pohjavesialueen huomioimista tarkemmin kaavamääräyksissä ja -merkinnöissä sekä tarkempaa ilmastovaikutusten arviointia.

Muistutusten, lausuntojen ja kannanottojen perusteella asemakaavaa on tarkistettu seuraavasti:

- pienennetty korttelin 70001 uuden rakennuksen rakennusala ja näin kasvatettu uudisrakennuksen etäisyyttä kaava-alueen ulkopuolisiin pientaloihin,
- lisätty merkintä korttelin 70001 uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta,
- lisätty korttelin 70001 luoteisosaan merkintä pysäköimispaikasta,
- tarkennettu määräystä 3 § uuden rakennuksen rakentamisen tavasta,
- täydennetty kaavamerkintää pv sekä määräyksiä 4–5 § pohjaveden ja hulevesien huomioisesta,
- täydennetty kaavaselostusta.

Lisäksi Finnsin päärakennuksen kerroslukumerkintä on tarkistettu vastaamaan nykytilaa.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finnsin alueen käyttötarkoituksen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO/s) palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1/s). Muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvan liike- ja palvelutoiminnan kehittäminen alueelle.

Asemakaavan muutoksella suojellaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Kaavassa suojellaan kahdeksan rakennusta, kaksi kiinteää muinaisjäännöstä, Finnsin keskuspiha, maisemallisesti merkittävä puusto ja katualueet. Korttelialueella sijaitseva maakellari ja pensasaita merkitään säilytettäväksi. Korttelialueen luonnontilaisena säilytettävät osat yhdessä virkistys- ja suojaviheralueiden kanssa varmistavat liito-oravien puustoiset kulkuyhteydet alueella.

Rakennusalojen rajojen muutoksella varmistetaan Finnsin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin säilyminen. Uusi rakentaminen ohjataan kauemmas pihapiiristä, täydennysrakentamiselle parhaiten soveltuvaksi tunnistetulle alueelle.

Muutoksen myötä Vanhan-Mankbyn arkeologinen puisto voidaan toteuttaa hyväksytyin puistosuunnitelman mukaisesti. Oleva pysäköintialue osoitetaan palvelemaan osin yleistä pysäköintiä ja osin korttelin 70001 pysäköintiä.

Ajoneuvoliikenteen ajoyhteys alueelle kulkee jatkossa Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,4 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 4 720 kerrosneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Aluetehokkuus on noin  $e_a = 0,14$ .

Asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä kasvaa 54 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku tai työpaikkojen laskennallinen määrä ei muutu.

Alueelle osoitetaan palvelurakennusten korttelialue (P-1/s), autopaikkojen korttelialue (LPA-1), yleinen pysäköintialue (LP-1), muinaismuistoalue (SM-1), lähivirkistysalueita (VL/s), suojaviheralue (EV/s) ja katualuetta.

### **Palvelurakennusten korttelialue (P-1/s)**

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, sijoittuu Finnsinmäen ja Vanhan Finnsintien katujen varrelle. Korttelialueen pinta-ala on 19 045 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta sille osoitetaan yhteensä 4 670 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pinta-ala kasvaa 383 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus kasvaa 4 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus osoitetaan erikseen kymmenelle eri rakennusalalle. Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja.

Korttelissa sijaitsee Finnsin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Kaavassa suojellaan kahdeksan rakennusta, joista kolme merkinnällä sr-1 ja viisi merkinnällä sr-2. Merkinnällä sr-1 suojellaan kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävimmät rakennukset, ja tämä merkintä koskee julkisivujen ja vesikaton lisäksi myös rakennuksen sisätiloissa säilyneitä arvokkaimpia piirteitä. Suojelluille rakennuksille osoitetaan rakennusoikeus ja kerrosluvut nykytilan mukaisesti. Suojeltujen rakennusten rakennusaloja koskee myös merkintä s-2, jonka mukaan tulee laatia lepakkoselvitys ennen mahdollisia katto- tai ullakkorakenteisiin kohdistuvia korjaustöitä. Olevalle talusrakennukselle on merkitty rakennusala ilman suojelumerkintää.

Korttelin pohjoisosaan osoitetaan rakennusala, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 900 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala koskee kerroslukumerkintä II ja merkintä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+32,5). Mahdollinen täydennysrakentaminen sijoittuu tälle rakennusalalle. Alue on tunnistettu kulttuuriympäristöselvityksessä täydennysrakentamisen paikaksi, koska se on hieman etäämmällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä ja sijaitsee alarinteessä. Alueella ei myöskään ole merkittäviä luontoarvoja.

Finnsin keskuspiha suojellaan merkinnällä s-1. Korttelin lounais- ja luoteisreunalle on osoitettu alueen osa, jonka maisemallisesti merkittävä puusto, luonnontilainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää (Isp). Korttelin luoteisreunalla on puilla ja pensaille istutettava alueen osa sekä pysäköimispaikka. Lsp-alue sekä puilla ja pensaille istutettavat alueen osat tukevat liito-oravan kulkuyhteyttä.

Korttelissa sijaitseva maakellari ja pensasaita on merkitty säilytettäväksi. Korttelin etelänurkka sijaitsee pohjavesialueella (pv).

### **Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)**

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Finnsinmäen kadun kaakkoislaidalla. Korttelialueen pinta-ala on 1 044 m<sup>2</sup>. Alue on voimassa olevassa kaavassa osittain yleistä pysäköintialuetta (LP) ja osittain retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Koko alueelle on kuitenkin toteutunut pysäköintialuetta. Kaavassa muutetaan alueen käyttötarkoitus autopaikkojen korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa korttelin 70001 autopaikkoja.

### **Yleinen pysäköintialue (LP-1)**

Yleinen pysäköintialue sijaitsee Finnsinmäen kadun kaakkoislaidalla. Alueen pinta-ala on 1 305 m<sup>2</sup>. Alue on voimassa olevassa kaavassa retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Koko alueelle on kuitenkin toteutunut pysäköintialuetta. Kaavassa muutetaan alueen käyttötarkoitus yleiseksi

pysäköintialueeksi vastaamaan erityisesti Vanhan-Mankbyn arkeologisen puiston tarpeisiin.

### **Muinaismuistoalue (SM-1)**

Kaava-alueen kaakkoisosaan osoitetaan muinaismuistoalue. Alueelle rakennetaan Vanhan-Mankbyn arkeologista puistoa. Alueen pinta-ala on 4 407 m<sup>2</sup>. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 50 k-m<sup>2</sup> yhdelle ohjeelliselle rakennusalalle, jonne suunnitellaan sijoitettavan arkeologisen puiston infopaviljonki.

Muinaismuistoalueen, autopaikkojen korttelialueen ja yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitusalueet kuuluvat kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen ja niiden alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka osoitetaan kaavakartassa merkinnällä sm-1. Osa muinaismuistoalueesta ja yleisestä pysäköintialueesta sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Muinaismuistoalueen sekä yleisen pysäköintialueen ja autopaikkojen korttelialueen kaavaratkaisu vastaa niiden alueelle hyväksytyä puistosuunnitelmaa.

### **Lähivirkistysalueet (VL/s)**

Kaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta, joiden metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueilla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueiden puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueiden läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

### **Suojaviheralue (EV/s)**

Osa Vanhan Finnsintien ja Finnsinmäen katualueesta muutetaan kaavassa suojaviheralueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee pieni metsikkö, jonka kautta kulkee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Muuttamalla alueen käyttötarkoitus suojaviheralueeksi varmistetaan olevan puuston säilyminen ja tuetaan liito-oravan kulkuyhteyttä. Katualuetta kaventamalla varmistetaan lisäksi, että kulttuurihistoriallisesti arvokas katujen risteyskohta säilyy sen historiallisella sijainnilla. Alueen lounaisosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

### **Liikenne**

Ajoneuvoliikenteen ajoyhteys alueelle kulkee Kuninkaankartanontien, Kansanopistontien ja Finnsinmäen kautta. Kaavamuutoksen myötä Finnsinmäen kadun lounaisosa pysyy jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna. Katualueet kaventuvat paikoin ja vastaavat toteutunutta nykytilaa. Kaikki kaava-alueen katualueet suojellaan. Uusia jalkakäytäviä ei osoiteta Finnsinmäen historiallisen ja maisemallisesti arvokkaan luonteen vuoksi. Finnsinmäen kadun päähän on varattu tilaa suurempien ajoneuvojen kuten kuorma-autojen, huoltoautojen ja bussin kääntämistä varten.

### Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### Selvitykset

- Luontolausunto ja liito-oravaselvitys asemakaavanmuutosta varten Espoon Espoonkartanossa osoitteessa Finnsinmäki 4–6 vuonna 2021. Faunatica, 2021.
- Liito-oravaselvitys Vanha-Mankbyn puistosuunnitelmaa varten. Ympäristösuunnittelu Enviro, 2022.
- Espoo. Mankby (Mankki) Finns ja Finns 2. Muinaisjäännöstunnus 1000001862 ja 49040005. Arkeologinen tarkkuusinventointi 4.-5.10.2023. Museovirasto, 2023.
- Finns Folkhögskola. Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys. AFRY, 2024.
- Vanha-Mankby, Finnsberget ja Finnsinmäki. Arkeologinen puisto ja pysäköintialue. Puistosuunnitelma. 2022.

### Perittävät maksut

Hakija on maksanut 5.7.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### Hyväksyminen

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

### Jatkokäsittely

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

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	71/78
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 16	11.02.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 76	03.06.2026

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.02.2026 § 16

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Finnsin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 511102,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.2.2026 päivätyn Finns asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7564, 70. kaupunginosassa Espoonkartano, alue 511102,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

- |    |  |
|----|--|
| 12 | 511102 Finns lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
| 13 | 511102 Finns muistutusten yhteenveto ja vastineet                    |

### **Oheismateriaali**

- 511102b Finns asemakaava
- 511102b Finns määräykset
- 511102b Finns havainnekuva
- 511102b Finns ajantasakaava
- 511102 Finns kaavaselostus
- 511102 Finns kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 77

03.06.2026

Asianumero 653/00.03.00/2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 77

§ 77

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2025 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista**

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2025 arviointikertomuksen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kaupunginvaltuusto päätti 18.5.2026 § 70 velvoittaa kaupunginhallitusta pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Varsinaisia epäkohtia kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun osalta ei tunnistettu, mutta tarkastuslautakunta antoi Kaupunkiympäristön toimialan yksiköille suosituksen tehostaa yhteistyötään ja toimenpiteitään maanhankinnassa, kaavoituksessa ja kunnallistekniikan rakentamisessa siten, että tontteja saadaan vuosittain luovutettua eri käyttötarkoituksiin valtuuston asettaman omakotitonttitavoitteen ja muun tonttikysynnän mukaisesti.

Arviointikertomus sisältää tarkastuslautakunnan vuoden 2025 arvioinnin tulokset. Vuosittaiset arviointikertomukset löytyvät Espoon kaupungin verkkosivuilta, linkki [Espoon kaupungin arviointikertomus 2025](#).

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/78

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 77

03.06.2026

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

§ 78

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen kirjeellä

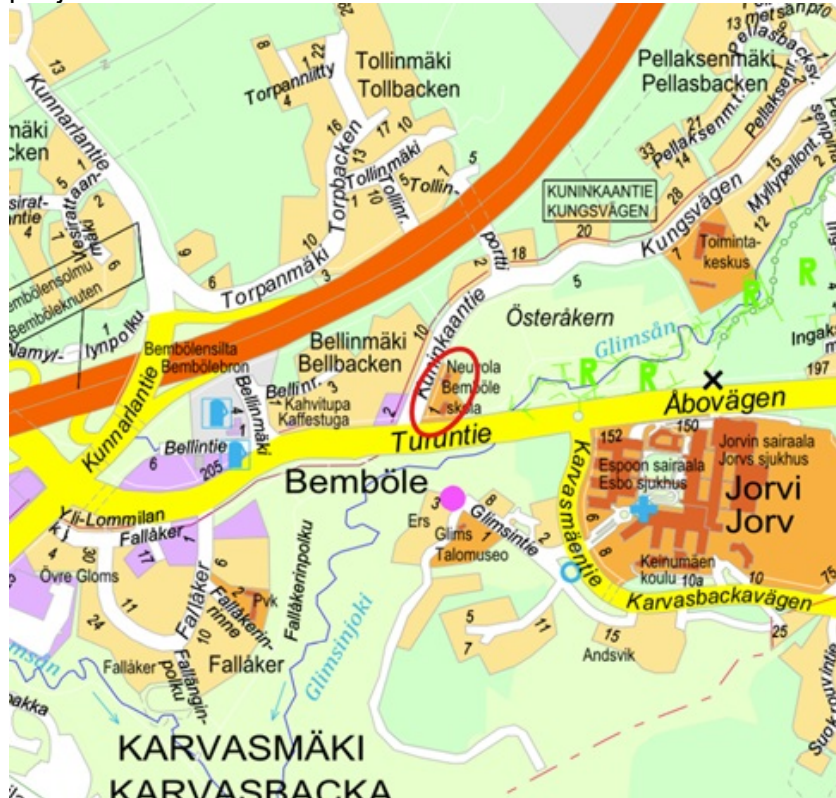
### Päätösehdotus

### Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen kirjeellä:

**Bemböle skola**, aluenumero 632102, asemakaavan muutos, Järvenperä. Alue Bembölen vanhan kyläkeskuksen läheisyydessä, Turuntien ja Kuninkaantien risteyksessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.6.–7.7.2026. Kaavasta järjestetään kaavakävely torstaina 11.6.2026 klo 17:00–18:30 Bemböle skolan tontilla (Kuninkaantie 1). Tilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa suojellun koulurakennuksen muuttamisen esimerkiksi liike-, palvelu- tai toimitiloiksi. Lisäksi tontin pohjoisosaan suunnitellaan maltillista uudisrakentamista.



**Rahtitörmä**, aluenumero 421601, asemakaavan muutos, Saunalahti.

Alueet Saunalahdessa osoitteissa Makasiinitie 21 ja Rahtitörmä 6, korttelin 42323 kiinteistöillä 49-436-6-222 sekä 49-436-6-265.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukainen korttelialue vastaamaan vesijätön lunastuksen mukaista kiinteistörajaa. Kiinteistöille on vuosituhannen alkupuolella tehty vesijätön lunastus, jonka rajaa ei ole huomioitu vuonna 2009 hyväksytyssä kaavamuutoksessa. Kaikilta muilta osiltaan nykyiset voimassa olevat asemakaavat jäävät voimaan.



## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 67, § 68, § 69, § 73, § 74, § 75, § 77,  
§ 78**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 70, § 71, § 72, § 76**

### **Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava- ja ranta-asemakaava-asioissa**

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää tiedoksisäännästä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaisella on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset) sekä vaatimusten perustelut.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, kotikunta, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valitus on tehtävä kirjallisesti ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen voi toimittaa myös paperisena. Valittaja vastaa siitä, että valitus on perillä määräaikaan mennessä.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on sunnuntai, kirkollinen pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069  
Faksi: 029 56 42079  
Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)  
Virastoaika: 8.00 – 16.15

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)