

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

Upseerinura, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 114004, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Pennanen Tarja
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Upseerinuran osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 114004,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2026 päivätyn Upseerinura – Officersbanan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7535, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114004,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää pyöräilyä Kehä I:n käytävässä. Kaavamuutos on osa laajempaa pyöräilyn baanaverkkoa, jonka tavoitteena on pyöräilyn sujuvuuden ja edellytysten parantaminen.

Muutoksella mahdollistetaan pyöräilyn baanatan sijoittuminen Perkkäälle täydentäen osaltaan Laajalahdenbaanata ja koko pääkaupunkiseudun baanaverkostoa Espoon tarinan mukaisesti. Olemassa olevaa, hiekkapintaista Vanhan-Albergan puutarhan läpi menevää reittiä ei ole mahdollista kehittää baanatasoiseksi.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Upseerinura - Officersbanan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7535, käsittää osan korttelia 51010, katu- ja virkistysalueet 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114004.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupunkitekniikan keskus, 5.8.2024 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.10.2024.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkkäällä, sivuten Kehä I:stä sijoittuen meluaidan itäpuolelle. Alueeseen kuuluu Kiinteistö Oy Espoon Upseerinkatu 1–3:n omistuksessa oleva korttelin 51010 tontti 4, Espoon kaupungin omistuksessa oleva Vanhan-Albergan puutarhan puistoalue sekä pieneltä osin kaistale Väyläviraston hallinnoimaa Kehä I:n aluetta meluaidan itäpuolelta. Leppävaaran keskusta, Sellon lähelle on matkaa noin 300 metriä.

Suunnittelualueen tontilla 51010–4, sijaitsee asemakaavan mukaisesti vuonna 1988 valmistunut liike- ja toimistorakennus, jossa tällä hetkellä on myös Perkkään neuvolan ja Omnian opetustiloja. Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty. Tontilla on rakennuksien lounaispuolella asfaltoitua maantasopaikoitusta noin 45 autopaikan verran ja tontin luoteispäässä on jonkin verran pensaita ja nurmikkoa. Kulku tontille on Upseerinkadulta.

Puistoalue Vanhan-Albergan puutarha on Suomen harvoja säilyneitä 1700-luvun terassoituja muotopuutarhoja. Alueella sijaitsee puutarhan lisäksi vanhan-Albergan kartanon jäännökset sekä osa Suurhuopalahden

keskiaikaisen kylän alueesta. Puutarhan kunnostaminen valmistui vuonna 2016. Puutarhan suunnittelussa on hyödynnetty vanhoja karttoja 1750-luvulta lähtien. Puiston länsilaidalla puutarhan alimmalla tasanteella on sijainnut kalalammikoita, jotka on vieläkin maastossa havaittavissa painanteina. Itäosassa puiston läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen hiekkapintainen kevyen liikenteen reitti.

Puistoalueella sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös ja valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK) Alberga, Kersantinpuisto. VARK-kohteet muodostavat kuvan maamme arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Puiston alueella on tehty arkeologisia selvityksiä mm. kaivauksin vuosina 2001 ja 2007. Huhtikuussa 2026 pidetyn muinaismuistolain 13 §:n mukaisen neuvottelun perusteella VARK-alueelle tehdään syksyn 2026 aikana tarvittavat lisätutkimukset.

Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn baanareitti on suunniteltu tulevan etelästä Säterinsolmun yli Kersantinsillalla. Siitä reitti yhdistyy Kersantinpolkuun, josta se jatkaisi Vanhan-Albergan puutarhan läpi Kehä I:n meluaidan tuntumassa Upseerinkadulle ja siitä Perikkaantien pohjoispuolelle yhdistyen Rantaradanbaanaan. Nykyistä Vanhan-Albergan puutarhan läpi kulkevaa hiekkatieyhteyttä ei voida suojelusyistä parantaa baanatasoiseksi reitiksi. Tulevaisuudessa Kersantinsilta poistuu ja se korvataan uudella pitkällä sillalla, joka alkaa Säterinkadun eteläpuolelta ja päättyy Majurinpolun pohjoispuolelle.

Suunnittelualueen keskellä, mutta ei tämän Upseerinura-kaavamuutoksen alueella, tontilla 51010–3, sijaitsee vuonna 1953 valmistunut Perikkaan seurakuntatalo. Vuonna 1929 valmistunut Perikkaan kappeli paloi raunioksi ja se purettiin yhdessä palon myötä tarpeettomaksi käyneen varastorakennuksen kanssa vuonna 2022. Rakennusoikeutta tontilla on jäljellä noin 870 k-m². Kappelin palon jäljiltä piha-alueella on tasattu ja alueelle on levitetty hiekkaa. Tontin kaakkoiskulmaan ulottuu pieneltä osin Vanhan Albergan puutarhan puistokäytävät.

Seurakuntayhtymän tontti oli mukana Upseerinuran kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa, mutta ei ole mukana Upseerinuran asemakaavan muutosehdotuksessa. Seurakunnan tontin osalta laaditaan vaiheittainen asemakaava, jolla osoitetaan tontin länsiosaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa ja muutoin asemakaava jää ennalleen, tulipalossa palaneen ja tuhoutuneen kappelin rakennusosalta poistetaan suojellun rakennuksen merkintä vaihekaavan yhteydessä nykytilanteen toteavana. Seurakunnan tontin tuleva kehitys ja muut kaavaan tarvittavat muutokset tehdään asemakaavamuutoksena, kun seurakunnan tontin kehitysajatukset selviävät.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan työpaikka-alueelle (TP) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Kaavamuutosaluetta sivuaa kaksiajorataisen pääkadun tai päätien varaus.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.— 3.9.2024. Suunnittelualue sijoittuu vireillä olevan yleiskaavan työpaikka-alueelle (TP) keskustaympäristön kehittämisvyöhykkeelle, alueen poikki on osoitettu pyöräilyn baana.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 113800 Perkkää II B, 111300 Albergan kartano ja 111306 Albergan kartano.

Korttelin 51010 tontti 4 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa myös sijoittaa julkisen hallinnon ja palvelun tiloja. Rakennusoikeutta on merkitty kolmelle rakennusosalalle 2040, 4400 ja 2040 ja kerrosluvut vaihtelevat tontin rakennusaloilla kahdesta seitsemään. Tontin luoteiskulmaan on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa ja rakennusten lounaispuolella on merkitty pysäköintipaikka. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Upseerinkadun toisella puolella sijaitsevaan autopaikkojen tontille.

Vanhan Albergan puutarha nimiselle puistoalueelle (VP/sm) on asemakaavassa osoitettu merkintä muinaismuistolailla rauhoitetusta kiinteästä muinaisjäännöksestä. Alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin on hankittava museoviranomaisen lupa. Puiston itäosaan on kaavaan merkitty pohjoiseteläsuuntainen, sijainniltaan ohjeellinen kevyenliikenteen reitti.

Kehä I:n yleisen tien aluetta (LT) on kaavamuutosalueen länsiosassa kapeana kaistaleena meluaidan itäpuolella.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.10.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.12.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin neljä sekä lausuntoja yksi ja kannanottoja yksi.

Mielipiteiden pääkohdat liittyivät baanasuunnitelman toteuttamiseen ja kunnossapitoon ja vaikutuksista lähialueeseen. Kaavan valmisteluaineiston ehdotusta baanasta ja päästötöntä liikkumista myös kannatettiin.

Lausunnossaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toi esiin, että käytössä olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon alueen kaavoituksessa ja toteutuksessa. Rakentaminen vesihuoltolinjojen läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa vesihuoltolinjoille.

Kannanotossaan Espoon kaupunginmuseo toi esiin, että seurakuntatalon suojelustatusta tulisi tutkia kaavamuutostyön yhteydessä ja että valtakunnalliseen merkittävään arkeologiseen alueeseen kajoaminen edellyttää kajoamislupaa.

Suunnitelmaa on kehitetty kaavoitustyön yhteydessä saadun palautteen perusteella.

Baanan yleissuunnitelmassa on huomioitu Vanhan-Albergan puutarhan muinaisjäännösalue kaventamalla baanan tavoitemitoitusta puiston kohdalla ja suunnitelman mukaan baanan ja meluesteen väliselle osuudelle istutetaan köynnöksiä, havupuita sekä lehti- ja havupensaita. Baana sovitetaan olemassa olevaan maanpintaan nähdessä liittämällä se ympärillä säilyvään luonnolliseen pinnankorkoon niittypintaisin luiskin. Kaavamääräyksissä edellytetään myös baanan yhteensovittamista Vanhan-Albergan puutarhaan puistoalueen kohdalla.

Tavoitteena on, että baanaverkostolle saadaan tulevaisuudessa yhtenäinen kunnossapito. Vielä ei ole varmuutta, miten kunnossapito tulevaisuudessa hoidetaan. Tavoitteena on, että pyöräily on helppoa, sujuva ja turvallista kaikkina aikoina.

Baanan jatkosuunnittelussa huomioidaan tarvittavat vesihuoltolinjat ja suunnittelu tehdään yhteistyössä HSY:n kanssa.

Seurakunnan tontti on rajattu pois Upseerinuran kaavasta ja sen osalta tehdään aikataulusyystä vaiheasemakaava, jossa tontille osoitetaan vain yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Seurakunnan koko tontin kaavoitus voidaan laatia myöhemmin, kun seurakunnalla on suunnitelma tonttinsa kehittämiseksi ja tällöin myös seurakuntatalon suojelustatus ja muut seikat voidaan tutkia.

Baanan sijoittumisesta Upseerinura-kaavan alueelle on käyty muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen neuvottelu. Reittivaihtoehtojen tarkastelun vaihtoehtoiset reitit eivät ole kovin toteuttamiskelpoisia, ja siten kajoaminen kiinteään muinaisjäännöksen alueelle on perusteltua. Baanasuunnitelmassa valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (VARK) on huomioitu kaventamalla baanan tavoitemitoitusta muinaisjäännösalueen kohdalla. Suunnitelman mukaan vanhat kalalammikkopainanteet säilyvät puiston alueella. Alueella tehdään neuvottelun ja kaupunginmuseon lausunnon pohjalta tarvittavat tutkimukset ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä syksyn 2026 aikana.

Asemakaavan muutosehdotus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) pienenee voimassa olevaan kaavaan nähdessä baanalinjausta varten osoitettavan jalankulun ja polkupyöräilyn katualueen verran. Tämän vuoksi tontin puilla ja pensailla istutettava alueen osa pienenee hieman sekä pysäköimispaikan alue pienenee kolmen tai neljän autopaikan verran kaavamuutoksella alueen länsiosassa. Kuitenkin istutettavaa alueen osaa jää edelleen korttelialueelle jonkin verran ja pysäköimisalueen koko jää riittäväksi tontin kaavan mukaiseen pysäköintiin. Muutoin korttelialueen kaavamerkin ja määräykset säilyvät ennallaan eli rakennusoikeutta alueella on osoitettu kolmella rakennusoikeusluvulla (2040, 4400 ja 2040) omille rakennusaloilleen. Kaakkois- ja luoteissuunnalla sijaitsevilla rakennusaloilla rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII) ja keskimmaisella rakennusalueella kerrosluvut ovat kaksi (II) ja neljä (IV). Kaakkois- ja luoteissuunnalla sijaitsevilla rakennusaloilla rakennus on rakennettava kiinni Vanhan Bergansintien katualueeseen. Pysäköimispaikka sijaitsee rakennusten lounaispuolella.

Korttelialueelle saa sijoittaa julkisen hallinnon ja palveluiden tiloja. Julkisivujen pääasiallinen pintamateriaali ei saa olla betoni. Betonia

saadaan käyttää ainoastaan vähäisissä julkisivun osassa kuten sokkeleissa ja pilareissa. Julkisivu tai sen osa saadaan rapata.

Puisto (VP/s)

Kaavamuutoksessa puistoalue pienenee voimassa olevaan kaavaan nähden baanalinjausta varten osoitettavan jalankulun ja polkupyöräilyn katualueen verran.

Puistoalueen kaavamerkinnot ja määräykset on tarkennettu Vanhan-Albergan puutarhan ominaispiirteiden säilymisen ja ylläpitämisen sekä kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisen osalta. Puiston kasvillisuus tulee olla puutarhalle luonteenomaista lajistoa ja istutuksia tulee hoitaa puutarhan ominaispiirteitä ylläpitäen. Kalusteet, materiaalit ja rakenteet tulee sovittaa puutarhan ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Puistoalueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (VARK) ja muinaismuistolaita rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, aluetta reunustaa tämän vuoksi sm-1-merkintä kaavakartalla.

Puiston poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkevan hiekkapintaisen reitin kohdalla asemakaavassa on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Puiston nimi kaavassa on Vanhan-Albergan puutarha. Puistoalueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkevalle reitille merkitään nimi Langenkäytävä.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp, pp-1)

Pyöräilyn baanalle on kaavassa Kehä I:n meluaidan itäpuolella osoitettu poikkiviivoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Kaava-alueen eteläosassa pp-katu kääntyy kaakon suuntaan yhdistyen olemassa olevaan Majurinpolun jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun.

Pp-1 merkityllä osuudella jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu tulee sovittaa yhteen Vanhan-Albergan puutarhan kanssa. Alueen kasvillisuutta ja istutuksia tulee suunnitella ja hoitaa puutarhan ominaispiirteitä ylläpitäen ja kalusteet, materiaalit ja rakenteet tulee sovittaa puutarhan ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kaava-alueen kohdalla baanalle on viisi metriä. Jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan. Jalankululle on varattu kaksi metriä ja pyöräilylle kolme metriä. Baanan leveys on suunniteltu tavoiteleveyttä kapeammaksi, jotta viereisen puistoalue (VARK-alue) pysyy mahdollisimman suurena ja muutokset puistoalueella ja olemassa olevilla tonteilla pysyy mahdollisimman vähäisinä. Kaavahankkeen kohdalla eteläpäässä pituuskaltevuus on hieman yli neljä prosenttia, mutta kaltevuus jää kuitenkin alle viiden prosentin. Kaava-alueen pohjoispäässä Vanhan Bergansintien eteläpuolella pituuskaltevuus on enintään viisi prosenttia.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 24.10.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 114004 Upseerinura mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 114004 Upseerinura lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 114004a Upseerinura asemakaava
- 114004a Upseerinura ajantasakaava
- 114004a Upseerinura määräykset
- 114004 Upseerinura kaavaselostus
- 114004 Upseerinura kaavaselostuksen liitteet