



Asianumero 1788/10.02.03/2026

Aluenumero VK1004

Pikkukirkontontti

Vaiheittainen asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

Osa korttelia 51010

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 113800

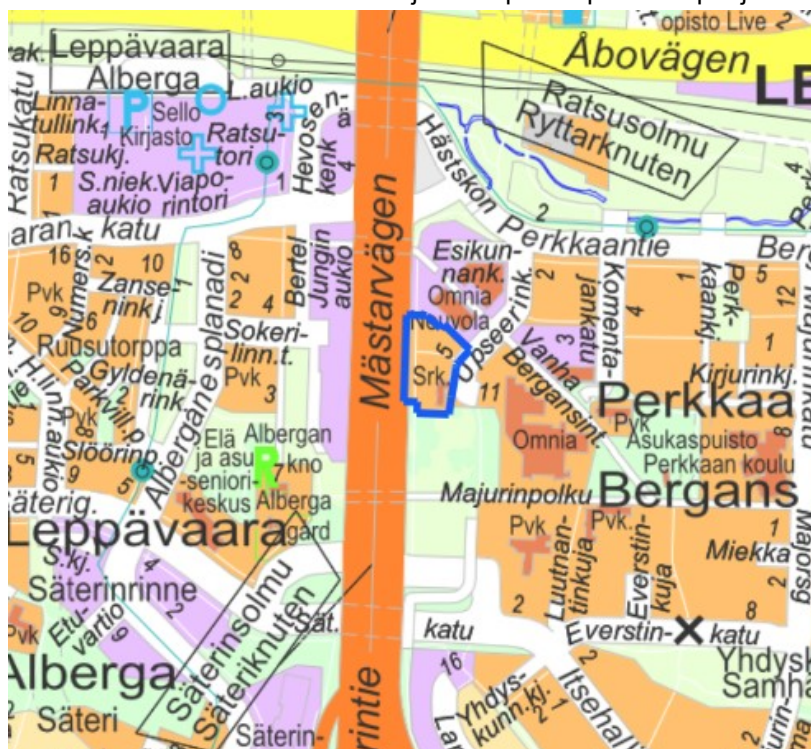
Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua vaiheittaista asemakaavaa, piirustusnumero 7586.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkkaalla, sivuten Kehä I:stä sijoittuen meluaidan itäpuolelle os. Upseerinkatu 5.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Vireilletulo

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

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

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Sari Metsälä, puh. 046 87702772

Tarja Pennanen (liikenne), puh. 046 877 3002

Ina Westerlund (maisema)

Annika Tuominen (maisema), puh. 040 636 9410

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Vaiheittaisen asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	9
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Rakennuskiellot	10
2.8	Pohjakartta	10
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
2.12	Rakennettu ympäristö	12
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	12
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	13
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.12.4	Palvelut	14
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	15
2.13	Liikenne	15
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	15
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	15
2.13.3	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	17
2.13.4	Liikenneturvallisuus	17
2.14	Luonnonolosuhteet	18
2.15	Suojelukohteet	18
2.16	Ympäristön häiriötekijät	19
3	Asemakaavan tavoitteet	19
3.1	Kaupungin, maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	19
4	Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus	20
4.1	Yleisperustelut	20
4.2	Mitoitus	20
4.3	Maankäyttö	20
4.3.1	Korttelialueet	20
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	21
4.4	Liikenne	21
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	23
4.6	Luonnonympäristö	23
4.7	Suojelukohteet	23

4.8	Ympäristön häiriötekijät	23
4.9	Nimistö	24
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	24
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	26
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	27
6	Asemakaavan toteutus.....	27
6.1	Rakentamisaikataulu	27
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	27
6.3	Toteutuksen seuranta	27
6.4	Sopimukset.....	28
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	28
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	28
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	28
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	28
7.2	Kaavaehdotus.....	29
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	30
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	30
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	30
7.5	Käsittelyvaiheet	30

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Upseerinura ja 114004.

Selvitykset

- Albergan baana, Luontolausunto, Ramboll Finland Oy, 9.12.2025
- Laajalahdenbaana, reittitarkastelu, Ramboll Finland Oy, 2/2026
- Laajalahdenbaana Vanhan-Albergan puutarhan kohdalla, liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy, 7.4.2026

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkkaalla, sivuten Kehä I:stä sijoittuen meluaidan itäpuolelle. Alueeseen kuuluu Espoon seurakuntayhtymän omistama korttelin 51010 tontti 3. Leppävaaran keskustaan, Sellon lähelle on matkaa noin 300 m.

Kaavamuutosalueen tontilla sijaitsee vuonna 1953 valmistunut Perkkaan seurakuntatalo. Vuonna 1929 valmistunut Perkkaan 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-aluetta on tasattu ja alueelle on levitetty hiekkaa. Muutoin tontilla kasvaa jonkin verran puita ja pensaita sekä nurmikkoaluetta. Tontin kaakkoiskulmaan ulottuu pieneltä osin Vanhan Albergan puutarhan puistokäytävät. Tontin koilliskulmassa on hiekkapintainen autopaikoitusalue noin 20 autolle. Kulku tontille on Upseerinkadulta.

Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn baanareitti on nykytilanteessa suunniteltu tulevan etelästä Säterinsolmun yli Kersantinsillalla. Siitä reitti yhdistyy Kersantinpolkuun, josta se jatkaisi Vanhan-Albergan puutarhan läpi Upseerinkadulle ja siitä Perkkaantien pohjoispuolelle yhdistyen Rantaradanbaanaan. Nykyistä Vanhan-Albergan puutarhan läpi kulkevaa hiekkatieyhteyttä ei voida suojelusyistä parantaa baanatasoiseksi reitiksi.

1.2 Vaiheittaisen asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos voidaan laatia vaiheittain, mikäli on tarpeen muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta tai teemaa (AKL 50.2 §). Tällöin aikaisempi asemakaava jää muilta osin voimaan.

Pikkukirkontontti-kaavan alue oli mukana Upseerinuran kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa, mutta ei ole mukana Upseerinura asemakaavan muutosehdotuksessa. Vaiheittaista asemakaavan muutosta laaditaan aikataulusyystä seurakunnan tontille baanalinjan rakentamisen vuoksi Perkkaalle Kehä I:n viereen liikennemeluaidan itäpuolelle. Kaavamuutoksessa osoitetaan tilavaraus pyöräilyn laatukäytävän osalle, joka kulkee Majurinpolulta Vanhalle Bergansintielle.

Seurakuntayhtymän tontin tuleva käyttötarkoitus ja muut tarvittavat seikat kuten seurakuntatalon status ja VARK-alueen laajuus tontilla tutkitaan tulevaisuudessa koko tonttia koskevassa asemakaavan muutoksessa, kun seurakunnan tontin kehityshanketoiveet selviävät.

Kaava-muutoksessa osoitetaan tontille yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue tontin länsi-osaan ja palossa tuhoutuneen kappelirakennuksen suojelumerkintä poistetaan, muilta osin asemakaavan sisältö säilyy ennallaan.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7985 m², josta yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu tontin alueen osa on noin 1050 m². Tontin rakennusoikeus ei tällä asemakaavamuutoksella muutu.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021-2032. Edistetään kestäviä liikkumismuotoja monipuolisella keinovalikoimalla erityisesti kaupunkiseuduilla.

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskukselta. Kaavamuutoshakemus on tullut 5.8.2024.

114004 Upseerinura -kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 4.11.-3.12.2024. Korttelin 51010 tontti 3 oli mukana Upseerinuran kaavassa tässä vaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 29.1.2025 Upseerinuran kaavamuutostokohteen kaupunki-suunnittelukeskuksen työohjelmaan 2025.

Upseerinuran asemakaavan muutoksesta on rajattu pois seurakunnan tontti, jonka alueelle laaditaan tätä vaiheasemakaavaa (VK1004 Pikkukirkontontti).

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

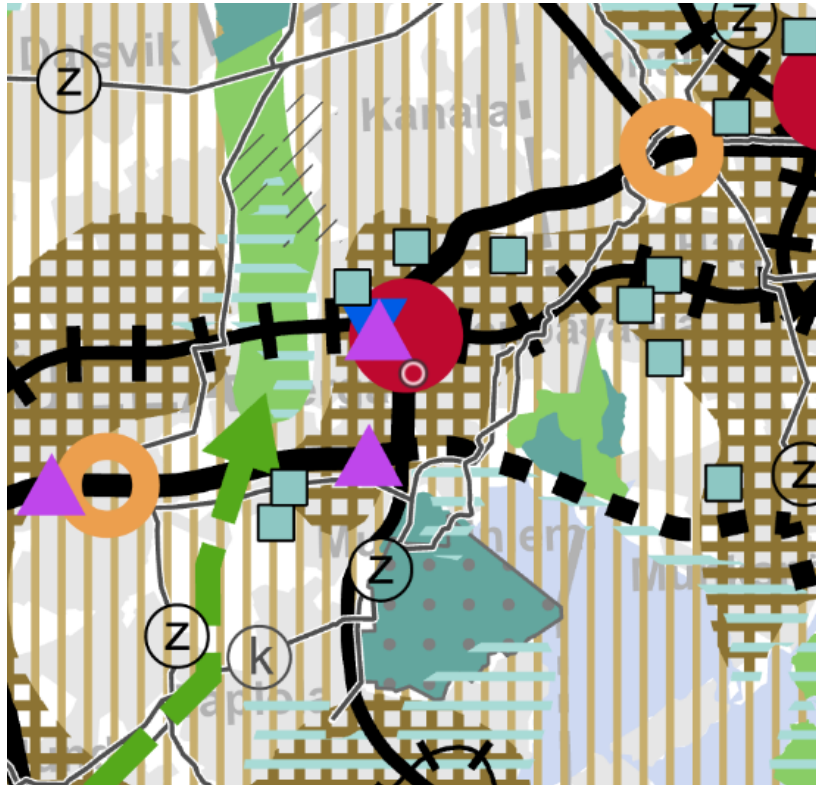
Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Vaiheittaisella asemakaavalla VK1004 Pikkukirkontontti mahdollistetaan osaltaan laajemman pyöräilyn baanaverkon toteuttaminen.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavalla keskustatoimintojen alueelle.



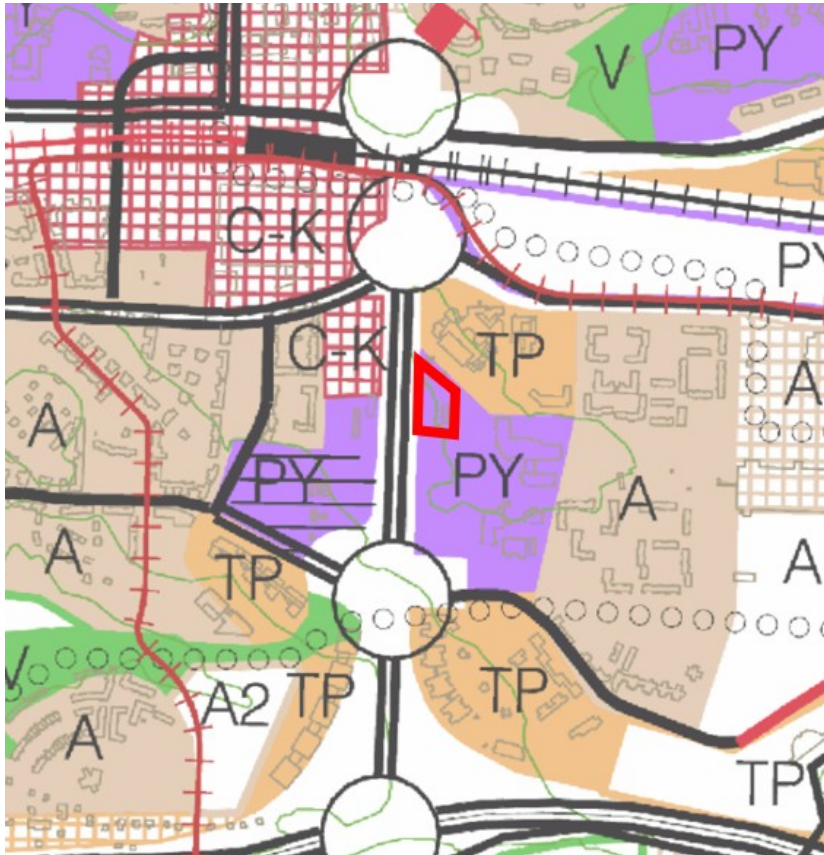
Kuva: ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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



Kuva: ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

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

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

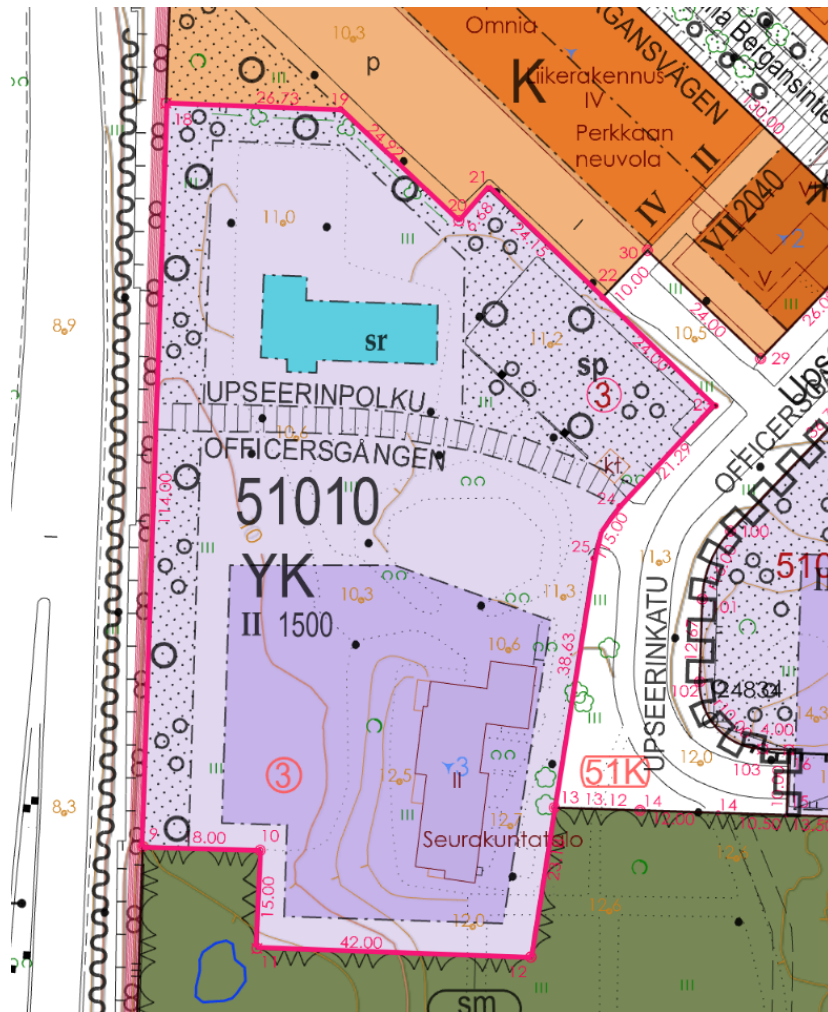
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 113800 Perkkää II B (lainvoimainen 10.2.1986).

Korttelin 51010 tontti 3 on asemakaavassa osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 1500 ja kerrosluku on kaksi. Tontille on merkitty historiallisesti arvokkaan suojellun rakennuksen rakennusala, yleiselle jalankululle varattu alueen osa kulkee tontin poikki sekä puilla ja pensaille istutettavaa alueen osaa on osoitettu tontin pohjois- ja länsi osaan.



Kuva: ote Espoon ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

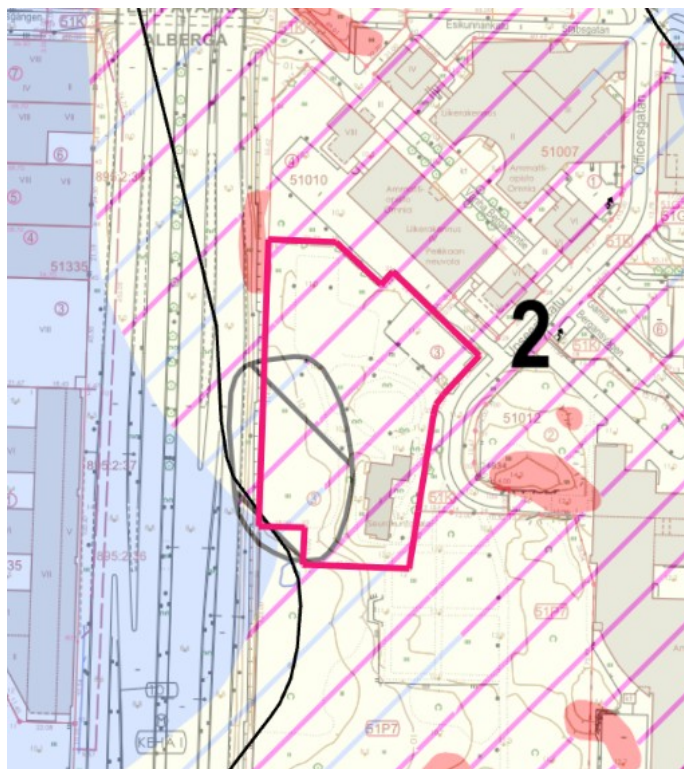
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Osoitteessa Upseerinkatu 5 olevan tontin omistaa Espoon Seurakuntayhtymä.

2.10 Maaperä

Maaperä alueella on pääosin siltin ja saven peittämää moreenia. Rakennettavuusluokitus on pääosin 2 (normaalisti rakennettava). Osalla kaavamuutosaluetta on täytemaata.



Kuva: ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksesta.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021-2032.

- Edistetään kestäviä liikkumismuotoja monipuolisella keinovalikoimalla erityisesti kaupunkiseuduilla.

MAL 2023 -suunnitelma.

- Kestävä liikennejärjestelmä.
- Kehitetään kestävien matkaketjujen toimivuutta.
- Toteutetaan pyöräilyn pääverkko.

Espoo strategia, Kv 20.10.2025.

- Liikennettä kehitetään nykyistä sujuvammaksi niin kävellen, pyörällä, joukkoliikenteellä kuin autolla.
- Hiilineutraali Espoo 2030 -tiekartan mukaisesti ja teemme päätökset tarvittavista lisätoimista.
- Sähköisten ajoneuvojen, joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn osuudet liikenteessä kasvavat.

Espoon pyöräliikenteen edistämishojelman päivitys 2025 (kh 27.4.2026). Uuden pyöräliikenteen edistämishojelman tavoitteena on, että

- Espoossa pyöräily on houkuttelevaa ja turvallista kaikille
- lisääntynyt arkiliikkuminen pyörällä edistää espoolaisten hyvinvointia
- pyöräilyn kulkutapaosuus nousee 0,25 %-yksikköä vuodessa ja pyöräilijöiden määrä kasvaa.

Luutnantinkujan asemakaavamuutos (kv hyväksynyt 18.8.2025)

- Asemakaavan muutoksella mahdollistettiin toimistorakentamista Kehä I:n varteen, entisen Perkkaan koulun tontin länsireunaan. Kaavamuutoksessa siirrettiin myös jalankulun ja pyöräilyn silta ja yhteys Kehä I:n ja toimistokorttelin väliin, ja se mitoitettiin baanatasoiseksi.

Viereisellä vireillä olevalla Upseerinura-asemakaavan muutoksella osoitetaan Kehä I meluaidan itäpuolelle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka liittyy Pikkukirkkontontin vaihekaavaan liikenteellisesti.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

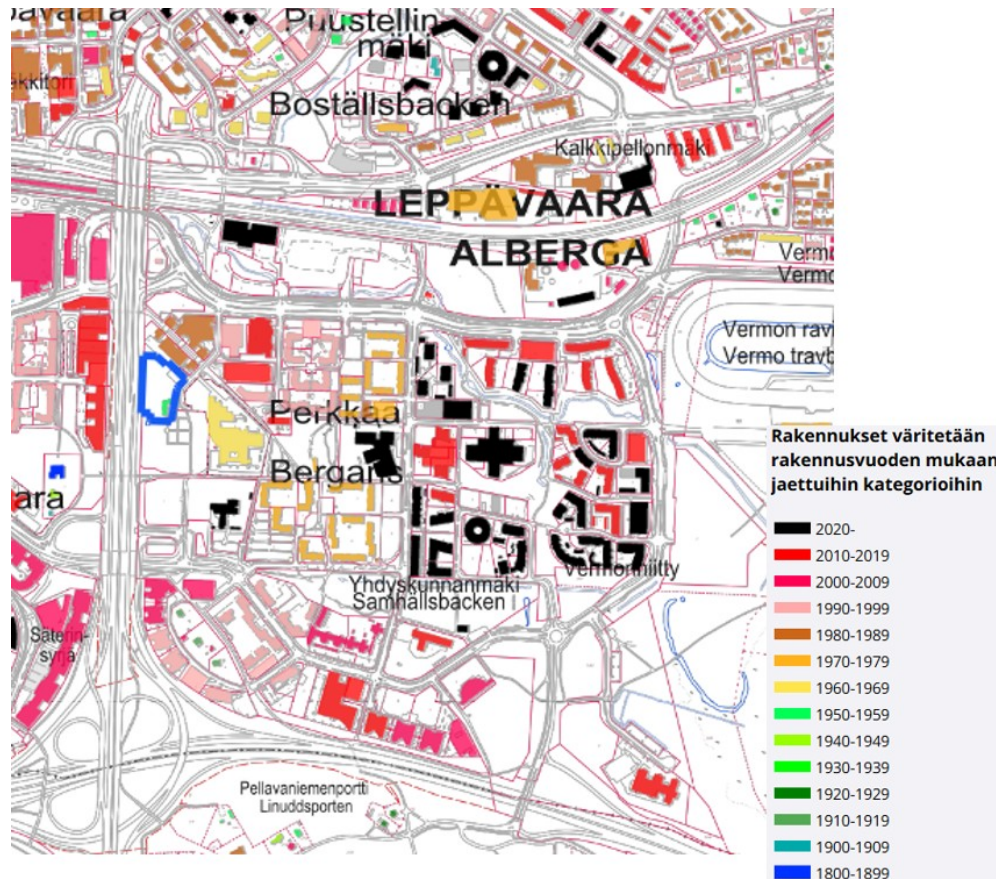
Perkkaan osa-alue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa rajoittuen pohjoisessa Helsinki-Turku-raidelinjaukseen, idässä Helsingin kaupungin alueeseen, etelässä Turunväylään ja lännessä Kehä I:een. Kulku Perkkaan alueelle sitä rajaavilta väyliltä on pohjoisesta Turuntieltä lähtevää Perkkaantietä pitkin, idästä Helsingin puolelta Pitäjämäeltä Takkatietä pitkin, etelästä Turunväylältä Vermonsolmun liittymän kautta ja lännessä Kehä I:ltä Perkkaan tielle sekä Kehä I:n alitse Säterinkatua pitkin.

Perkkaan alueen korttelit ovat toteutuneet vanhan Perkkaan osalta pääosin 1960–1990 -luvulla – Perkkaan koulu ja päiväkotit ovat valmistuneet 2020-luvulla. Uudempi

ja tehokkaampi Vermonniitty on toteutunut 2020-luvun molemmin puolin ja rakentaminen alueella jatkuu.

Kerrostalokorttelit sijoittuvat Perkkään keskialueelle. Niitä ympäröi ja rajaa väylien läheisyydessä toimisto-, toimitila- ja julkisen palvelun korttelit tarkoituksena osaltaan suojata alueen keskiosaa liikenteen melulta.

Perkkään aluetta halkoo pohjois-eteläsuuntainen puistoalue sekä kaksi itä-länsisuuntaista puistoaluetta. Pohjoisemman poikittaisen puistokaistaleen läpi kulkee Vermo-noja, joka lopulta laskee Iso Huopalahteen. Asuinkortteleiden ja puistoalueiden lomassa sijaitsee myös kaksi koulua ja muutamia päiväkotia.



Kuva: Perkkään alueen rakennusten rakentamisvuosikymmenistä.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Perkkään alueen länsiosaan aivan Kehä I tuntumaan. Vaihekaavan alueeseen kuuluu seurakunnan tontti, jolla sijaitsee vuonna 1953 valmistunut Perkkään seurakuntatalo. Vuonna 1929 valmistunut Perkkään kappeli paloi raunioksi ja se purettiin yhdessä palon myötä tarpeettomaksi käyneen varistorakennuksen kanssa vuonna 2022. Rakennusoikeutta tontilla on jäljellä noin 870 k-m². Kappelin palon jäljiltä piha-aluetta on tasattu ja alueelle on levitetty hiekkaa. Muutoin tontilla kasvaa jonkin verran puita ja pensaita sekä nurmikkoaluetta. Meluaidan tuntumassa

kasvillisuutta on vähäisemmin. Tontin kaakkoiskulmaan ulottuu pieneltä osin Vanhan Albergan puutarhan puistokäytävät. Tontin koilliskulmassa on hiekkapintainen auto-paikoitusalue noin 20 autolle. Kulku tontille on Upseerinkadulta.



Kuva: Ortoilmakuva kaava-alueesta.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Väestön määrä Perkkaan tilaston pienalueella vuodenvaihteessa 2024-2025 oli 9905. Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Perkkaan osa-alue on asuinvaltainen kaupunginosa, ja siellä sijaitsee lähinnä rakentamisen ja teknologiapalvelun asiantuntijatyöpaikkoja. Tällä hetkellä päivittäistavarakauppoja on Mestarintien varressa kaksi.

Tämän vaiheittaisen asemakaavan muutoksen alueella ei ole asukkaita, eikä työpaikkoja. Seurakuntatalo on ollut käyttämättömänä pitkään.

2.12.4 Palvelut

Perkkaan alueen julkisia palveluita ovat muun muassa yhtenäiskoulu Perkkaan koulu, useampi päiväkotito, Omnian ammattiopisto ja asukaspuisto. Perkkaan alueelta on

hyvät yhteydet ulkoiluun esimerkiksi Vermon ja Helsingin Talin suuntaan sekä länsipuolelle etelä-Leppävaaran kautta Leppävaaran urheilupuistoon saakka. Kirjastopalveluita ja laajemmat kaupalliset palvelut sijaitsevat Leppävaaran keskustassa. Kaavamuutosalueella, Upseerinkadun varrella toimii neuvola. Terveysasemapaalvelut löytyvät Pohjois-Leppävaarasta Läkkitorin läheisyydestä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä kulkee kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita.

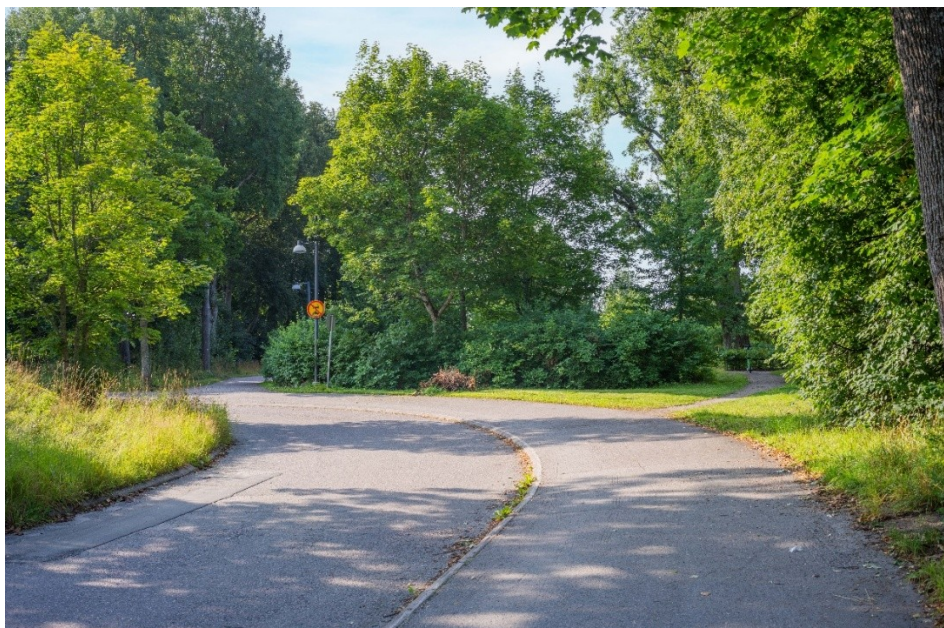
2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen länsipuolella on vilkas liikenteinen Kehä I, jonka liikennemäärä nykytilanteessa on noin 95 800 ajon/vrk (ajoneuvoa vuorokaudessa). Ajoneuvoliikenne alueelle tulee pohjoisesta Perkaantien ja Upseerinkadun kautta. Perkkaatie on alueellinen kokoojakatu ja sen länsiosan liikennemäärä on noin 11 600 – 6 300 ajon/vrk. Upseerinkatu on tonttikatu ja sen liikennemäärä on noin 2 000 ajon/vrk.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Nykytilanteessa pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys tulee pohjoisesta Upseerinkadun yhdistettyä jalankulu- ja pyörätietä jatkaen hiekkapintaisen puiston läpi.

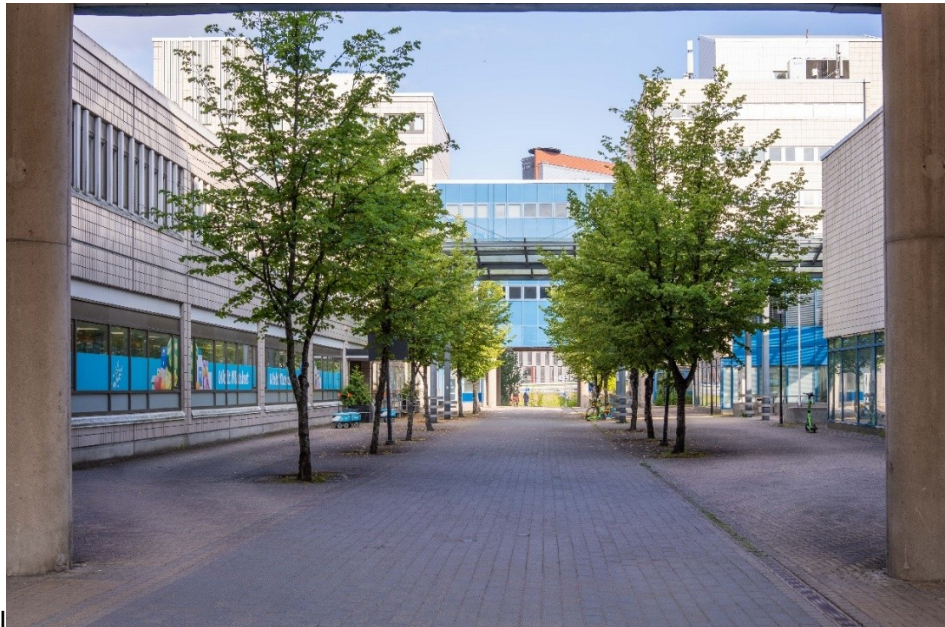


Kuva. Upseerinkadun eteläpää ja kadulta siirrytään hiekkapintaiselle puistoraitille (Minna Moisio, 2026).



Kuva. Puistoraitti VARK-alueen kohdalla (Minna Moisio, 2026).

Kaakosta luoteeseen kulkeva Vanha Bergansintie risteää pohjois-eteläsuuntaisen reitin kanssa yhdistäen Perkkään Kehä I:n ali (Bergansinportti) Etelä-Leppävaaraan kaava-alueen pohjoispuolella.



Kuva. Vanha Bergansintie kuvattuna Upseerinkadulta länteen (Minna Moisio, 2026).



Kuva. Vanhan Bergansintien, Kehä I:n alikulun itäpuolelta, johon kaavamuutoksessa esitetty baana tulee (Minna Moisio, 2026).

2.13.3 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee useita bussilinjoja. Leppävaaran asema ja bussiterminaali on noin 600 m kävelymatkan päässä.

2.13.4 Liikenneturvallisuus

Puiston läpi menevällä kapealla hiekkapintaisella reitillä voi syntyä käyttäjien välisiä konfliktitilanteita esimerkiksi johtuen reitin kapeudesta ja jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden välistä nopeuserosta. Upseerinkadulla on myös kapea yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, jossa voi olla vaaratilanteita. Lisäksi Vanhan Bergansintien risteyskohdissa voi olla haasteita liikenneturvallisuuden osalta.



Kuva. Upseerinkadun ja Vanhan Bergansintien risteyskohta.

2.14 Luonnonolosuhteet

Alueelle on kaavaa varten tehty luontolausunto (Ramboll Finland Oy, 9.12.2026), jonka perusteella on selvitetty, tarvitaanko alueelle tarkempia luontoselvityksiä. Luontolausunnon perusteella kaavamuutosaluetta laajemmalla selvitysalueella ei esiinny silmälläpidettävän ketoneilikan ja vaarantuneen vuorijalavan lisäksi sellaisia luontoarvoja, joita olisi välttämätöntä huomioida suunnittelussa. Vuorijalavat ovat todennäköisesti istutusperäisiä. Alueella esiintyvät lehdot eivät ole edustavia, eikä niiden huomiomiselle ole luonnonarvojen puolesta lakisääteisiä vaatimuksia. Nämä ympäristöt ovat kuitenkin tiiviissä kaupunkirakenteessa harvinaisia ja niitä ehdotetaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Selvitysalue ei ole paikallisten tai maakunnallisten ekologisten yhteyksien verkoston osa, mutta Lajitietokeskuksen havaintojen ja lehtomaisten alueiden esiintymisen perusteella se on paikallisesti huomionarvoinen elinympäristö ja suojapaikka kaupunkirakenteen keskellä eläville linnustolle.

Luontolausunnossa suositellaan, että silmälläpidettävät ja vaarantuneet kasvilajit sekä niittyalueet huomioidaan jatkosuunnittelussa, mikäli mahdollista. Alueella kasvavat iäkkäät lehmukset ja tammet sekä muu iäkäs puusto on syytä huomioida säilytettävänä jatkosuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Haitallisia vieraslajeja on torjuttava ja niiden leviämistä on estettävä kaava-alueella. Luontolausunnossa suositellaan lisäksi tarkemman kasvillisuusselvityksen ja lepakkoselvityksen tekemistä. Kasvillisuus- ja lepakkoselvitykset tehdään kesän 2026 aikana ja ne loppuvuonna 2026.

Kevään 2026 liito-oravaselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 7.4.2026) ei havaittu liito-oravaa. Alue on heikosti kytkeytynyt liito-oravien elinympäristöverkoston muihin osiin ja lisäksi alueella sijaitseva liito-oravalle soveltuvaksi rajatulla alueella ei sijainnut liito-oravan levähdyspaikoiksi soveltuvia kolopuita. On epätodennäköistä, että laji levittäytyisi alueelle, ellei kulkuyhteyksiä parannettaisi erityisesti Kehä I:n ja Turunväylän ylityksen osalta. Alueen suunnittelussa ei näin ollen ole tämän selvityksen perusteella tarpeen huomioida liito-oravia. Liito-oravalle soveltuvat pesäpaikat (kolopuut, risupesät) toimivat pesäpaikkoina myös muille eläimille, ja ne suositellaan säästettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

2.15 Suojelukohteet

Vuonna 1929 valmistunut ja asemakaavalla vuonna 1986 suojeltu Perkkaan kappeli paloi raunioksi ja se purettiin yhdessä palon myötä tarpeettomaksi käyneen varistorakennuksen kanssa vuonna 2022.

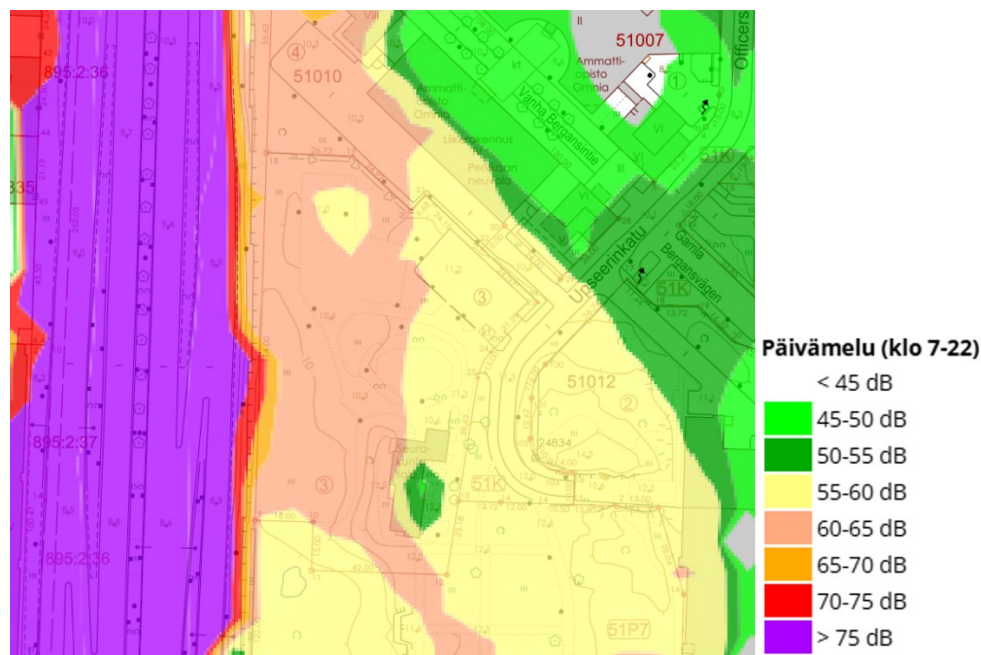
Tämän vaiheasemakaavan naapurissa, eteläpuolella sijaitsee puistoalue Vanhan-Albergan puutarha, joka on Suomen harvoja säilyneitä 1700-luvun terassoituja muotopuutarhoja. Puiston alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös ja valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK). Osa VARK-alueesta yltää seurakunnan tontille, jolla arkeologisen alueen tarkempi laajuus tutkitaan

myöhemmin laadittavalla varsinaisella asemakaavalla, kun seurakunnalla on tonttinsa kehitysajatukset selvillä.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n vieressä. Kehä I:n liikennemäärä nykytilanteessa on noin 95 800 ajon/vrk ja vuoden 2060 ennustetilanteessa noin 114 000 ajon/vrk. Näin ollen Kehä I:n liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja heikentää alueen ilmanlaatua.

Nykytilanteessa melkein koko suunnittelualueella ylittyy ulko-oleskelualueiden melutasojen 55 dB:n ohjearvo. Osassa aluetta ylittyy yli 60 dB:n melutaso. Kehä I:n itäpuolelle sekä lyhyeltä matkalta Majurinpolun pohjoispuolelle on sijoitettu melueste.



Kuva. Tie- ja rautatieliiketeen yhteismelu alueella vuoden 2022 tilanteessa (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki).

3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin, maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

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

Pyöräilyn baanat eli laatukäytävät ovat pääpyöräreittien merkittävimmät osat. Baanat ovat pyöräiliikenteen valtaväyliä, jotka palvelevat pitkämatkaista ja nopeavauhtista pyöräilyä. Baanalinjauksissa suositaan usein rata-, moottoritie- ja viherkäytäviä.

4 Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamuutos tukee valtakunnallisia kestävästä liikkumisesta ja ilmastotavoitteita. Muutoksella mahdollistetaan pyöräilyn baanalla sijoittuminen Perkkäälle täydentäen osaltaan Laajalahden baanaa ja koko pääkaupunkiseudun baanaverkostoa MAL 2023 -suunnitelman ja Espoon strategian mukaisesti.

Asemakaavan muutos voidaan laatia vaiheittain, mikäli on tarpeen muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta tai teemaa (AKL 50.2 §). Tällöin aikaisempi asemakaava jää muilta osin voimaan.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7985 m².

Kokonaiskerrosala on 0 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku ei kasva.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä ei muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle lisätään Kehä I:n meluaidan viereen, itäpuolelle puilla ja pensailla istutettavan alueen osan kohdalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) vaiheittaisen kaavamuutosalueen länsiosaan.

Palossa tuhoutuneen vanhan Perkkään kappelin rakennusalan kohdalla poistetaan suojellun rakennuksen merkintä (sr).

Kaikilta muilta osiltaan vaiheittaisen asemakaavamuutosalueen merkinnät ja määräykset jäävät voimaan asemakaavan "113800 Perkkää II B" mukaiseksi.

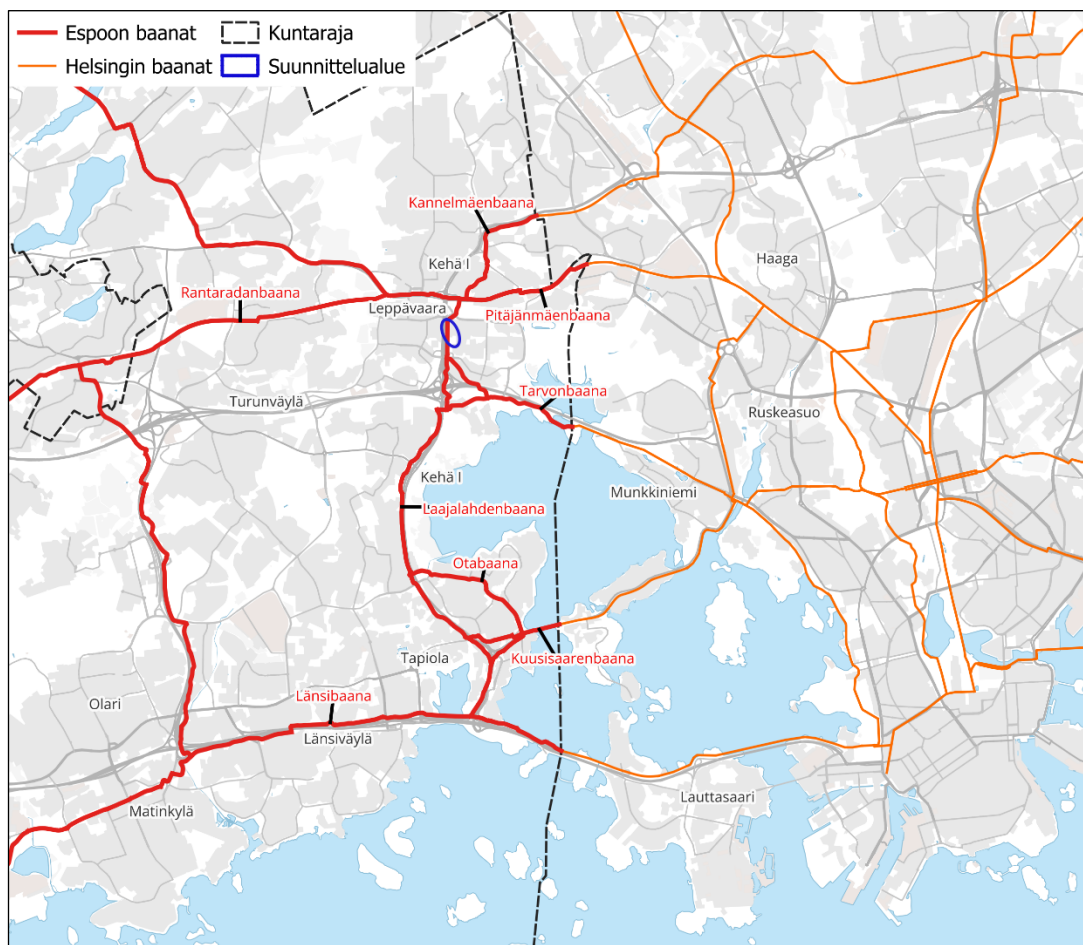
4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä kulkee kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita. Baanan rakentamisen yhteydessä rakennetaan hulevesien ohjausta, katuvalaistusta ja mahdollisesti muita kaapeleita varten putkivarauksia.

4.4 Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia katu- ja joukkoliikennejärjestelyihin.

Kaavan tavoitteena on edistää pyöräilyä Kehä I:n käytävässä. Kaavamuutos on osa laajempaa seudullista pyöräilyn baanaverkkoa, jonka tavoitteena on pyöräilyn sujuvuuden ja edellytysten parantaminen. Baanat ovat pyöräiliikenteen valtaväyliä, jotka palvelevat pitkämatkaista ja nopeavauhtista pyöräilyä. Baanalinjauksissa suositetaan usein rata-, moottoritie- ja viherkäytäviä. Alla on laajempi kuva Espoon ja Helsingin tavoitteena olevasta pyöräilyn baanaverkosta.



Kuva. Baanaverkko.

Suunnittelutyön aikana tutkittiin Laajalahdenbaanalle vaihtoehtoisia reittejä Perkkaan ja Etelä-Leppävaaran kohdalla.

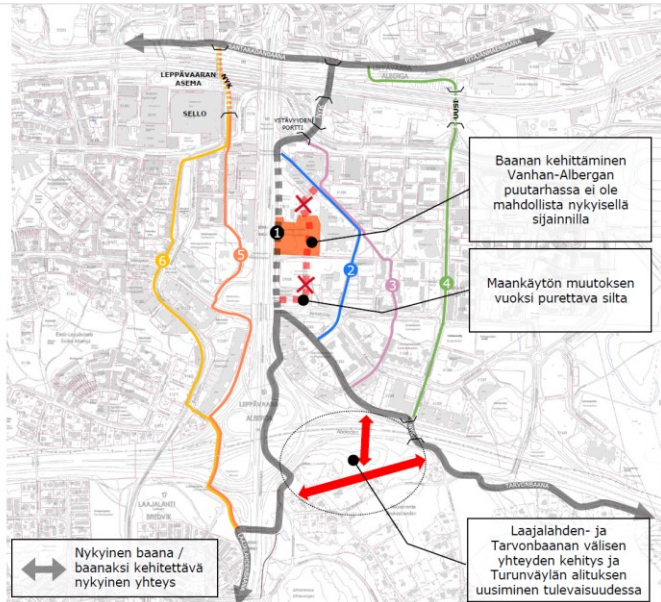
Tutkitut reittivaihtoehdot

TAVOITEVERKON MUKAINEN LINJAUS

- **Reitti 1** Kehän itäreunaa pitkin Ystävyysportille [suunnitelma olemassa, ei esitetä tarkemmin tässä selvityksessä]

VAIHTOEHTOSET REITIT

- **Reitti 2** Luutnantinkujan ja Perkkaanpuiston ja Ammattiopiston kautta Ystävyysportille
- **Reitti 3** Everstinpolun, Perkkaanpuiston ja Upseerinkadun kautta Ystävyysportille
- **Reitti 4** Majurinkulman ja -kadun kautta uudelle rata-alitukselle
- **Reitti 5** Kehä I:n länsipuolta Säterintielle, josta Alberganpolun ja -promenin kautta Leppävaaran asemalle
- **Reitti 6** Linnoitustien, Alberganesplanadin ja Leppävaarankadun kautta Leppävaaran asemalle



Kuva. Tutkitut baanareittivaihtoehdot (Ramboll Finland Oy, 2026).

Vaihtoehtoiset baanalinjaukset eivät soveltuneet baanalinjaukseksi johtuen muun muassa pituus- ja vaakageometrian haasteista (kuten liian suureksi muodostuvat pituus-kaltevuudesta), haastavista tasoristeyksistä ajoneuvoliikenteen kanssa, liian kapeasta tilasta, rakennusten liian läheisistä sisäänkäynneistä ja kapeiden osuuskien suu- resta jalankulkijamäärästä, joka aiheuttaisi vaaratilanteita baanalla. Vaihtoehdoista on kerrottu tarkemmin Laajalahdenbaanan reittitarkastelu -selvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2026).

Baanalinjaus on suunniteltu Kehä I:n itäpuolelle olemassa olevan meluidan viereen. Baanalinjaus tulee pohjoisesta Turuntien ja radan ali Hatsinanpuiston läpi alittaen Perkkaantie ja jatkaen siitä Kehä I:n varteen risteten Vanhan Bergansintien kanssa. Siitä baanalinjaus jatkaa Kehä I:n meluesteen varta etelään. Majurinpolun kohdalta baanalinjaus on suunniteltu pitkälle sillalle, joka jatkuu Säterinkadun eteläpuolelle. Liitteenä (liite 2) olevassa katukartassa on esitetty liikennejärjestelyt tarkemmin.

Laadukkaan baanatan tavoiteleveys on noin seitsemän metriä, josta pyörätien osuus on noin neljä metriä ja jalkakäytävän osuus on noin kolme metriä. Kaavahankkeen kohdalla baanatan leveys on kavennettu viideksi metriksi, koska kaava-alueen eteläpuolella olevassa Upseerinuran kaavassa baanatan leveys täytyy saada mahdollisimman kapeaksi, jotta Upseerinuran kaavan alueella oleva puisto muinaismuistoinen pysyy mahdollisimman suurena ja muutokset alueella mahdollisimman vähäisinä. Viiden metrin levyttä on jatkettu olemassa olevien tonttien kohdallakin, jotta muutokset tonttien käyttöön ovat mahdollisimman vähäiset.

Baanalla pyöräily ja jalankulku on erotettu toisistaan. Pyöräilylle on varattu kolme metriä ja jalankululle kaksi metriä. Kolmen metrin leveällä pyörätiellä voidaan vielä

pyöräilyn suunnat erottaa, mikä parantaa pyörätien laatutasoa. Kaavamuutosalueen kohdalla baanalinjaus on suora, jolloin näkemät ovat esimerkiksi ohitustilanteissa hyvät.

Suunnittelutyön aikana pohdittiin myös vaihtoehtoa, jossa baanalla olisi ollut vain pyörätie. Lopputuloksena päädyttiin kuitenkin esittämään ratkaisua, jossa baanalla on kapeampi pyörätie ja sen rinnalla kapea jalkakäytävä. Jalkakäytävä katsottiin tarpeelliseksi, koska reitille ohjautuu joka tapauksissa jonkun verran jalankulkijoita, jolloin on liikenneturvallisuuden kannalta parempi, että heillä on oma tila. Jalankulkijoiden määrä on kuitenkin arvioitu sen verran vähäiseksi, että jalkakäytävä on suunniteltu kapeana maksimoiden puiston pinta-ala.

Baanalla tavoitellaan alle neljän prosentin pituuskaltevuutta, johon tämän kaava-alueen kohdalla päästään. Pituuskaltevuus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Uuden jalankulun ja polkupyöräilyn baanin alue sijoittuu pääosin rakennettavuusluokkaan 2, joka on normaalisti rakennettavaa maaperää. Osalla kaavamuutosaluetta on täytemaata.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Baanin kohdalla maata muokataan, mutta tontilla säilyy puustoa ja pensaita. Luonnonmukaisempaa kasvillisuutta säilyy tämän kaavamuutosalueen naapurissa Vanhan-Albergan puutarhan puistoalueella.

4.7 Suojelukohteet

Palossa tuhoutuneen vanhan Perkkaan kappelin rakennusalan kohdalta poistetaan suojellun rakennuksen merkintä (sr).

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n vieressä. Kehä I:n liikennemäärä nykytilanteessa on noin 95 800 ajon/vrk ja vuoden 2060 ennustetilanteessa noin 114 000 ajon/vrk. Näin ollen Kehä I:n liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja heikentää alueen ilmanlaatua. Kaava-alueella ylittyy ulko-oleskelualueiden melutasojen 55 dB:n ohjearvo nykytilanteessa ja tulevaisuudessa.

4.9 Nimistö

Seurakunnan tontin vaiheittaisen asemakaavan nimi on Pikkukirkontontti – ruotsiksi Småkyrkomten. Nimi kuvaa tontin historiaa ja paikantaa hyvin kaava-alueen.

Paikalla ollutta kirkkoa, sittemmin kappelia kutsuttiin monilla virallisilla ja epävirallisilla nimillä, kuten Alberga-Leppävaaran kirkko, Leppävaaran kirkko, Leppävaaran pikkukirkko, Pikkukirkko, Leppävaaran vanha kirkko ja Perkkaan kappeli sekä vastaavalaisilla ruotsinkielisillä nimillä.

Nimiä Leppävaaran pikkukirkko ja lyhyesti Pikkukirkko käytettiin alusta lähtien. Kirkon rakentaminen oli osa 1900-luvun alkukymmenten pohjoismaista pikkukirkkoliikettä (småkyrkörörelse), joka edisti pienten seurakuntien perustamista ja omien pienten kirkkojen rakentamista esimerkiksi Leppävaaran kaltaisiin taajamiin.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaiheittaisen asemakaavamuutos alueen läheisyydessä on toimistotyöpaikkakortteleita. Lähimmät asumiskorttelit sijaitsevat noin 200-300 metrin etäisyydellä. Kaavamuutosalueen eteläpuolella vanhan-Albergan puutarhan puistoalueella kulkevaa reittiä käyttää työmatkapyöräilijät, lähistöllä asuvat ja muutoin Perkkaan alueella vapaa-ajalla liikkuvat.

Kaavamuutoksen myötä pyöräilybaana kulkee tulevaisuudessa kaava-alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa ja parantaa alueen pyöräily- ja jalankulkureittejä. Baanan sijoituessa Kehä I:n meluidan viereen vauhdikkaampi pyöräily siirtyy selkeälle pyöräilybaanalle.

Pyöräilybaanan toteuttamisen aikaiset vaikutukset liittyvät rakentamisesta aiheutuvaan meluun, pölyyn ja väliaikaisjärjestelyihin, mutta haitta on tilapäinen. Rakentamisen aikaiset vaikutukset koskevat sekä lähialueen asukkaita että työntekijöitä sekä alueen ohittavia kulkijoita.

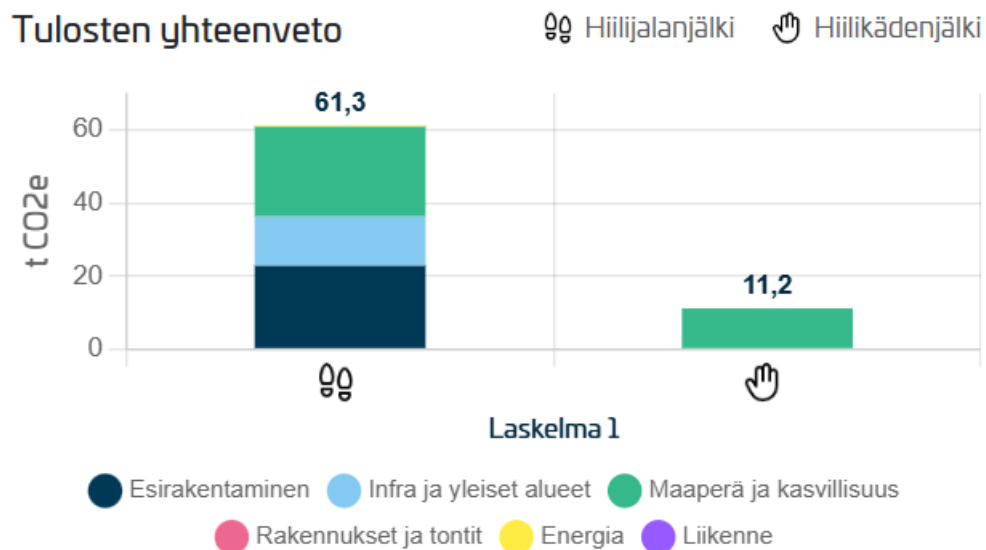
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Baanan rakennustöiden yhteydessä linjauksen kohdalta seurakunnan tontilta ei juurikaan jouduta kaatamaan puita, koska alue on jokseenkin puuton. Alueelta joudutaan kuitenkin poistamaan pintamaita, tekemään jonkin verran maaleikkauksia baanan päällysrakenteita ja hulevesiverkostoa. Olemassa olevaan maanpintaan nähden baananpinnan korkeustaso liitetään ympärillä säilyvään luonnolliseen pinnankorkoon niittypintaisiin luiskin.

Baanan toteuttaminen lisää jonkin verran vettä läpäisemätöntä pintaa kaava-alueen länsireunalla. Baanan pinnoitteena on asfaltti, ja pyöräilyn sekä jalankulun rinnakkaiset reitit on eroteltu toisistaan kiviraidan tai maalauksen avulla. Baanalle tulee hulevesiputket ja katuvalaistus sekä mahdollisesti muita putkivarauksia.

Toteutuessaan baanaverkosto edistää kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuutta Espoo tarinan mukaisesti, vähentää autoriippuvuutta ja autoliikenteen aiheuttama typpioksi- ja pienhiukkaspitoisuus osaltaan hieman vähenee.

Kaavamuutoksesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia on arvioitu hiilijalanjälkilaskurin (Planect, Sitowise Oy) avulla. Laskelmassa hiilijalanjälkeä muodostuu tämän kaavan alueen baanarakentamisella yhteensä 61,3 t CO₂e (tonnia hiilidioksidiekvivalenttia) ja hiilikädenjälkeä muodostuu 11,2 t CO₂e. Valtaosa hiilijalanjäljestä syntyy jo rakentamisvaiheessa. Käytön aikaiset päästöt ovat vähäisiä, mikä on tyypillistä kevyelle infrastruktuurille. Suurimmat päästölähteet liittyvät maansiirtoon, pohjatöihin ja rakenteiden perustamiseen.



Kuva: Laskelman hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki yhteensä esitettynä tonneina hiilidioksidiekvivalenttia.

5.3

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutosalue sijaitsee Perkkaalla rakennetussa ympäristössä. Uusi pyöräilyn baanalinjauksen toteutus ei juurikaan vähennä kasvillisuutta kaavamuutosalueen korttelin 51010 tontilla 3, Kehä I:n meluaidan tuntumassa. Baanan luiskiin kylvetään uutta niittyä. Luonnonmukaisempaa kasvillisuutta säilyy kaavamuutosalueen eteläpuolella puistoalueella muotopuutarhan ohella.

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta liito-oravaiden suojeluun, koska alue soveltuu huonosti liito-oravaiden lisääntymis- tai levähdyspaikaksi ja kytkeytyy heikosti muihin liito-oravan elinympäristöihin.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Pyöräilybaanan osa Perkkaalla täydentää alueen kaupunkirakennetta toimistokorttelien välissä, Kehä I väylän tuntumassa lähellä Leppävaaran keskustaa. Pikkukirkkion tontti-vaiheasemakaava sijoittuu joukkoliikenteen, palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuusvyöhykkeelle. Kaavalla mahdollistetaan alueelle selkeä kevyenliikenteen kulkureitti. Kaavamuutos ei muuta alueen rakentamisen tehokkuutta, työpaikkojen tai asukkaiden määrää.

Uusi jalankulku- ja pyöräilykatu edellyttää jonkin verran maarakentamista, joten hiilijalanjälki kasvaa. Mutta pyöräilyn lisääntyminen baanaverkostolla todennäköisesti vähentää osaltaan autoliikennettä, mikä laskee käytön aikaisia hiilidioksidipäästöjä rakennusvaiheen päästöihin verrattuna. Pyöräily on energiankulutukseltaan tehokkain liikkumismuoto, koska polttoaineita eikä sähköä kulu. Kun laadukkaat katujärjestelyt lisäävät pyöräilyn osuutta, liikennejärjestelmän kokonaisenergiankulutus laskee.

Uusi erillinen baanaväylän osa Perkkaalla Kehä I:n tuntumassa edellyttää kuivatusratkaisuja, penger- ja leikkaustöitä, siltarakenteen sekä uutta valaistusta. Baanan toteuttaminen tuo kaupungille rakentamisen, kunnallistekniikan ja kunnossapidon kustannuksia, mutta hankkeen perusteltavuus ei perustu vähäisiin rakentamiskustannuksiin, vaan liikennejärjestelmän toimivuuden, turvallisuuden ja kaupunkirakenteen läpäisevyyden parantumiseen. Silta tämän vaiheittaisen kaavamuutosalueen eteläpuolella Majurinpolun yli mahdollistaa pyöräilyn baanareitin osan toteutumisen kohdassa, jossa nykyinen katuverkko ei tarjoa sujuvaa tai turvallista baanatasoista reittiä. Investointi kohdistuu pyöräilyn baanaverkostoon, jonka odotettu käyttöaste on korkea.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen kaupunkikuva ja maisemakuva muuttuvat jonkin verran asemakaavamuutoksen myötä, kun pyöräilyn laatubaana rakennetaan Kehä I:n läheisyyteen. Baana sijoittuu meluidan viereen ja hahmottuu visuaalisesti osaksi sitä. Olemassa olevat rakenteet: Perkkaan alueen rakennukset, meluita ja kevyenliikenteen reitit, näkyvät jo maisemassa. Baana ei tuo maisemaan sen nykytilaan verrattuna uutta suurta elementtiä eikä muuta sen luonnetta. Lännestä, Kehä I:n suunnasta katsottuna baanalinjasta ei näy kaavamuutosalueen kohdalla.

Kaavamuutos vaikuttaa jonkin verran alueen kulttuuriympäristöön baanan sijoituessa Kehä I:n meluaidan viereen. Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohteen perusteluissa kohteen ympäristö ja maisema on todettu täysin muuttuneeksi, joten uuden kevyenliikenteen reitin rakentamisen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän kohteen ympäristöön ja maisemaan liittyviä arvoja.

Tämän vaiheittaisen asemakaavanmuutoksen toteuttaminen ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista. Eikä kaavamuutosalueen tontin rakennusoikeutta muuteta. Baanan toteuttaminen ei estä tontin nykyistä käyttöä, sen tulevaa kehittämistä eikä muita myöhemmin kaavoituksessa ratkaistavia kysymyksiä. Baana luo toteutuessaan uusia lähtökohtia alueen kehittämiseksi ja avaa uusia tulevaisuuden mahdollisuuksia.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Uusi baanaverkon osa parantaa Perkkaan ja Leppävaaran alueen elinvoimaa pitkällä aikavälillä, koska se vahvistaa alueen saavutettavuutta, lisää paikallisten palvelujen asiakasvirtoja, parantaa liikenneturvallisuutta ja tukee tiivistyvän kaupunkirakenteen kestävä kehitystä. Laadukas pyöräilyn baanaverkosto tekee alueesta houkuttelevamman sekä asukkaille että palveluille. Suunnittelualueen lähimmät kaupalliset toiminnot sijoittuvat Leppävaaran keskustaan, Sellon kauppakeskukseen ja sen ympäristöön. Näiden palveluiden saavutettavuus taataan korkeatasoisilla jalankulun ja pyöräilyn reiteillä. Työpaikkaliikenteen pyöräilyosuus on mahdollista kasvaa laadukkaan baanalinjan toteutumisen myötä. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen mukaisen kevyenliikenteen baanan toteuttaminen tuo seurakunnan tontille uusia kehittymiskymmiä tulevaisuuteen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Rakentaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti. Alueelle on jalankulun ja polkupyöräilyn baanaa varten laadittu yleissuunnitelma, jota käytetään tarkemman suunnittelun pohjana.

Toteutuksen seuranta

Kevyen liikenteen baanan tarkemmasta jatkosuunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin Upseerinura-kaavalle. OAS-vaiheessa Upseerinura-kaavassa oli mukana seurakunnan tontti, mutta sen osalta jatketaan aikataulusyistä kaavoitusta tällä erillisellä yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten laadittavalla vaiheasemakaavalla. Seurakunnan muut kehityshanketoiveet ja muut tarvittavat seikat tutkitaan tulevaisuudessa koko tonttia koskevassa asemakaavan muutoksessa.

OAS on päivätty 21.10.2024. Vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 30.10.2024. OAS oli nähtävillä 4.11. – 3.12.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä mielipidettä ja saatiin yksi lausunto sekä yksi kannanotto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 29.1.2025 kaavamuutoskohteen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan 2025.

Muinaismuistolain (MML) 13 §:n mukainen neuvottelu pidettiin 7.4.2026.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Valmisteluaineiston katukartassa, ohjeellisissa poikkileikkauksissa ja pyöräilyn taivote-verkkokartassa on esitetty kevyenliikenteen baanau sijoittuminen Perkkaalla Kehä I:n meluidan viereen Majurinpolun ja Vanhan-Bergansintien välille.

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 4.11. – 3.12.2024.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävilläoloaikana Upseerinura-kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin neljä mielipidettä ja saatiin yksi lausunto sekä yksi kannanotto.

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 suojelustusta tulisi tutkia kaavamuutostyön yhteydessä ja että valtakunnalliseen arkeologiseen alueeseen kajoaminen edellyttää kajoamislupaa.

Suunnitelmaa on kehitetty kaavoitustyön yhteydessä saadun palautteen perusteella.

Baanan yleissuunnitelmassa on huomioitu Vanhan-Albergan puutarhan muinaisjään-
nösalue kaventamalla baanatan tavoitemitoitusta puiston kohdalla ja suunnitelman mu-
kaan baanatan ja meluesteen väliselle osuudelle istutetaan köynnöksiä, havupuita sekä
lehti- ja havupensaita. Baana sijoitetaan olemassa olevaan maanpintaan nähdn liit-
tämällä se ympärillä säilyvään luonnolliseen pinnankorkoon niittypintaisin luiskin.

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

Baanatan jatkosuunnittelussa huomioidaan tarvittavat vesihuoltolinjat ja suunnittelu teh-
dään yhteistyössä HSY:n kanssa.

Seurakunnan tontti on rajattu pois Upseerinuran kaavasta ja sen osalta tehdään aika-
taulusyystä tätä Pikkukirkontontti -vaiheasemakaavaa, jossa tontille osoitetaan vain
yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa ja palossa tuhoutuneen
kappelirakennuksen suojelumerkintä poistetaan. Seurakunnan koko tontin kaavoitus
voidaan laatia myöhemmin, kun seurakunnalla on suunnitelma tonttinsa kehittä-
miseksi ja tällöin myös seurakuntatalon suojelustatus voidaan tutkia.

Vanhan-Albergan puutarhan osalta on pidetty muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n
mukainen neuvottelu, jonka tuloksena ja tarvittavien tutkimusten perusteella kiinteään
muinaisjään-
nökseen (Alberga, Kersantinpuisto) voi kajoata Upseerinuran kaavahank-
keen pyöräilyn baanatan rakennussuunnitelman mukaisesti ja jäljelle jäävän muinais-
jään-
nösalueen rajausta supistetaan. Alueella tehdään tutkimuksia syksyn 2026 ai-
kana.

7.2 Kaavaehdotus

Vaiheittaista asemakaavan muutosta laaditaan aikataulusyystä seurakunnan tontille
baanalinjan rakentamisen vuoksi Perkkäälle Kehä I:n viereen liikennemeluaidan itä-
puolelle. Kaavamuutoksessa osoitetaan tilavaraus pyöräilyn laatukäytävän osalle Ma-
jurinpolulta Vanhalle Bergansintielle. Seurakunnan muut kehityshanketoiveet ja muut

tarvittavat seikat tutkitaan tulevaisuudessa koko tonttia koskevassa asemakaavan muutoksessa.

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus viedään syyskaudella 2026 kaupunkisuunnittelulautakuntaan hyväksyttäväksi nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti samaan aikaan Upseerinura-kaavan kanssa.

Kaavan hyväksyminen

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Vaiheittainen asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Heli Rautio, Espoon kaupunki, kaupunkitekniikan keskus, infrasuunnittelupäällikkö
- Mikael Ahlfors, Espoon kaupunki, kaupunkitekniikan keskus, suunnitteluhortonomi
- Kristiina Kartimo, Espoon kaupunki, kaupunkitekniikan keskus, projektipäällikkö
- Peik Salonen, Espoon kaupunki, kaupunkitekniikan keskus, projekti-insinööri
- Jenni Kerava, Ramboll Finland Oy
- Lauri Vesanen, Ramboll Finland Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sari Metsälä, asemakaavainsinööri
- Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö (liikennesuunnittelu)
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Marjo Erkola, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
2.8.2024		Kaavoitushakemus saapui
21.10.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
4.11. – 3.12.2024	ksj	Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
7.4.2026		Upseerinuran kaavan MML (295/1963) 13 §:n neuvottelu
	ksl	Vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus nähtäville

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sari Metsälä

Sari Metsälä

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja