

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

Pikkukirkontontti, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK1004, 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. Mielenpiteet, 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 Pikkukirkontontti – Småkyrkotomten vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7586, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue VK1004,

3

pyytää vaiheittaisen 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.

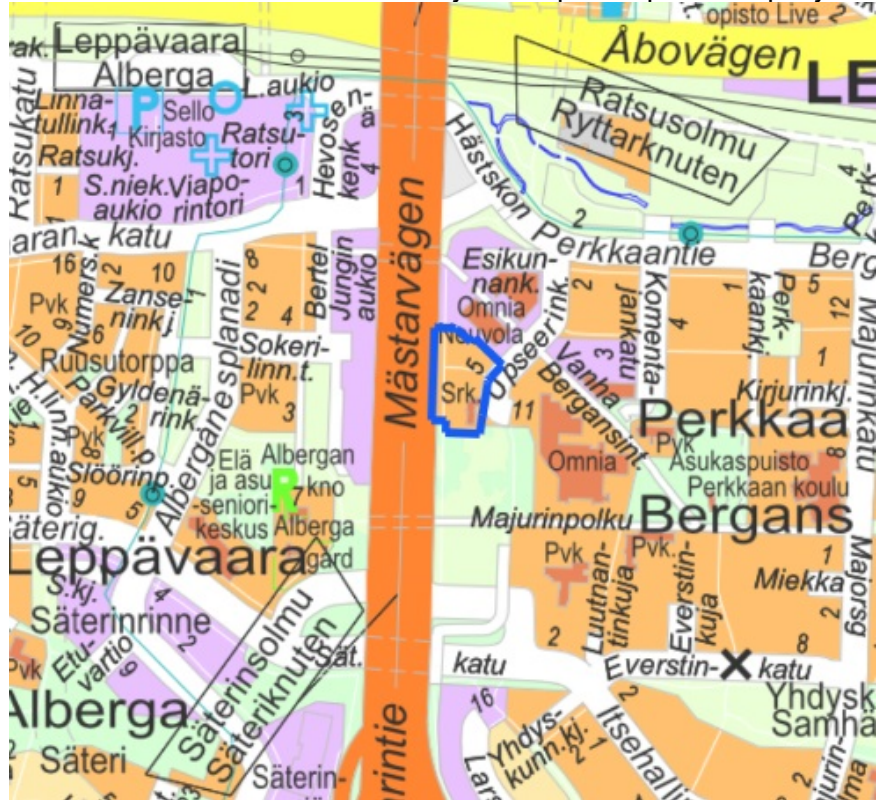
Muutoksella mahdollistetaan pyöräilyn baanauudistuminen Perkkäälle täydentäen osaltaan Laajalahdenbaanaa ja koko pääkaupunkiseudun baanaverkostoa Espoon tarinan mukaisesti.

Pikkukirkontontti-kaavan alue oli mukana Upseerinuran kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa, mutta ei ole mukana Upseerinura asemakaavan muutosehdotuksessa. Seurakuntayhtymän tontin osalta laaditaan aikataulu syystä tämä vaiheittainen asemakaava, jolla osoitetaan tontin länsiosaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle

varattu alueen osa ja muutoin asemakaava jää pääosin ennalleen, tulipalossa palaneen ja tuhoutuneen kappelin rakennusosalta poistetaan suojellun rakennuksen merkintä vaihekaavan yhteydessä nykytilanteen toteavana. 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.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pikkukirkkontontti - Småkyrkomtennens vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7586, käsittää osan korttelia 51010, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue VK1004.

Aloite ja vireilletulo

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

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

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 metriä.

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 autopaikotusalue 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 baanataseiseksi reitiksi. Tulevaisuudessa Kersantinsilta poistuu ja se korvataan uudella pitkällä sillalla, joka alkaa Säterinkadun eteläpuolelta ja päättyy Majurinpolun pohjoispuolelle.

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 Perkkaa II B. Korttelin 51010 tontti 3 on asemakaavassa osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 1 500 ja kerrosluku on kaksi. Tontille on merkitty historiallisesti arvokkaan suojellun rakennuksen rakennusala, yleiselle jalankululle varattu alueen osa kulkee tontin poikki sekä puilla ja pensailta istutettavaa alueen osaa on osoitettu tontin pohjois- ja länsi osaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Upseerinuran asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.10.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asemakaavan muutoksen 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 kaavamuuostyön 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 nähden 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 ratkaista.

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 kiinteän 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.

Vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotus

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 kohdalta poistetaan suojellun rakennuksen merkintä. Kaikilta muilta osiltaan vaiheittaisen asemakaavamuutosalueen merkinnät ja määräykset jäävät voimaan asemakaavan ”113800 Perkkää II B” mukaiseksi.

Kaava-alueen kohdalla baanan leveys 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 Upseerinuran kaava-alueen puisto (VARK-alue) pysyy mahdollisimman suurena ja muutokset puistoalueella ja olemassa olevilla tonteilla pysyy mahdollisimman vähäisinä. Kaava-alueen kohdalla baanan pituuskaltevuus on alle neljä prosenttia.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

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

Pikkukirkontontin vaiheittaisesta asemakaavan muutoksesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia, koska vaiheittainen asemakaavan muutoksen alue oli aluksi osana Upseerinuran kaavaa.

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 VK1004 Pikkukirkontontti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 VK1004 Pikkukirkontontti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- VK1004a Pikkukirkontontti kaavamääräykset
- VK1004a Pikkukirkontontti vaihekaava
- VK1004 Pikkukirkontontti kaavaselostus
- VK1004 Pikkukirkontontti kaavaselostuksen liitteet