



Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 02.09.2026 klo -
Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Loojärvi
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3	1	Kandidaattikeskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK2005, 10. kaupunginosa Otaniemi	4
4	2	Sähköosasto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220508, 10. kaupunginosa Otaniemi	10
5	3, 4	Masalankuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130308, 51. kaupunginosa Leppävaara sekä 54. kaupunginosa Kilo	16
6	5, 6	Upseerinura, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 114004, 51. kaupunginosa Leppävaara	27
7	7, 8	Pikkukirkontontti, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK1004, 51. kaupunginosa Leppävaara	35
8	9	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2026 toinen osavuosisikatsaus	41
9		Päätökset ja kaavoituspyynnöt	44
10		Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä	45
11		Kokouksessa kuultavat selostukset	47

Espoo 26.8.2026.

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 26.8.20206 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2 **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Ville Laakso.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Asianumero 3853/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

3

Kandidaattikeskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK2005, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhdyt vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kandidaattikeskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue VK2005,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2026 päivätyn Kandidaattikeskus - Kandidatcenter asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7552, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue VK2005,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Muutetaan korttelin rakennusoikeus vastaamaan nykyistä käytettyä ja tulevaisuudessa mahdollisesti käyttöön otettavaa kerrosalaa.

Rakennusoikeus pienenee 4 600 k-m². Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kandidaattikeskus - Kandidatcenter, vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7552, käsittää osan korttelia 10001, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue VK2005.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen Aalto-yliopistokiinteistöt (ACRE), 27.4.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.6.2025.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueella sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema, vuonna 1964 valmistunut Kandidaattikeskus, joka tunnettiin ennen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksena. Se on yhä Otaniemen kampuksen maamerkki. Alueen rakennukset on suojeltu.

Alueella Kandidaattikeskuksen vieressä sijaitsee Alvar Aallon puisto, jossa asemakaavan mukaan avoimen maiseman erityispiirteet ja yksittäispuut tulee säilyttää. Luonteeltaan avoimen puistoalueen itäreunassa on puustoinen alue, ja eteläreunassa suojeltuja puita ja puukujanne.

Alue sijaitsee Otaniemen kampusalueen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sekä kaupunkikuvallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alue kuuluu myös sekä paikallisesti, seudullisesti että valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

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

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä Kandidaattikeskuksen alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi kaavakartalla on osoitettu alueen ympäristöön metro sekä seudullisesti merkittävä tie (Kehä I). Alueen pohjoispuolella on Natura 2000 -alue Laajalahden lintuvesi.

Vireillä oleva

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi kulkee virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa 220506 Otaniemen keskus asemakaava (lainvoimainen 12.8.2015). Kortteli 10001 tontti 15 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnöillä: Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, yksityiskohtien, värien ja materiaalien säilyminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, on se tehtävä alkuperäistoteutuksen mukaisesti tai muutoin rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Aiemmin tehdyt tämän periaatteen vastaiset muutokset on pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan vastaavalla tavalla. Välttämättömät muutokset ja uudistukset on sovittava rakennuksen ominaispiirteisiin. Korjaus- ja muutostöiden on perustuttava rakennuksen historian,

muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen ja muutosten laajuuden kannalta tarkoitusta vastaaviin selvityksiin. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Pohjoisosassa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema saa olla enintään 23.0 metriä.

Alueelle on osoitettu s-3-merkinnällä alueen osa, jolla avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemaa tulee hoitaa avoimena ja yksittäispuut säilyttää. Kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Toimenpiteiden tulee perustua aluetta koskevien suunnitelmien, toteutuksen ja säilyneisyyden tuntemukseen. Alueella oleva puukujanne ja suojeltavat puut on osoitettu s-1-merkinnällä. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa puiden elinvoimaisuuden.

Alueen pohjoisosassa on eko-1-merkinnällä osoitettu ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Alueella on puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla liito-oravan esiintyminen tulee huomioida alueen hoidossa.

Alueella on maanalainen tila, maanalaisia johtoja, joiden sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova ja yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueella on sm-merkinnällä osoitettu muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Mahdollisista alueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Otakaaren varrelle alueen länsiosaan on osoitettu p-merkinnällä pysäköimispaikka.

Kiinteistön rakennusoikeus on 45 100 k-m², ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 4 734 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 26.5.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.7.2025 mennessä. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto. Mielipiteitä ei saatu.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todetaan seuraavaa: Nykyisessä asemakaavassa vuodelta 2015 on huomioitu kulttuuriympäristön arvot siten, että suojelun osalta määräyksiä ei ole tarpeen muuttaa. Kiinteän muinaisjäännöksen Otnäs (Otaniemi) (mj. rek. 1000001880) ajantasainen raja-
rajaus tulee päivittää kaavaehdotukseen.

HSY:n lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Kiinteän muinaisjäännöksen rajausta ei ole kaavateknisistä syistä tarkennettu kaavaehdotukseen. Kaupunginmuseon mukaan rajausta ei ole välttämätöntä muuttaa asemakaavaan, koska tarkempi rajausta löytyy muinaisjäännösrekisteristä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa pienennetään aiemmin tonttijaossa ylimääräiseksi jäänyttä rakennusoikeutta, jota ei voida kiinteistöllä toteuttaa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaisen asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 18.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | VK2005 Kandidaattikeskus lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

Oheismateriaali

- VK2005a Kandidaattikeskus vaiheittainen asemakaava
- VK2005a Kandidaattikeskus kaavamääräykset
- VK2005 Kandidaattikeskus kaavaselostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Asianumero 1533/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

4

Sähköosasto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220508, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhdytään vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Sähköosaston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220508,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2026 päivätyn Sähköosasto – Elävdelningen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7539, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220508,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Muutetaan korttelin rakennusoikeus vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta sekä mahdollistetaan rakennuksen sisällä tapahtuvat

muutokset. Käyttötarkoitusta laajennetaan sallimalla pieni määrä pääkäyttötarkoitusta tukevaa liiketoimintaa. Rakennusten suojeluarvot huomioidaan. Katualueen rajausta muutetaan vastaamaan toteutettua tilannetta. Rakennusoikeus nousee 4 600 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sähköosasto - Elävaldelningen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7539, käsittää osan korttelia 10001, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220508.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen Aalto-yliopistokiinteistöt (ACRE), 1.7.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.6.2025.

Alueen nykytila

Alue on Aalto-yliopiston kahdesta eri hallinta-alueesta koostuva kokonaisuus. Hallinta-alueella A eli Otakaari 5:ssä sijaitsee kasvuyrityskeskus A Grid, joka tarjoaa startup-yrityksille toimistotilaa. A Grid on yksi Pohjois-Euroopan suurimmista kasvuyritysten keskittymistä, osa Aalto-yliopiston ekosysteemiä ja tarjoaa suoran väylän Otaniemen kampuksen palveluihin, verkostoihin, tutkimusinfrastruktuuriin ja

osaamiseen. Hallinta-alue B eli Otakaari 7 tarjoaa tiloja, joita A Grid ja Aalto Studios voivat käyttää. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat II-V välillä ja korttelin 10001 tontin numero 13 rakennusoikeus on 32 000 k-m². Toteutettu rakennusoikeus on 36 045 k-m² + myönnettyt luvat 294 k-m².

Otakaari 5:n pysäköinti on sijoitettu tontin pohjois- ja luoteisosaan. Pysäköintipaikkoja on sijoitettu myös hallinta-alueiden rajalle ja Otakaari 7:n itäosaan.

Alue sijaitsee Otaniemen kampusalueen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sekä kaupunkikuvallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alue kuuluu myös sekä paikallisesti, seudullisesti että valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Otakaari 5 valmistui 1969 Otaniemen kampusalueelle Sähkötekniikan laitoksen päärakennukseksi, sillä Sähkötekniikan laitos oli tuolloin poikkeuksellisen nopeasti kasvava korkeakoulun osasto. Rakennus oli valmistuessaan Otaniemen kampusalueen toiseksi suurin korkeakoulurakennus heti Alvar Aallon suunnitteleman päärakennuksen jälkeen. Rakennuksen suunnittelijan arkkitehti Olli Vikstedtin rakennuksen länsipäähän sijoittaman ”amfin” myötä rakennus voidaan mieltää keskeisen kampusalueen pohjoisen osan ”vastineeksi” päärakennukselle.

Kahdessa osassa toteutettuun rakennukseen liittyy myös sen pohjoispuolella erillinen suurjännitelaboratorio sekä idän puolella 1985 alueelle lisätty pääasiassa VTT:n käyttöön tarkoitettu Otakaari 7.

Alueen kaakkoisosassa on liito-oravien kulkureittinä käyttämiään puita ja elinympäristöjä. Lisäksi alueen ympärillä on runsaasti liito-oravien käyttämiä alueita. Alueen eteläpuolella on Martti Levónin puisto, jonka keskellä on Ossinlampi-niminen vesialue. Puistoalue liittyy oleellisesti suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä Sähköosaston alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi kaavakartalla on osoitettu alueen ympäristöön metro sekä seudullisesti merkittävä tie (Kehä I). Alueen pohjoispuolella on Natura 2000 -alue Laajalahden lintuvesi.

Vireillä oleva

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Otakaari muutos 10001 (lainvoimainen 23.10.1984). Asemakaava sisältää korttelin 10001 tontin numero 13. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille tai ap-korttelialueille. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla.

Kiinteistön rakennusoikeus on 32 000 k-m², ja rakennusoikeutta on käytetty 36 045 k-m² + myönnetyt luvat 294 k-m². Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus saa olla 20 metriä. Kiinteistölle on rakennettava yksi autopaikka 120 kerrosalaneliömetriä kohti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 26.5.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.7.2025 mennessä. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto. Mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginmuseo pitää hanketta kulttuuriympäristön suojelun kannalta erittäin myönteisenä ja tärkeänä eikä kaupunginmuseolla ole huomautettavaa kaavamutoksen valmisteluaineistosta.

HSY:n lausunnossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Asemakaavan muutosehdotus

Kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 36 045 k-m² + myönnetyt luvat 294 k-m². Merkitään kiinteistölle rakennusoikeudeksi 36 600 k-m², joka mahdollistaa muutokset sisätiloissa. Muutetaan käyttötarkoitusta siten, että

se mahdollistaa kiinteästi yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa suojellaan rakennusten ulkoasu. Otakaari 5 -rakennuksesta suojellaan myös keskeiset sisätilat; keskeiskäytävät ja niihin liittyvät neljä portaikkoa, pääaula ja siihen liittyvä pääportaikko ja aulan yhteydessä oleva suuri luentosali. Otakaari 5 L -rakennuksen sisätiloista suojellaan aula, portaikko ja luentosali.

Katualueen rajausta muutetaan vastaamaan toteutettua tilannetta.

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 18.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt,
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 2 | 220508 Sähköosasto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

Oheismateriaali

- 220508a Sähköosasto asemakaava
- 220508a Sähköosasto ajantasakaava
- 220508a Sähköosasto kaavamääräykset
- 220508 Sähköosasto havainnekuva
- 220508 Sähköosasto kaavaselostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Asianumero 5140/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

5

Masalankuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130308, 51. kaupunginosa Leppävaara sekä 54. kaupunginosa Kilo

Valmistelijat / lisätiedot:
Kivelä Kati
Westerlund Ina
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 Masalankujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.6.2026 päivätyn Masalankuja – Masabygränden asemakaavan muutosehdotuksen
piirustusnumero 7548, 51. kaupunginosassa Leppävaara ja 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksella nykyisellä teollisuusrakennusten korttelialueella, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueella ja erillispientalojen korttelialueella mahdollistetaan monipuolinen työpaikka-, liike-, varasto- ja urheilurakentaminen. Kaavamuutoksen myötä alue vastaa paremmin nykyistä ja tulevaa maankäytön tarvetta ja kysyntää liikenneväylien varrella.

Suunnittelualue jakautuu kahteen osa-alueeseen, joista toinen kuuluu Kilon ja toinen Leppävaaran kaupunginosaan. Osa-alueiden väliin jää yksi liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle sijoittuva tontti.

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on noin 4,13 hehtaaria. Alueella on työpaikkarakentamisen korttelialueita TY ja KTY nykyään yhteensä noin 3,4 hehtaaria. Näillä alueilla on rakennusoikeutta nykyään yhteensä noin 17 000 k-m². Erillispientalojen korttelialuetta AO on kaavamuutosalueella nyt noin 4 040 m², ja alueen rakennusoikeus on lisärakennusoikeuksineen 958 k-m². Kaavamuutokseen kuuluu lisäksi katu- ja puistoaluetta noin 3 150 m².

Asemakaavan muutoksen myötä työpaikkarakentamisen rakennusoikeus alueella monipuolistuu, mutta vähenee hieman. Työpaikkarakennusoikeutta kaavamuutosehdotuksessa on kaikkiaan noin 15 000 k-m². Asuinrakennusoikeus poistuu alueelta. Kaavamuutosalueen katu- ja erityisalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 11 860 m². Yleisten alueiden tilavaraukset kasvavat nykyisestä noin 8 700 m². Erityisalueilla EV ja EV-1 suojataan esimerkiksi viereisen Turunväylän stabiliteettia ja turvataan alueen ekologistia yhteyksiä. Katualueita leventämällä vaikutetaan niin ikään ekologisiin yhteyksiin ja lisäksi varaudutaan seudun pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Masalankuja - Masabygränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7548, käsittää korttelit 54155 ja 54156, 54. kaupunginosassa Kilo sekä osan korttelista 51180, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 130308.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 6.9.2019 hakenut korttelin 54154 tonttien numero 2 ja 3 sekä korttelin 51180 tonttien numero 2 ja 3 maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Korttelin 54154 tontin numero 4 sekä tilan 2:975 yksityiset maanomistajat ovat hakeneet kaavamutosta 18.1.2021.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 3.3.2021.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin pääosin rakentamaton. Alueella sijaitsee vanha teollisuusrakennus sekä omakotitalo pihapiireineen. Ajan saatossa alueen aiempi jälleenrakentamiskauden aikainen rakennuskanta on poistunut. Siitä muistuttavat entisten pihapiirien kasvillisuus ja vanhat tonttiliittymät.

Suunnittelualue on kahta kiinteistöä lukuun ottamatta Espoon kaupungin omistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa myös Espoon kaupunki. Turunväylän maantiealueen omistaa valtio.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue sijaitsee pääkaupunkiseudun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen. Maakuntakaavaan on vihreällä katkoviivalla ja nuolilla osoitettu maakunnallinen viheryhteystarve merenrannan, keskuspuiston ja Leppävaaran välille.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP), joka varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia koulutus-, majoitus- ja ravitsemistiloja 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. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024.

Nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikkamerkinnällä (TP). Merkintä mahdollistaa muun muassa toimisto- ja palvelutoiminnot sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat tuotantotoiminnot ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnot. Merkinnän tavoitteena on monipuolinen työpaikkatoiminta hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Asemakaava

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Sen alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa.

Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava 130300 Kellarinmäki-Friisinmäki (lainvoimainen 3.4.1991). Korttelin 54154 tontit 2, 3, 4 ja 6 sekä tila 2:975 on siinä osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla, $et=0,5$. Kaavan mukaista rakennusoikeutta on länsiosassa yhteensä 13 468 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi kaavassa on määräyksiä toimintojen sijoittumisesta: korttelialueen pohjoispuolella on ajoneuvoliittymäkieltoa; reuna-alueille on merkitty istutettavia puurivejä ja istutettavia alueen osia; eteläosalle on osoitettu tarve yhtenäiselle liikennemeluesteelle, joka tulee muodostaa rakennuksin, aidoin tai muurein niin, että se ulottuu vähintään kolme metriä viereisen liikenneväylän maantason yläpuolelle. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/50 kerrosalaneliömetriä ($k\text{-m}^2$) toimisto-, työ- ja liiketilaa ja 1 ap/200 $k\text{-m}^2$ varastotilaa kohti.

Alueen itäosalla on voimassa asemakaava 111100 Pikkalanpuisto (lainvoimainen 20.5.1998). Korttelin 51180 tontilla 2 on voimassa merkintä KTY, joka osoittaa käyttötarkoitukseksi liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakentamisen. KTY-alueella suurin kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $et=0,50$. Tontin 2 osalta tämä tarkoittaa 3 568 kerrosalaneliömetriä ($k\text{-m}^2$). Alueen etelä- ja itäosa on merkitty istutettaviksi alueiksi. Pohjoisosalla on osittainen liittymäkielto. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/50 $k\text{-m}^2$ toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti ja 1 ap/200 $k\text{-m}^2$ varastotilaa kohti. Tontti 3 on osoitettu merkinnällä AO, erillispientalojen korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku on $e=0,20$, joka vastaa tontin 2 osalta 808 kerrosalaneliömetriä. Asuntoja saa rakentaa yksi asunto per 750 neliömetriä tonttialaa. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa talous- ja autonsäilytystilaa enintään 30 neliömetriä yksikerroksisiin erillisiin rakennuksiin. Rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa enintään 60 prosenttia. Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi per asunto. Kaavassa annetaan lisäksi määräyksiä koskien meluntorjuntaa, istutuksia ja kattomuotoa.

Voimassa olevat asemakaavat sisältävät kaavam muutoksen alueella kaikkiaan yhteensä noin 17 840 kerrosalaneliömetriä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on pääsääntöisesti toteutumatta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.2.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2021 mennessä. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 16.3.2021 Teams-tilaisuutena.

Mielipiteitä saatiin yhdeksän kappaletta. Yhteensä kantaa otti kolmetoista henkilöä. Kaikki mielipiteen jättäneet asuvat kaava-alueen lähistöllä. Eniten huolta herätti viitesuunnitelmaan merkitty enintään nelikerroksinen toimistorakentaminen, jonka koettiin tulevan liian liki Masalantien ja Hirsalantien asuinrakennuksia. Nykyinen Masalantien varren kuusiaita toivottiin korvattavaksi uudella välitöntä ja ympärivuotista näkösuojaa antavalla puustolla. Masalantien risteysjärjestelyjen kehittämistarpeita tuotiin esiin. Asukkaita myös epäilyttivät mahdolliset rakentamisaikaiset häiriöt. Ylipäättään kyseenalaistettiin työpaikkarakentamisen sijainti asuinalueen vieressä.

Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa eri viranomaisista. Caruna ilmoitti, ettei alueella toistaiseksi sijaitse heidän sähköverkkoaan. HSL toi esiin Masalantien ja Friisinmäentien joukkoliikennetarpeita. Asiasta on neuvoteltu ja 4/2023 saadun tiedon perustella Masalantien bussiliikenne on päättynyt pysyvästi ja linja-autopysäkki on poistettu. Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY totesi, ettei kaavamuutos vaikuta aluetta palveleviin yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin. Kaupunginmuseo kommentoi, ettei muutos aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöihin, eikä kaupunginmuseota ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Kaavaa on kehitetty palautteen pohjalta. Korttelin 54154 koillisreunan nelikerroksista toimistorakennusta on madallettu ja sen enimmäiskorkeudeksi on osoitettu +24.0 (mpy, merenpinnan yläpuolella), mikä on lähempänä Masalantien ympäristön pientaloasutuksen kattokorkoja. Lisäksi Masalantien katualuetta on levennetty ekologisten yhteyksien turvaamiseksi. Toimistorakennus on näin siirtynyt kauemmas kadun toisen puolen asuintaloista ja sen edusta säilyy puustoisena. Työpaikka-alueen ja asumisen yhteensovittamista on myös parannettu korvaamalla nykyinen Masalankuja uudella, suoraan Friisinmäentieltä kääntyvällä tonttikadulla Friisinmäenkujalla. Kortteleiden 54155 ja 54156 liikenne ohjautuu näin pääsääntöisesti pois asuintonttikuilulta, ja Masalantielle voi tehdä yhden tonttiliittymän. Kaavassa annetaan myös määräyksiä, joilla pyritään sopeuttamaan työpaikkarakentamista asuinalueen läheisyyteen.

Määräyksiin ohjataan vähentämään esimerkiksi valomainosten, mainospylonien ja teknisten laitteistojen melu- ja ympäristökuvahaittaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pääosin rakentamattoman teollisuusrakennusten korttelialueen sekä rakentamattoman erillispientalojen korttelialueen muuttaminen asumiselle häiriötä aiheuttamattomien työpaikka- ja urheilutoimintojen alueeksi.

Alueen suunnittelussa huomioidaan nykyistä paremmin myös ympäristön olosuhteet esimerkiksi ekologisten verkostojen, maaperän ja vesien hallinnan osalta.

Muutoksen myötä on mahdollista myös kehittää ja täydentää kaupungin pyöräilyverkostoa.

Uusi, kaavamuutoksen myötä muodostuva katu Friisinmäenkuja mahdollistaa kaava-alueen länsiosalle liikennöinnin suoraan Friisinmäentieltä. Nykyinen Masalankuja muuttuu korttelialueeksi. Näin länsiosan työpaikkatoimintojen tuottamaa liikennettä ei ensisijaisesti johdeta Masalantien kautta. Ratkaisulla voidaan parantaa työpaikka-alueen sopeutumista viereiseen asuinalueeseen. Kaavassa annetaan määräyksiä myös koskien kaupunkikuvaa ja esimerkiksi valomainosten tai laitteistojen sijoittelua.

Ympäristön ja luonnon osalta kaavamuutoksen tavoitteena on turvata liito-oravien ydinalueiden välinen yhteys. Kulkuyhteydet turvataan kaavassa osa-aluemerkinnällä 'eko-1' sekä erityisalueena EV-1. Lepakoiden siirtymäreittiä pyritään huomioimaan niin ikään kaavamääräyksiin ja osa-aluemerkinnällä 'eko-2'.

Mitoitus

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on noin 4,12 hehtaaria. Alueella on työpaikkarakentamisen korttelialueita TY ja KTY nykyään yhteensä noin 3,4 hehtaaria. Näillä alueilla on rakennusoikeutta nykyään yhteensä noin 17 000 k-m². Erillispientalojen korttelialuetta AO on kaavamuutosalueella nyt noin 4 000 m², ja alueen rakennusoikeus on lisärakennusoikeuksineen 958 k-m². Kaavamuutokseen kuuluu lisäksi katu- ja puistoaluetta noin 3 100 m².

Asemakaavan muutoksen myötä työpaikkarakentamisen rakennusoikeus alueella monipuolistuu, mutta vähenee hieman. Työpaikkarakennusoikeutta kaavamuutosehdotuksessa on kaikkiaan noin 15 000 k-m². Asuinrakennusoikeus poistuu alueelta. Kaavamuutosalueen katu- ja erityisalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 11 850 m². Yleisiä

alueita on kaavamuutoksessa kaikkiaan noin 1,18 hehtaaria. Yleisten alueiden tilavaraukset kasvavat nykyisestä noin 8 700 m². Erityisalueilla EV ja EV-1 suojataan esimerkiksi viereisen Turunväylän stabiliteettia ja turvataan alueen ekologisia yhteyksiä. Katualueita leventämällä vaikutetaan niin ikään ekologisiin yhteyksiin ja lisäksi varaudutaan pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen.

Toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet

Kaava-alue jakautuu kahteen osaan, joista toinen sijoittuu Leppävaaran ja toinen Kilon kaupunginosaan. Kilon puolelle sijoittuu kaksi työpaikkakorttelia 54155 ja 54156, joiden väliin varataan tilaa uudelle tonttikadulle Friisinmäenkujalle. Nykyinen Masalankuja muuttuu korttelialueeksi. Leppävaaran kaupunginosaan sijoittuvaan työpaikkakortteliin 51180 kuljetaan nykytilanteen mukaisesti Masalantien kautta.

KTY-1-kortteleihin sallitaan monipuolista elinkeinotoimintaa mahdollistavia käyttötarkoituksia, kuten toimistoa, liiketilaa, liikuntaa ja urheilua, varastotilaa tai tuotannollista tilaa. Toiminnan tulee olla asumiselle häiriötä aiheuttamatonta. Kortteleissa on toimintojen enimmäiskerrosalaa rajattu siten, että pysäköinnin velvoitepaikkoja runsaasti tuottavaa toimisto- ja liikerakentamista saa olla kortteleiden tonteilla enintään 40 % kerrosalasta. Kaavassa kielletään päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle. Liikerakentamista on rajoitettu tonttikohtaisesti enintään 10 %:iin rakennusoikeudesta, jotta alueelle ei muodostu kaupan keskittymää. Yhteensä toimisto- ja liiketiloja saa olla enintään 40 % tontin rakennusoikeudesta.

Kaava-alueen läntisimmässä korttelissa 54155 rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e=0,5$. Rakennusoikeus määräytyy tonttikohtaisesti tontin pinta-alan perusteella. Rakennusalalle mahtuu hallirakennus, jonka rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on +26.0. 'al'-merkintä mahdollistaa esimerkiksi yksikerroksisen pysäköintirakennuksen tai yhden pysäköintikerroksen rakennuksen sisään.

Korttelissa 54156 rakennusten enimmäiskorkeutta ohjataan osin enimmäiskorkeusmerkinnällä ja osin kerroslukumerkinnällä. Friisinmäentien ja Masalantien puoleisilla rakennusaloilla rakennusten enimmäiskorkeutta on rajattu rakennusaloittain välille +24,0... +25,0 metriä. Merkintätapa mahdollistaa paremmin kaupunkikuvan hallinnan asuinalueiden suuntaan, sillä työpaikkarakennusten kerroskorkeus saattaa käyttötarkoituksesta riippuen vaihdella paljonkin. Ympäristön asuin- ja työpaikkarakentamisen enimmäiskorkeus vaihtelee välillä +19,4...+33,9. Rakennusoikeutta on pohjoisreunan rakennusaloille osoitettu 1 400 ja 2 800 kerrosalaneliömetriä.

Korttelin 54156 Turunväylän puoleisella eteläreunan rakennusosalalla ei ole enimmäiskorkeutta, vaan rakentamista saa osoittaa enintään kahteen kerrokseen. Tämä antaa kaavaan joustoa, ja rakennuskorkeus voi Turunväylän suuntaan vaihdella vapaammin. Turunväylän puoleiselle rakennusosalalle voi sijoittaa 'al'-merkinnän perusteella esimerkiksi yksikerroksisen pysäköintirakennuksen tai yhden pysäköintikerroksen rakennuksen sisään. Eteläreunan rakennusosalalla on rakennusoikeutta kaikkiaan 4 050 k-m².

Kaupunkikuvaa ohjataan myös pykälällä 4, jossa määrätään esimerkiksi valomainosten ja mainostornien sijoittelusta. Tarkoituksena on asuinnaapurustolle aiheutuvan haitan vähentäminen. Korttelin 54156 rakennusosalat on osoitettu korttelin reunoille. Ratkaisulla tavoitellaan alueen liikennöinnin, pysäköintiratkaisujen sekä pihaympäristön toteuttamista mahdollisimman yhtenäisenä kokonaisuutena. Pysäköintipaikkojen sijoittelulla vaikutetaan myös alueen kaupunkikuvaan. Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelemaan korttelin piha-alueet ja hulevesien hallinta kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä, ja rakentamaan nämä korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Korttelin 54155 rakennusosalalle on mahdollista sijoittaa suurempi, Friisinmäentien suuntainen rakennus.

Katualueiden reunoilla on korttelialueilla kaupunkikuvallisista syistä määrätty istutusalueita. Masalantien reunalla istutukset tukevat myös viereistä liito-oravayhteyttä.

Maaperän ja Turunväylän rakenteiden stabiliteetin vuoksi kellareiden rakentamista on kortteleiden 54155 ja 54156 osalta rajoitettu. Maaperään ja rakennettavuuteen liittyviä seikkoja ohjataan pykälässä 6.

Kortteleiden pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. 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 tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso määräytyy korttelialueen tai tontin pääkäyttötarkoituksen mukaan, eli sen mukaan mikä käyttötarkoitus on korttelissa tai tontilla yleisin. Palvelu- ja toimistorakentamisen alueiden tavoitetaso on 0,8, teollisuustoimintojen ja logistiikan alueiden 0,5. Korttelin 54155 ja 51180 viherkerroinlaskennat tehdään tontikohtaisesti. Korttelin 54156 osalta laskenta tehdään korttelialueen tonttien muodostamana kokonaisuutena. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Leppävaaran puolelle kortteliin 51180 sijoittuva työpaikka-alue osoitetaan kaavassa merkinnällä KTY-2, toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Pääkäyttötarkoituksmerkinnän sisältö on muilta osin sama kuin KTY-1-merkinnällä, mutta asemakaavamerkintä sallii toimistorakentamista kokonaisrakennusoikeudesta hieman Kilon puolen kortteleita enemmän, enintään 50 % tontin rakennusoikeudesta. Kokonaisrakennusoikeutta kortteliin sallitaan 3 700 kerrosalaneliömetriä. Tästä voi siis toimistoksi rakentaa enintään 1 850 k-m². Liiketiloja saa rakentaa enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta. Yhteensä toimisto- ja liiketiloja saa olla enintään 50 % tontin rakennusoikeudesta.

Korttelin 51180 osalta rakennusalan rajat ovat väljät. Rakennusten kerroslukua ei ole rajoitettu, mutta rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on määrätty korkoon +28.0, eli alueen rakentaminen voi maanpinnan tasauksesta riippuen olla enimmillään noin 12–15 metriä korkeaa. Pysäköinti on alueella maanvaraista, ja pysäköintialueen sijaintia ei ole kaavassa ohjattu.

Korttelialueen länsireunaan on rajattu luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa merkinnällä 'lsp'. Alue on jäänne entisestä jälleenrakentamiskauden puutarhasta, joka hiljalleen on metsittynyt, ja toimii nyt luonnonmukaisena suojavyöhykkeenä itäpuolen asuinkortteleiden suuntaan. Luonnonmukainen vyöhyke on myös maastonmuodoiltaan korttelialueen jyrkin osa, jonka säilyttämisellä vähennetään tarvetta kaupunkikuvaa vaurioittaville massiivisille pengerryksille.

Erityisalueet

Asemakaavan muutosalue rajautuu eteläreunastaan Turunväylän tiealueeseen. Tiealue on korkotasoiltaan korkeammalla kuin kaavamuutosalue. Lisäksi tiealuetta reunustaa koko kaavamuutosalueen matkalta meluseinä, jonka kuivatus ja huolto tulee pystyä järjestämään meluaidan pohjoispuolisella osalla. Turunväylän perustamistapoja ja stabiiliteettia on kaavoituksen yhteydessä tutkittu, ja stabiiliteetin on todettu olevan paikoin riskitekijä kaava-alueen maankäytölle. Näistä syistä kaava-alueen eteläreuna on asemakaavassa osoitettu EV-alueena. Suojaviheralue mahdollistaa riittävän reuna-alueen mahdollisten tulevien rakennusten sekä tiealueen meluseinän väliin.

Länsireunaan on EV-alueelle osoitettu aluevarausmerkintä 'eko-2'. Määräys ohjaa huomioimaan lepakoiden siirtymäreittiä.

Liito-oravayhteyden varmistamiseksi nykyinen VL-alue sekä korttelin 51180 ja Turunväylän väliin jäävä alue muutetaan suojaviheralueeksi merkinnällä EV-1, suojaviheralue, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä sekä lepakoiden siirtymäreitti. Määräyksen mukaan alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Entistä VL-aluetta levennetään nykyisestä 10 metristä 20 metriin, jotta kaistale olisi

riittävän leveä sekä puuistutuksiin että kaistaleella sijaitsevan avo-ojan mahdolliseen huoltamiseen. VL-alueen tämänhetkinen puusto on latvussyhteyden kannalta heikko. Määräys ohjaa sekä istuttamaan että säilyttämään latvuspuustoa ja siten kehittämään kulkuyhteyttä. Määräyksessä huomioidaan myös lepakoiden siirtymäreitti.

Liikennealueet

Kaavassa on niin nykyistä kuin kaavan myötä muodostuvaa katualuetta yhteensä noin 4 700 m². Kaavamuutoksessa katualueen määrä kasvaa kaikkiaan noin 2 400 m².

Nykyisen korttelin keskelle muodostetaan uusi katualue Friisinmäenkuja, joka jakaa kaava-alueen kahteen muodostuvaan kortteliin. Katu toimii myös tonttikatuna uusille kortteleille. Nykyinen kaava-alueella sijaitseva katualue Masalankuja muutetaan korttelimaaksi.

Friisinmäentien katualuetta levennetään korttelialueen pohjoisreunassa pyöräilyn pääreitit mahdollistamiseksi. Muutos pienentää korttelimaan pinta-alaa nykyisestä. Kaavan aikana laaditussa KTYS-suunnitelmassa pyöräreitti on sijoitettu Friisinmäentielle siten, että kadun varren nykyiset jalavat voidaan säilyttää.

Masalantien katualuetta levennetään nykyisestä kaava-alueen korttelin 54156 puolelle noin 12,5 metriä. Levennetty osa osoitetaan merkinnällä 'eko-1', alueen osa, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä sekä lepakoiden siirtymäreitti. Alueen puistoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi ja katualueen yli toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.

Katualueen uusi rajausta kattaa nykyisin korttelin puolella sijaitsevan kuusiaidan ja erityisesti sen lomassa kasvavat tammet, joiden on arvioitu toimivan osana liito-oravan kulkuyhteyttä. Kaava-alueen rajausta jatkuu 'eko-1'-merkittynä katualueena Friisinmäentien ja Masalantien risteyksen yli Friisinmäentien pohjoispuolisen VL-alueen rajalle saakka, jotta kulkuyhteys pystytään osoittamaan jatkuvana pohjois-eteläsuuntaisena yhteytenä. Nykyisen Masalankujan ja Masalantien risteysalueelle jätetään kaavassa mahdollisuus muodostaa tonttiliittymä, muilta osin Masalantien reunassa kulkee tonttiliittymäkielto.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta poiketen asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Hakijat ovat maksaneet 23.6.2021 mennessä asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Lausuntopyynnot
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 3 | 130308 Masalankuja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 4 | 130308 Masalankuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 130308a Masalankuja asemakaava
- 130308a Masalankuja ajantasakaava
- 130308a Masalankuja määräykset
- 130308a Masalankuja havainnekuva
- 130308a Masalankuja selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Asianumero 2755/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

6

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

yhdytään vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito, 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

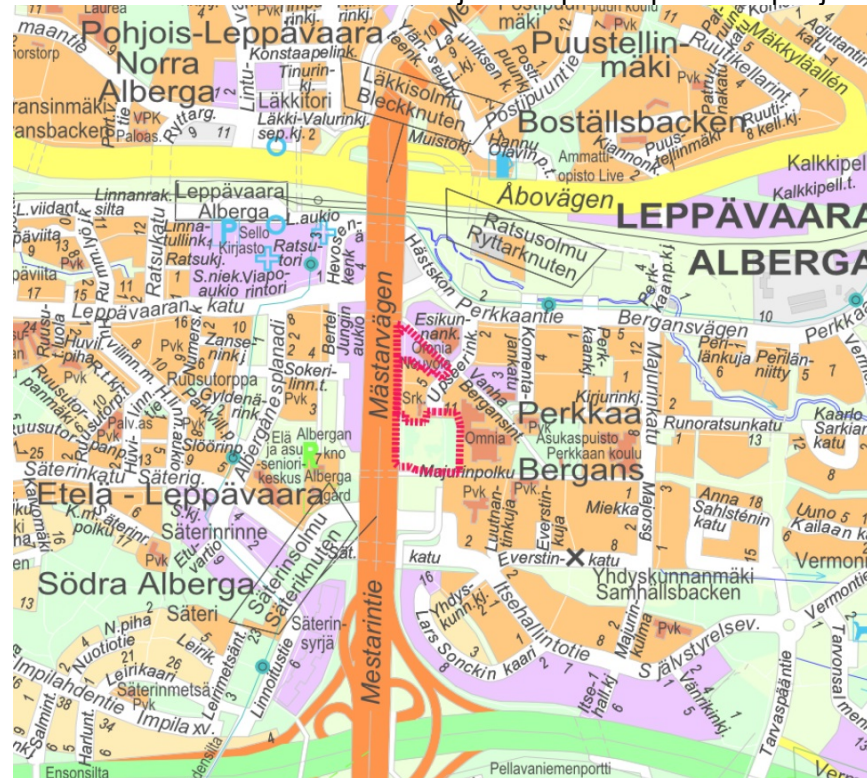
Selostus

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 Perkkaalle täydentäen osaltaan Laajalahdenbaanaa 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 keskustaan, 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 muinaismuistolailla 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 Perkkäantien 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 Perkkään seurakuntatalo. Vuonna 1929 valmistunut Perkkään 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 meluidan 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 nähden liittämällä se ympärillä säilyvään luonnolliseen pinnankorkoon niittypintaisiin 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 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.

Asemakaavan muutosehdotus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) pienenee voimassa olevaan kaavaan nähden 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 muinaismuistolailla 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 baanin leveys on viisi metriä. Jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan. Jalankululle on varattu kaksi metriä ja pyöräilylle kolme metriä. Baanin 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 maankäyttösopimusta.

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 maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

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

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 5 | 114004 Upseerinura mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 6 | 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

7

Pikkukirkkontontti, 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. 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 Pikkukirkkontontti – Småkyrkotomten vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7586, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue VK1004,

3

pyytää vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

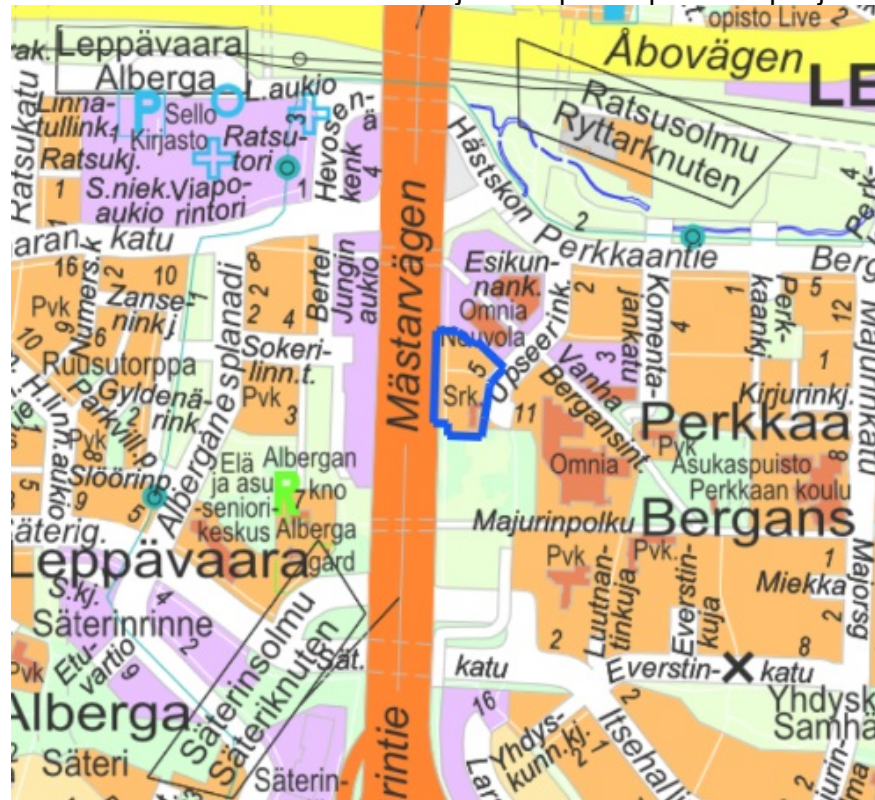
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää pyöräilyä Kehä I:n käytävässä. Kaavamuutos on osa laajempaa pyöräilyn baanaverkkoa, jonka tavoitteena on pyöräilyn sujuvuuden ja edellytysten parantaminen.

Muutoksella mahdollistetaan pyöräilyn baanän sijoittuminen Perkkaalle täydentäen osaltaan Laajalahdenbaanaa ja koko pääkaupunkiseudun baanaverkostoa Espoon tarinan mukaisesti.

Pikkukirkkontontti-kaavan alue oli mukana Upseerinuran kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa, mutta ei ole mukana Upseerinura asemakaavan muutosehdotuksessa. Seurakuntayhtymän tontin osalta laaditaan aikataulu syystä tämä vaihteellinen 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 - Småkyrkotomten vaihteellinen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7586, käsittää osan korttelia 51010, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue VK1004.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupunkitekniikan 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 meluidan 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-alueella 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 baanasoiseksi 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

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. 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 pensailla 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 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 sovitetään olemassa olevaan maanpintaan nähdessä liittämällä se ympärillä säilyvään luonnolliseen pinnankorkoon niittypintaisiin 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-

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

alue) pysyy mahdollisimman suurena ja muutokset puistoalueella ja olemassa olevilla tonteilla pysyy mahdollisimman vähäisinä. Kaava-alueen kohdalla baanin pituuskaltevuus on alle neljä prosenttia.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

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 maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

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

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 7 | VK1004 Pikkukirkontontti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 8 | VK1004 Pikkukirkontontti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Asianumero 4522/02.02.02/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

8

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2026 toinen osavuositarkastus

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2026 toisen osavuositarkastuksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

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

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

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

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

Tuloskortti

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

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

Kaupunkisuunnittelukeskuksen avaintoimenpiteet vuodelle 2026 ovat:

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

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit avaintoimenpiteistä, seurantatiedot 31.7.2026, ovat liitteenä.

Käyttötalouden toteutuminen

	2025 Ovk2	2026 Ovk2	2026 Ennuste	2026 Käyttösuun.
Toimintatuotot	287	265	616	616
Toimintamenot	7 571	7 223	12 352	12 342
Yleiskaavoitus	1 527	1 466	2 364	2 342
Henkilöstökulut	1 356	1 337	2 065	2 044
Ulkoiset ostot	171	128	298	298

Kaupunkisuunnittelulautakunta

02.09.2026

Asemakaavoitus	3 025	3 047	4 826	4 779
Henkilöstökulut	2 711	2 833	4 226	4 179
Ulkoiset ostot	314	214	600	600
Liikennesuunnittelu	1 309	1 062	2 097	2 083
Henkilöstökulut	918	915	1 419	1 404
Ulkoiset ostot	391	146	678	678
Palvelut ja kehittäm.	1 709	1 649	3 066	3 138
Henkilöstökulut	930	905	1 575	1 660
Ulkoiset ostot	79	73	236	329
Sisäiset kulut	700	671	1 254	1 149
Toimintakate	-7 284	-6 959	-11 736	-11 726
 Toimintatuotot	 287	 265	 616	 616
Toimintamenot	7 571	7 223	12 352	12 342
Henkilöstökulut	5 915	5 991	9 285	9 287
Ulkoiset ostot	955	561	1 813	1 906
Sisäiset kulut	700	671	1 254	1 149
Toimintakate	-7 284	-6 959	-11 736	-11 726

Toimintatuottoja on kertynyt alkuvuonna hieman edellisen vuoden vastaavaa aikaa vähemmän ja siten koko vuoden ennuste edellyttää loppuvuodelle selvää laskutuksen kasvua.

Toimintamenokertymä on pysynyt hyvin käyttösuunnitelman raamissa alkuvuonna asiantuntijapalvelujen pienemmän tarpeen vuoksi. Toimintamenojen ennusteet pidetään käyttösuunnitelman mukaisina.

Liitteet

9 Kaupunkisuunnittelukeskus_avaintoimenpiteet_seuranta 31.7

9 Päätökset ja kaavoituspyynnöt

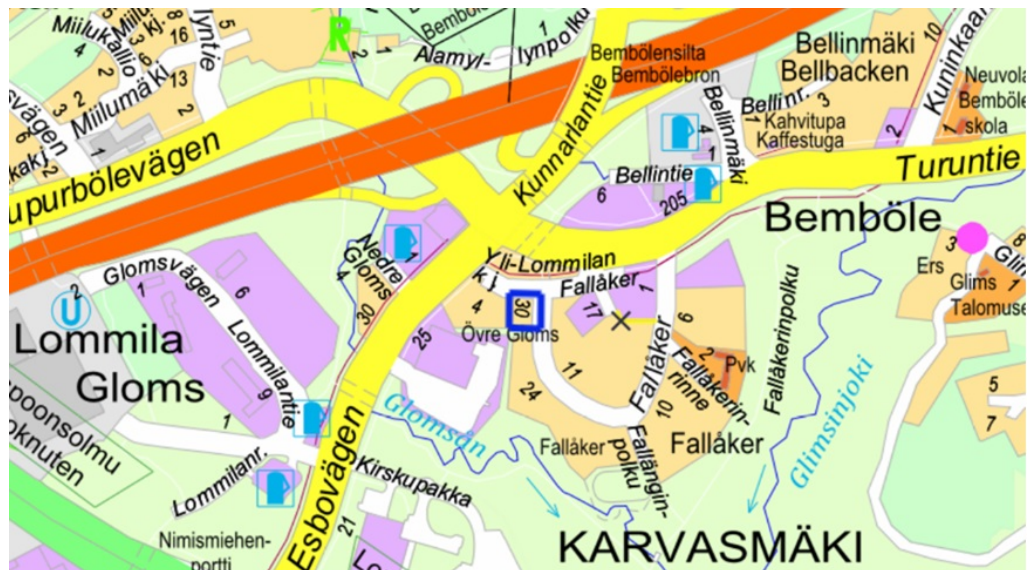
Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan kaavoituspyynnön:

Asemakaavan muutoshakemus, Yli-Lommilan kuja 2

Kaavamuutoshakemus koskee Karvasmäen kaupunginosassa sijaitsevaa kiinteistöä 49-414-1-81, osoitteessa Yli-Lommilan kuja 2. Kiinteistö sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (KTY-1). Kiinteistön yksityinen maanomistaja on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 9.6.2026. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudispientalojen rakentaminen Bembölen vanha kylämaisema huomioiden.



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä.

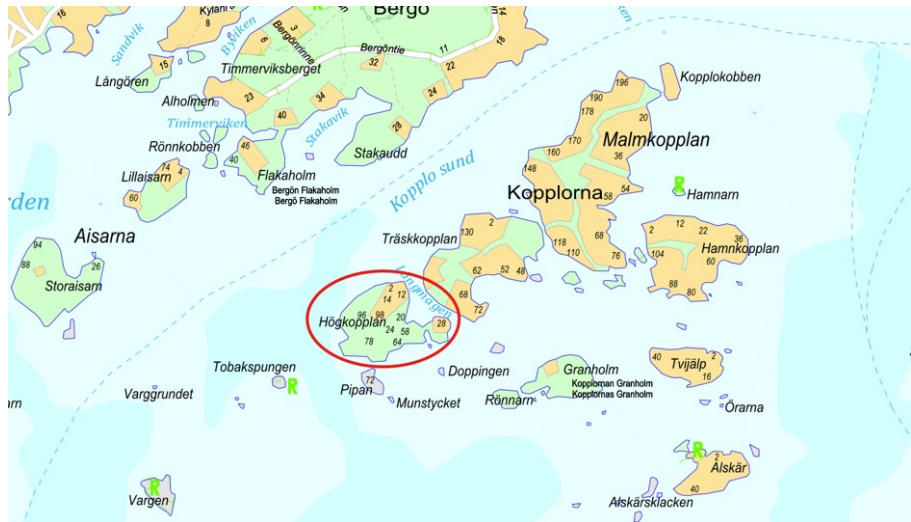
Stora Fröken, aluenumero 220841, asemakaava ja asemakaavan muutos, Otaniemi. Osa Länsiväylää, sen pohjoispuoleista vesialuetta sekä Stora Frökenin ja Lilla Frökenin saaret. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 7.9.–6.10.2026.

Vesiurheilukeskus Laguunia laajennetaan ja Keilalahdentien järjestelyjä kehitetään. Samalla tutkitaan rannan meritäyttöä ja tekosaaren rakentamista. Suunnittelussa huomioidaan rakentamisen vaikutukset mereen. Länsiväylän kohdalle laaditaan nykytilanteen toteava asemakaava.



Höggöppan, aluenumero 450700, ranta-asemakaava, Suvisaaristo. Alue Suvisaariston eteläosassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 7.9.–6.10.2026.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on kehittää entisestä Yleisradion lomasaaresta tasokas matkailukohde siten, että saaren historialliset rakennukset sekä luonto-, maisema ja kulttuuriympäristöarvot säilyvät.



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

11

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

- Liikennekatsaus 2025

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta: