



Asianumero 6398/2021

Aiempi asianumero 214/2018 (Kiltaveljenmäki)

Aluenumero 610600

Kiltaveljenmäki

Asemakaava ja asemakaavan muutos

40. kaupunginosa Espoon keskus

Kortteli 40176, osa kortteleita 40166, 40170 ja 40173, katu- ja virkistysalueet.

Muutetaan asemakaavoja:

aluenro 610200

aluenro 610201

aluenro 611515

aluenro 611519



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7591.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksessa, Kiltakallion alueella. Suunnittelualue sijoittuu Kiltakallion pohjoisosaan. Alue rajautuu lännestä Kiltakallion katualueeseen ja rakennettuihin kerrostalokiinteistöihin, pohjoisesta Kiltaraitin kevyen liikenteen reittiin, idästä Sunantien katualueeseen ja etelästä Veljeskallion puistoalueeseen sekä rakennettuihin pientalokiinteistöihin.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut vireillä jo vuonna 2016, jolloin se kantoi nimeä Veljeskallio. Veljeskallion asemakaava jaettiin vuonna 2016 kahtia, jolloin läntinen alue sai nimekseen Kiltaportti ja itäinen, eli nyt laadittava alue Kiltaveljenmäki. Kiltaportin asemakaavan muutos sai lainvoiman vuonna 2019.

Nyt laadittavan asemakaavan osalta alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat, 14.4.2021 ja 14.6.2023 kirjatulla hakemuksilla. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 31.1.2024.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Sonja Sahlsten, puh. 040 639 3084

Aino Leskinen (maisemasuunnittelu)

Ville Keskisaari (liikennesuunnittelu)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kannen kuva: Arkkitehdit Tommila Oy

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Suunnittelutilanne	8
2.1.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.2	Maakuntakaava	9
2.1.3	Yleiskaava	10
2.1.4	Asemakaava	12
2.1.5	Rakennusjärjestys	13
2.1.6	Tonttijako	13
2.1.7	Rakennuskiellot	13
2.1.8	Pohjakartta	13
2.2	Selvitys alueesta	14
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	14
2.2.2	Maanomistus	14
2.2.3	Luonnonolosuhteet	14
2.2.4	Rakennettu ympäristö	18
2.2.5	Liikenne	24
2.2.6	Suojelukohteet	27
2.2.7	Ympäristön häiriötekijät	28
3	Asemakaavan tavoitteet	29
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	29
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	29
3.3	Osallisten tavoitteet	30
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	30
4.1	Yleisperustelut	30
4.2	Mitoitus	31
4.3	Maankäyttö	31
4.3.1	Korttelialueet	31
4.3.2	Virkistysalueet	35
4.3.3	Muut alueet	36
4.3.4	Palvelut	36
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto	36
4.4	Liikenne	36
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	36
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	37
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	38
4.4.4	Joukkoliikenne	40
4.4.5	Esteettömyys	41
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	41
4.6	Luonnonympäristö	41

4.7	Suojelukohteet.....	41
4.8	Ympäristön häiriötekijät	42
4.9	Nimistö	44
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	45
5.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	45
5.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	45
5.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	49
5.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan.....	51
5.5	Vaikutukset ilmastoon.....	52
5.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä elinkeinoelämän edellytyksiin.....	54
5.7	Vaikutukset liikenteeseen	55
5.8	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	56
6	Asemakaavan toteutus.....	57
6.1	Rakentamisaikataulu	57
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	58
6.3	Toteutuksen seuranta	58
6.4	Sopimukset.....	58
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	58
7.1	Alueen kaavoitushistoria	58
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	58
7.2.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	58
7.2.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	61
7.2.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	61
7.3	Kaavaehdotus.....	64
7.3.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	64
7.4	Kaavan hyväksyminen.....	67
7.5	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	67
7.6	Käsittelyvaiheet	68

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Viherkertoimen tulokortit

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kiltaveljenmäki 610600.

Lisäksi kaavaan liittyvät seuraavat selvitykset, oheissuunnitelmat ja tarkastelut:

- Kiltaveljenmäen korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Tommila Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 1.9.2026)
- Ekologisen tilan selvitykset kolmella asemakaava-alueella Espoossa vuonna 2025. Faunatican raportteja 122/2025. (Faunatica Oy, 23.12.2025)
- Espoon Kiltaveljenmäen luontoselvitykset 2022 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen oy, 21.12.2022)
- Liito-oravaselvitys kuuteen eri kohteeseen vuonna 2021 (Luontotieto Keiron Oy, 14.6.2021)
- Veljeskallion luontoselvitys 2015 (Luontotieto Keiron Oy, 14.12.2015)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksessa, Kiltakallion alueella. Suunnittelualue sijoittuu Kiltakallion pohjoisosaan. Alue rajautuu lännestä Kiltakallion katualueeseen ja rakennettuihin kerrostalokiinteistöihin, pohjoisesta Kiltaraitin kevyen liikenteen reittiin, idästä Sunantien katualueeseen ja etelästä Veljeskallion puistoalueeseen sekä rakennettuihin pientalokiinteistöihin.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta aluetta ja se jakautuu selvästi kahteen eri osa-alueeseen. Alueen länsiosassa sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue. Länsiosa on kallioista Kiltakallion mäen lakialuetta, jossa korkein kohta on +35 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Mäki laskee voimakkaasti pohjoisen ja idän suuntaan. Mäen lakialue ja rinne ovat luonnontilaisia ja puustoisia. Kulku alueen länsiosaan tapahtuu Kiltakallion ja Kiltaveljenpolun kautta. Suunnittelualueen itäosa sijoittuu Kiltakallion itärinteeseen ja mäen alaosaan rajautuen lopulta Sunantiehen. Sunantien reunassa maanpinnan korkeus on noin tasolla +10 mpy. Kulku kaava-alueen itäosaan tapahtuu Sunantien kautta. Alue on osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Alueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi pientalokiinteistöä, joista toisella (osoitteessa Valapolku 15) on tunnistettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueella on aiemmin sijainnut useampiakin pientaloja, mutta muut on jo purettu. Edellä kuvattujen osa-alueiden välissä puustoisessa rinneessä kulkee Kiltaveljenpolun ulkoilureitti.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen itäosa on osittain asemakaavoittamatonta. Kaavaan kuuluva osa korttelista 40173 on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavassa alueelle osoitetaan yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), yksi autopaikkojen korttelialue (LPA), yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK), yksi asuinpientalojen korttelialue (AP) ja yksi erillispientalojen korttelialue (AO/s). Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysalueita (VL-1) sekä katualueita.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,72 hehtaaria. Alueelle muodostuu uutta asemakaavaa noin 0,38 ha. Kokonaiskerrosala on 6 160 k-m², josta 3 960 k-m² on asumisen korttelialueilla ja 2 200 k-m² on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Aluetehokkuus on $ea = 0,17$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1 260 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen julkisten palveluiden rakennusoikeus vähenee noin 2 400 k-m² ja asumisen rakennusoikeus kasvaa noin 3 650 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos alueelle on ollut vireillä jo vuonna 2016, jolloin se kantoi nimeä Veljeskallio. Veljeskallion asemakaava jaettiin vuonna 2016 kahtia, jolloin läntinen alue sai nimekseen Kiltaportti ja itäinen, eli nyt laadittava alue Kiltaveljenmäki. Kiltaportin asemakaavan muutos sai lainvoiman vuonna 2019.

Kiltaveljenmäen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokautuksen yhteydessä 31.1.2024.

Kaavan valmistelun aikana alueelle tehtiin ekologisen tilan selvitys osana Luontovii-sas Espoo -työtä. Selvityksessä Kiltaveljenmäen alueelle suunnitellun päiväkodin läheisyydestä löydettiin lähde ja noro, jotka luokiteltiin vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisiksi suojeltaviksi pienvesikohteiksi. Asemakaavan valmistelun aikana alueella sijaitsevien lähteen ja noron suojelusta poikkeamisesta neuvoteltiin Lupa- ja valvontaviraston kanssa (aiemmin Uudenmaan ELY-keskus ja Aluehallintovirasto). Neuvotteluissa todettiin, että asemakaavaehdotuksen mukainen päiväkodin rakentaminen vaatii vesilaista poikkeamista. Tämän takia maanomistajalla eli Espoon kaupungilla on tavoitteena hakea ennen kaavan hyväksymistä poikkeamista Lupa- ja valvontavirastosta luonnontilaisen lähteen ja noron vesilain mukaisesta suojelusta Kiltaveljenmäen kohdalla.

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Seuraavaksi on tarkemmin kuvattu, miten kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suomen kilpailukyvyyn parantamiseksi ja asukkaiden hyvinvoinnin turvaamiseksi on tärkeää, että alueet ja yhdyskunnat kehittyvät elinvoimaisina. Monikeskuksinen alue rakenne tukee maan eri osien vahvuuksien hyödyntämistä. Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin perustuen kaavaratkaisulla tuetaan Espoon keskuksen elinvoimaa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmän toimivuus, toimintavarmuus ja turvallisuus on koko maan kehityksen perusedellytys. Sitä voidaan kehittää taloudellisesti hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan raideliikenteen verkostoon ja edistää tehokkaan liikennejärjestelmän kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Suunnittelussa on myös ehkäisty melusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestäväällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Alueidenkäytöllä on ratkaiseva merkitys luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen säilymiselle sekä niitä koskevien kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanolle. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on huolehdittu virkistysalueiden säilymisestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Yhteysverkostojen ja energiahuollon kannalta oleellista on valtakunnallisten tarpeiden turvaaminen siten, että edistetään toimivaa aluerakennetta ja kansainvälistä kilpailukykyä. Toimintavarma energiahuolto on tärkeä osa kansallista huoltovarmuutta. Luotettava ja mahdollisimman häiriötön energiansaanti on elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja kansalaisten arjen sujuvuuden kannalta ensi arvoisen tärkeää.

2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat maakuntakaavat

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva 1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Alueen sijainti on osoitettu mustalla nuolella.

Uusimaa 2050 -kaavassa (hyväksytty 25.8.2020, tullut lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023) alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea ruudutus). Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen (ruskea pystyviivitus) määräykset. Alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (punainen ympyrä) ja maakuntakaavan tavoitteena on, että aluetta kehitetään tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena.

Vireillä olevat maakuntakaavat

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

2.1.3

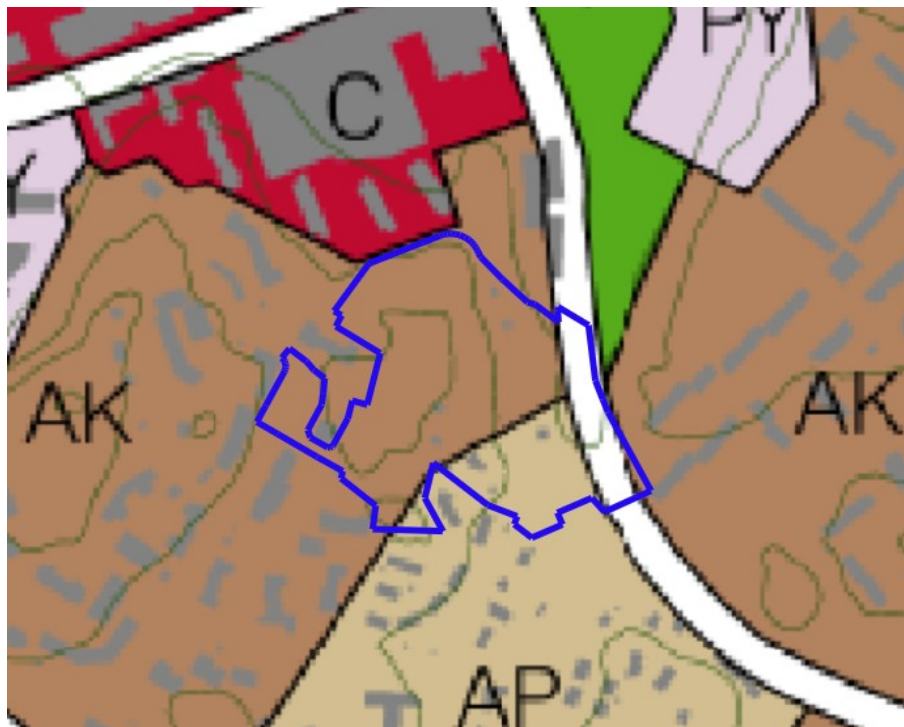
Yleiskaava

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon pohjoisosien yleiskaavan, osa I alueelle.

Voimassa olevat yleiskaavat

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.



Kuva 2. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

Yleiskaavassa alue on varattu pääosin kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (tumman ruskea, AK). Kerrostalovaltainen asuntoalue varataan ensisijaisesti

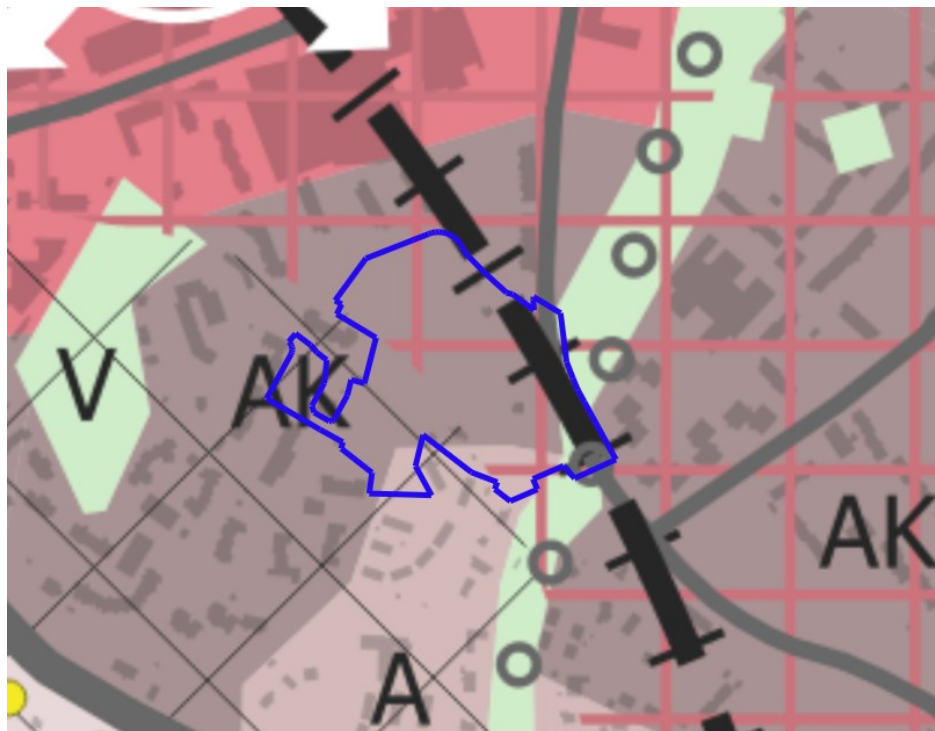
asuinkerrostaloille. Osa suunnittelualueen eteläosasta on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (vaalean ruskea, AP). Pientalotalovaltainen asuntoalue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Molemmilla alueilla sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Aluekohtaisten määräysten ohella rakentamiseen tarkoitettulla alueella sallitaan lisäksi, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle, mm. tontti- ja kokoojakatu- jen rakentaminen sekä puistojen ja julkisten lähipalvelujen rakentaminen.

Vireillä olevat yleiskaavat

Espoon yleiskaava 2060

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



Kuva 3. Ote vuonna 2024 nähtävillä olleesta Espoon yleiskaava 2060 -luonnoksesta. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

Vuonna 2024 nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (tumman ruskea, AK), jota kehitetään ensisijaisesti asuminen ja sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena. Kaava-alueen eteläosa rajautuu monipuolisen asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen alueeseen (vaalean ruskea, A), jota kehitetään ensisijaisesti asumisen ja sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena. Lisäksi alue on pääosin keskustaympäristön kehittämisvyöhykettä (punainen ruudutus), joka on keskustoja ja niitä ympäröiviä kaupunkimaisia alueita kaupunkikuvallisesti yhdistävä

kehittämisyöhyke. Kaava-alueen itäosaa sivuaa virkistysalueen merkintä (vihreä, V) sekä ohjeellinen raideliikenteen yhteys (musta katkoviiva), joka tarkentuu hankesuunnitelman yhteydessä.

2.1.4 Asemakaava

Alueen itäosassa Sunantien, Veljeskujan, Kiltaraitin ja Valapuiston rajaama alue on asemakaavoittamaton.

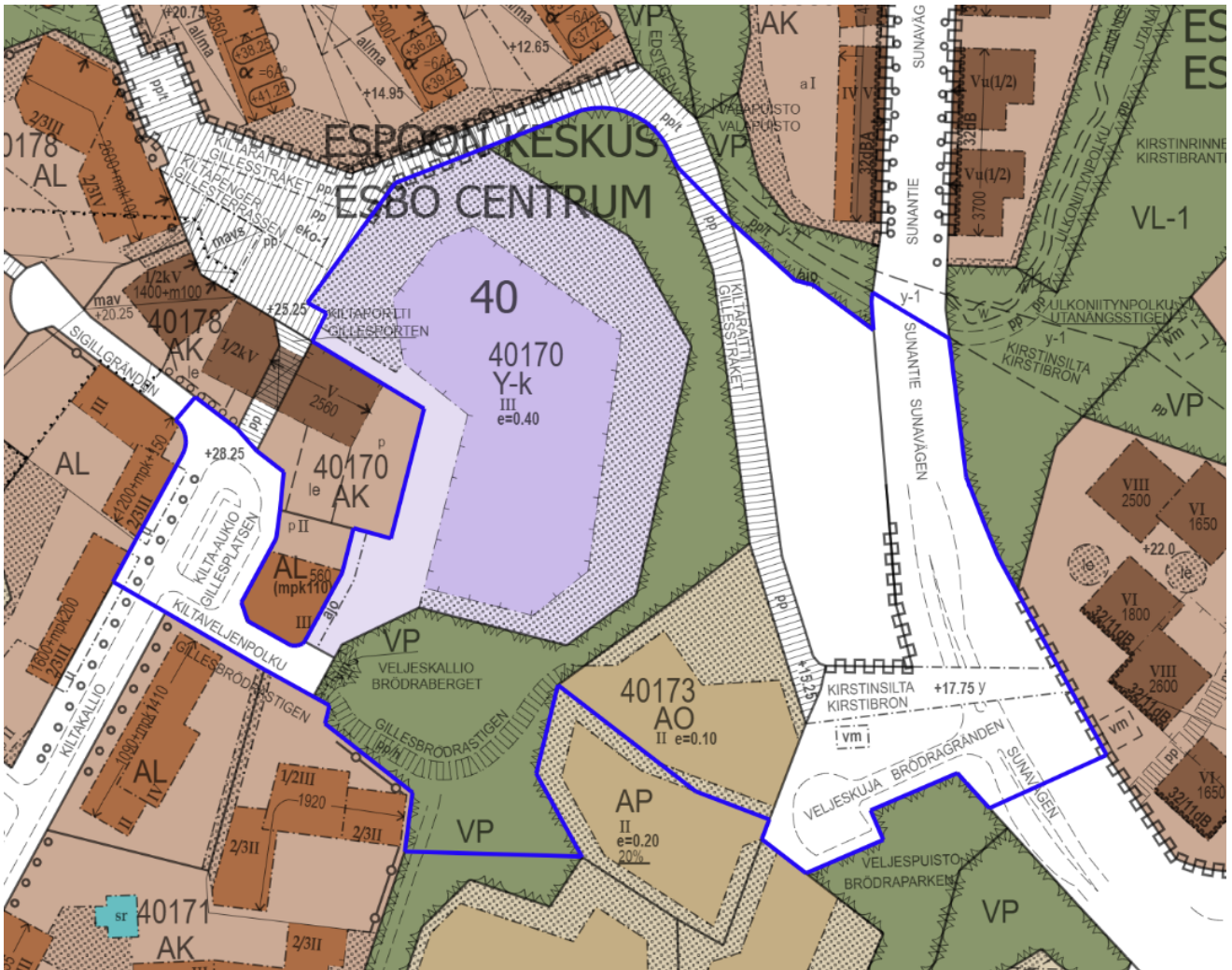
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kiltakallio II (aluenro 610200, lainvoimainen 15.11.1989). Alue on siinä osoitettu puisto-, kortteli- ja katualueiksi. Veljeskallion puistoalueeksi (VP) osoitetun alueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (Kiltaveljenpolku). Puistoalueen itäreunaan on osoitettu myös varaus Kiltaraitille. Kaavamuutoksessa mukana oleva Veljeskallion puistoalueen eteläpuolinen korttelialueen 40173 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,10$ mukaan, jolloin rakennusoikeus on 313 k-m². Alueelle kuljetaan Sunantieltä Veljeskujan kautta. Veljeskujan katualueen kohdalle on osoitettu varaus Kirstinsilta-nimiselle ylikulkusillalle sekä yhdelle muuntamolle.

Kiltakallio II, muutos (aluenro 610201, lainvoimainen 15.3.1995). Alue on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu kaupungin tarpeisiin (Y-k). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,40$ mukaan (rakennusoikeuden määränä tämä tarkoittaa n. 4 600 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Korttelialueelle on osoitettu ajoyhteys Kiltaveljenpolun kautta. Y-k-korttelin kautta on myös osoitettu ajoyhteys viereisiin AL- ja AK-kortteleihin 40170. Lisäksi kaavassa on osoitettu pieni osa puistoa (VP, vihreä) ja sille muuntamon varaus.

Suvela I, Kirstinmäki (aluenro 611515, lainvoimainen 19.8.1998). Alue on siinä osoitettu katualueeksi.

Suvela I, Länsi-Suviniitty (aluenro 611519, lainvoimainen 13.12.2017). Alue on siinä osoitettu katualueeksi.



Kuva 4. Ote ajantasa-asetymakaavasta. Kaava-alueen rajausta on esitetty sinisellä viivalla.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.1.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto korttelin 40170 (Y-k) ja 40173 (AO) alueilla, koska niillä on tilakiinteistöjä asemakaavan korttelialueen sisällä. Lisäksi korttelin 40170 (Y-k) alueella on rakennuskielto tonttijaon muuttumisen tai muuttamistarpeen takia.

2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniiikan keskuksen laatima.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta aluetta. Kaava-alueen länsiosa on kalliosta Kiltakallion mäen lakialuetta, jossa korkein kohta on +35 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Mäki laskee voimakkaasti pohjoisen ja idän suuntaan. Mäen laki-alue ja rinne ovat luonnontilaisia ja puustoisia. Suunnittelualueen itäosa sijoittuu Kiltakallion itärinteeseen ja mäen alaosaan rajautuen lopulta Sunantiehen. Sunantien reunassa maanpinnan korkeus on noin tasolla +10 mpy.

Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi pientalokiinteistöä, joista toisella (osoitteessa Valapolku 15) on tunnistettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueella on aiemmin sijainnut useampiakin pientaloja, mutta muut on jo purettu.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen itäosa on osittain asemakaavoittamatonta.

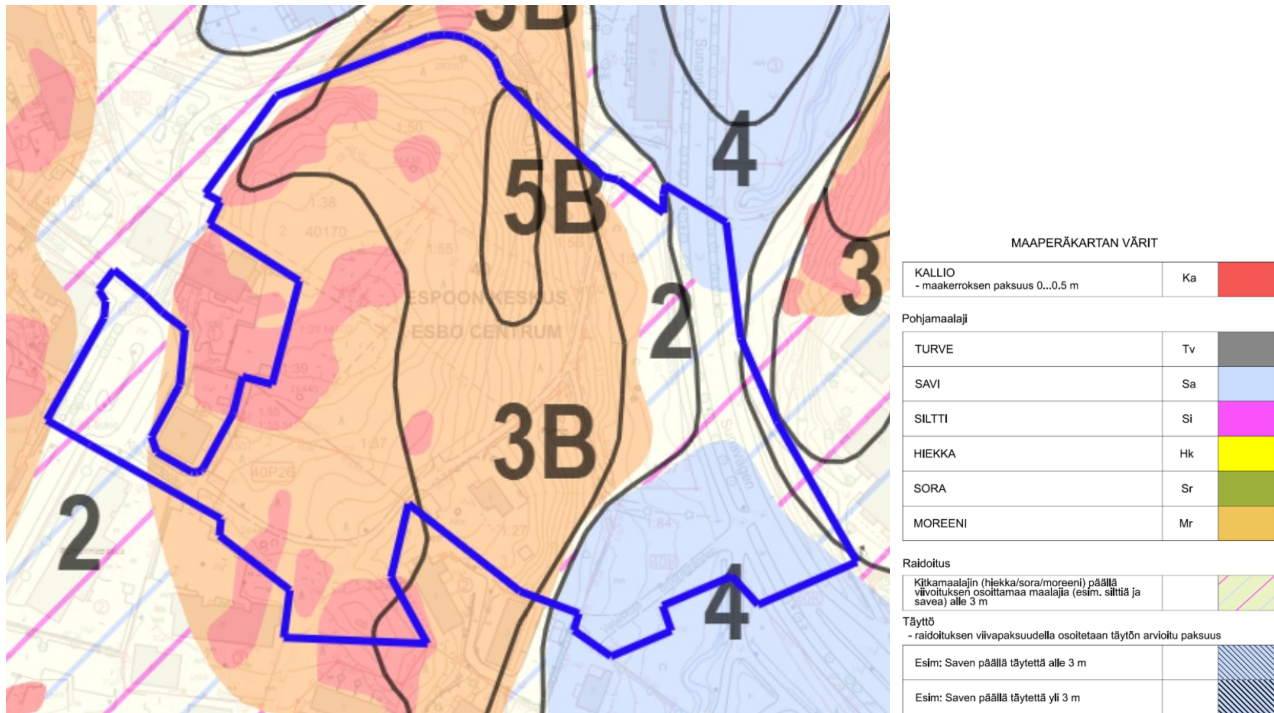
2.2.2 Maanomistus

Kaavaan kuuluva osa korttelista 40173 on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa.

2.2.3 Luonnonolosuhteet

Maaperä ja rakennettavuus

Alueen länsiosa on pääosin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2) kalliota ja moreenia. Alueen keskiosa on pääosin vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (rakennettavuusluokka 3B) ja osin erittäin vaikeasti rakennettavaa jyrkkää rinnettä (rakennettavuusluokka 5B). Alueen itäosa on pääosin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2) ja vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (rakennettavuusluokka 4).



Kuva 5. Karttaote maaperäkartasta ja alueen rakennettavuusluokista. Kaava-alueen raja-
aus on esitetty kuvassa sinisellä viivalla.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maita.

Kaava-alueen kohdalla Sunantien rakentamisessa on hyödynnetty betonimursketta.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alueen koillis- ja kaakkoisreunaa sivuaa Espoonjoen vesistöön kuuluva Sänkbäckenin puro. Puro virtaa avouomana kaava-alueen eteläpuolella Veljespuis-
tossa. Veljespuiston jälkeen se kulkee putkessa Sunantien ali jatkuen jälleen
avouomana Kirstinrinteen puistoalueella kohti pohjoista ja Espoonjokea. Espoon kau-
pungin paikkatietoaineiston perusteella selvitysalueen kaakkoisosassa virtaa lyhyellä
matkalla Sänkbäckenin puro Sunantien kevyenliikenteen väylän varrella. Vuonna
2025 laaditun selvityksen (Faunatica Oy) perusteella kohdalla oli vain matala pai-
nanne, jossa ei ollut vettä juuri ollenkaan. Sänkbäckenin vedet näyttivät ohjautuvan
pääosin putkeen jo selvitysalueen eteläpuolella. Virtavesiluontotyyppiä kaava-alueella
ei tästä syystä rajattu.

Kaava-alueen luoteisosasta on vuonna laaditussa 2025 luontoselvityksessä (Fauna-
tica Oy) löytynyt vesilain tarkoittamat noro ja lähde.

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

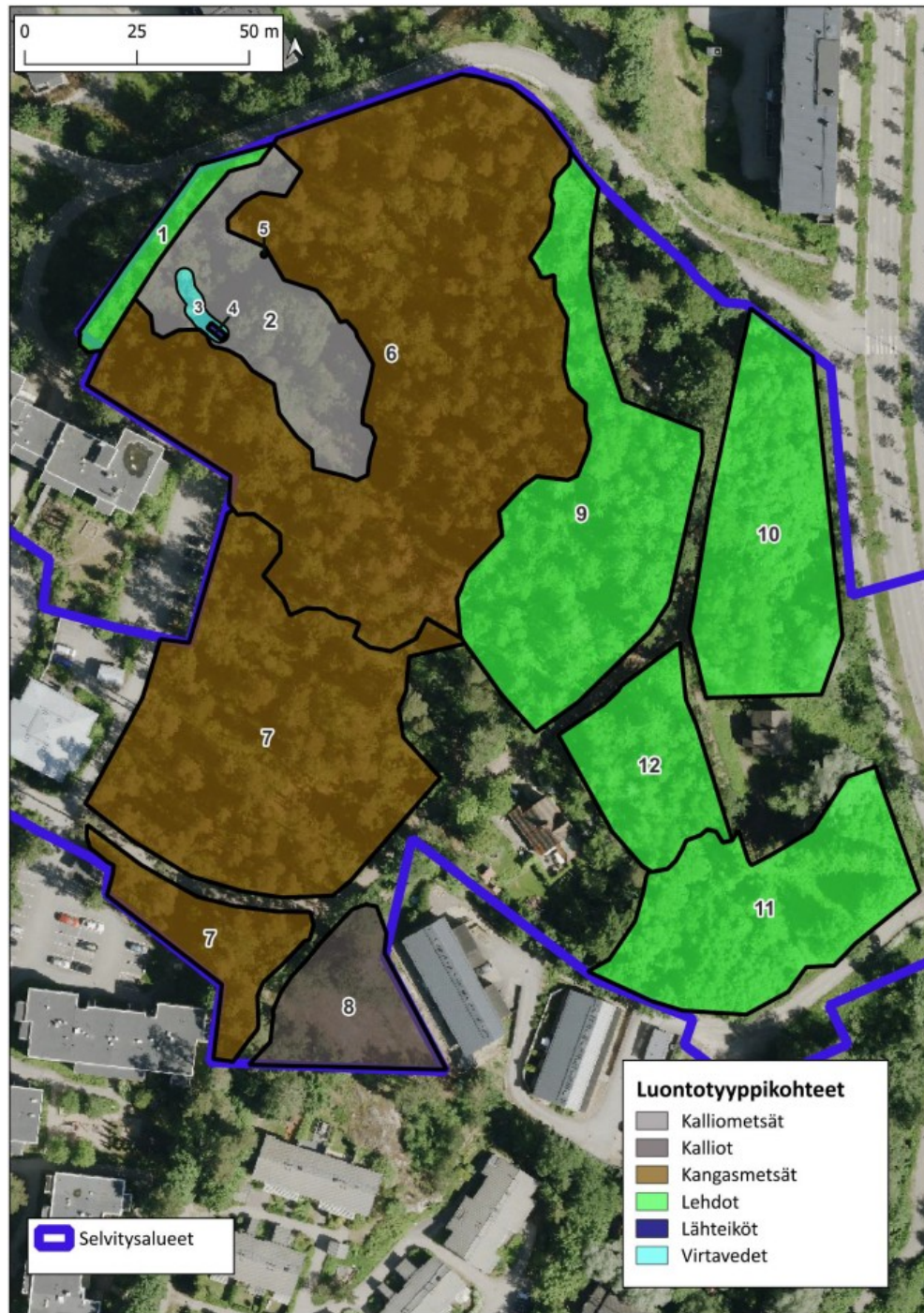
Tulvat

Kaava-alueella ei ole erityistä tulvariskiä. Pääosin kaava-alue sijoittuu korkean mäen yläosiin. Kaava-alueen itäreunassa sijaitsevan Sunantien alueella on mahdollisuus erittäin harvinaiseen hulevesitulvaan (SYKE).

Luontoarvot

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta puistometsää. Arvokkaimmat metsäkuviot sijaitsevat alueen pohjoisosassa, jossa kasvaa kangasmetsää ja lehtoa. Pohjoisosan järeäpuustoisessa kangasmetsässä on runsaasti lahoppuustoa. Alarinteellä kasvaa lehto, jossa on runsaasti lahoppuuta, järeää eri-ikäisrakenteista puustoa ja huomionarvoista lehtokasvillisuutta. Pohjoisosan lakialue ja osa länsirinteestä on kulttuurivaikutteista ja ekologiselta tilaltaan melko heikkoa kangasmetsää. Kaava-alueen eteläosan kangasmetsä on suhteellisen äskettäin harvennettu ja ekologiselta tilaltaan pohjoisosan metsäkuvioita heikompi. Itäosassa Sunantien läheisyydessä kasvaa kulttuurivaikutteisia lehtoja.

Kaava-alueen pohjoisosassa, Kiltakallion luoteisrinteessä, sijaitsee matala allikkolähde ja lyhyt, rinnettä alas virtaava noro. Vuoden 2025 luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2025) lähde ja noro on luokiteltu vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisiksi suojeltaviksi pienvesikohteiksi ja niiden ekologinen tila arvioitiin hyviksi. Lähteestä purkautuva vesi on luultavasti orsivettä. Lähteen ja noron lähiympäristö on kulttuurivaikutteista kalliometsää ja vanhaa pihapiiriä. Alueella havaittiin myös toinen lähteeksi luokiteltava kohde, joka on ihmistoiminnan vaikutuksesta merkittävästi heikentynyt lähteeseen aikoinaan asetetun kaivonrenkaan vuoksi.



Kuva 6. Vuoden 2025 luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2025) kartoitetut luontotyyppikuviot kaava-alueella. 1) Pienialainen, mutta ekologiselta tilaltaan hyvä tuore keskiravinteinen lehto, 2) Kulttuurivaikutteinen ja ekologiselta tilaltaan melko heikko kalliometsä, 3) Vesilain mukainen suojeltava havumetsä-vyöhykkeen noro, 4) Vesilain mukainen suojeltava lähteikkö, 5) Ihmistoiminnan vaikutuksesta merkittävästi heikentynyt ja ekologiselta tilaltaan melko heikko lähteikkö, 6) Ekologiselta tilaltaan hyvä varttunut havupuu-valtainen tuore kangas, 7) Äskettäin harvennettu ekologiselta tilaltaan hyvä/kohtalainen varttunut havupuu-valtainen lehtomainen kangas, 8) Ihmisvaikutteinen ekologiselta tilaltaan kohtalainen keskiravinteinen avoin laakea kallio, 9) Ekologiselta tilaltaan hyvä tuore keskiravinteinen lehto, 10) Ekologiselta tilaltaan melko hyvä maakunnallisesti arvokkaan LAKU-luontotyyppikriteerin täyttävä vaahteralehto, 11) Ekologiselta tilaltaan melko heikko kulttuurilehto (pihapiiri), 12) Ekologiselta tilaltaan hyvä tuore keskiravinteinen lehto

Kiltaveljenmäen liito-oravat kartoitettiin keväällä 2022 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2022). Kaava-alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mutta alueen rinnemetsät on todettu liito-oravalle soveltuvaksi alueeksi toimien samalla liito-oravan elinalueiden välisinä kulkuyhteyksinä. Kaava-alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen liito-oravan kulkuyhteys, jossa on todettu haasteita tai mahdollinen katkoskohta Sunantien kohdalla sekä kaava-alueen ulkopuolella lännessä Kiltapenger-aukiolla. Kulkuyhteyttä on kehitetty lännessä uusilla puustoistutuksilla Kiltaraitin ja Kiltapenkereen perusparannuksen yhteydessä vuonna 2022. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee kaksi etelään suuntautuvaa liito-oravan kulkuyhteyttä. Näistä läntisempi kulkee Veljeskalion puistoalueen kautta ja itäisempi Sunantien länsireunaa pitkin. Sunantien länsireunassa Veljeskujan kohdalla liito-oravan kulkuyhteydessä on todettu haasteita tai mahdollinen katkoskohta.

Vuoden 2022 luontoselvityksessä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2022) kaava-alueella sijaitsevassa asuintalossa (Valapolku 15) havaittiin pohjanlepakoiden päiväpiilo. Lisäksi Kiltaveljenmäen metsäalueella on jonkin verran merkitystä lepakoille. Pohjanlepakot käyttävät aluetta säännöllisesti ja metsässä tavataan myös siippoja.

Kaava-alueelle ei ole rajattu linnustollisesti arvokkaita alueita. Alueella esiintyy yleisiä metsälajeja sekä joitain kulttuuriympäristön lajeja.

Kaava-alueella havaittiin vuoden 2022 luontoselvityksessä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2022) kolme lahokaviosammaleesiintymää. Luontoselvityksen mukaan lahokaviosammaleen osalta ei ole tarpeen erityisiä suosituksia, mutta nykyiset esiintymät on suositeltavaa pyrkiä säästämään.

Kaava-alueella kasvaa haitallisia vieraslajeja, kuten isotuomipihlajaa, sahalinintatarta, viitapihlaja-angervoa ja komealupiinia. Vieraslajien torjuminen on hyvä huomioida maarakennustöiden yhteydessä, jotta ne eivät pääse leviämään maa-aineksia siirretäessä.

2.2.4 Rakennettu ympäristö

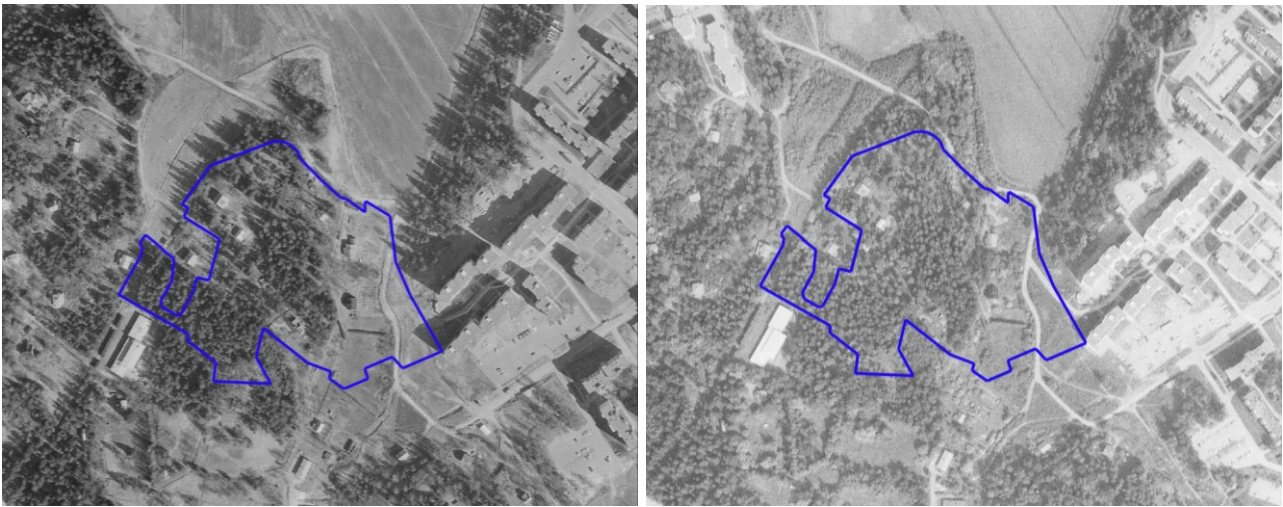
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksen välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen pohjoisosasta on matkaa Espoon juna-asemalle noin 400 metriä. Espoon keskus on nimensä mukaisesti alueellinen keskus, jossa kaupalliset palvelut ovat paikallisesti merkittävät ja tukeutuvat nykyisin pääosin lähialueiden asukkaiden ostovoimaan. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta alueella on myös seudullisia kaupallisia vaikutuksia. Alueella on myös kattavat julkiset palvelut.

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kiltaveljenmäki on ollut osin rakennettua aluetta jo 1900-luvun alkupuolelta saakka. Alueen vanhimmat säilyneet rakennukset ovat 1920- ja 1950-luvuilta. Alueella on ollut aiemmin useampia asuinrakennuksia, joista suurin osa on myöhemmin purettu.

Kiltaveljenmäen alueen lähiympäristö on pitkälti ollut viljeltyä alavaa peltoaluetta, jonka reunalla alue on näyttäytynyt metsäisenä selänteinä alueelle sijoittuneesta pientalorakentamisesta huolimatta. Alueen lähiympäristö on alkanut rakentumaan tehokkaammin 1970-lvulta lähtien ja nykyään kaava-alue on pääosin rakennetun alueen keskellä. Oheisissa ilmakuvissa (Kuva 7, **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.**, Kuva 8, **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.**) on havainnollistettu kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakentumista 1970-luvulta eteenpäin.



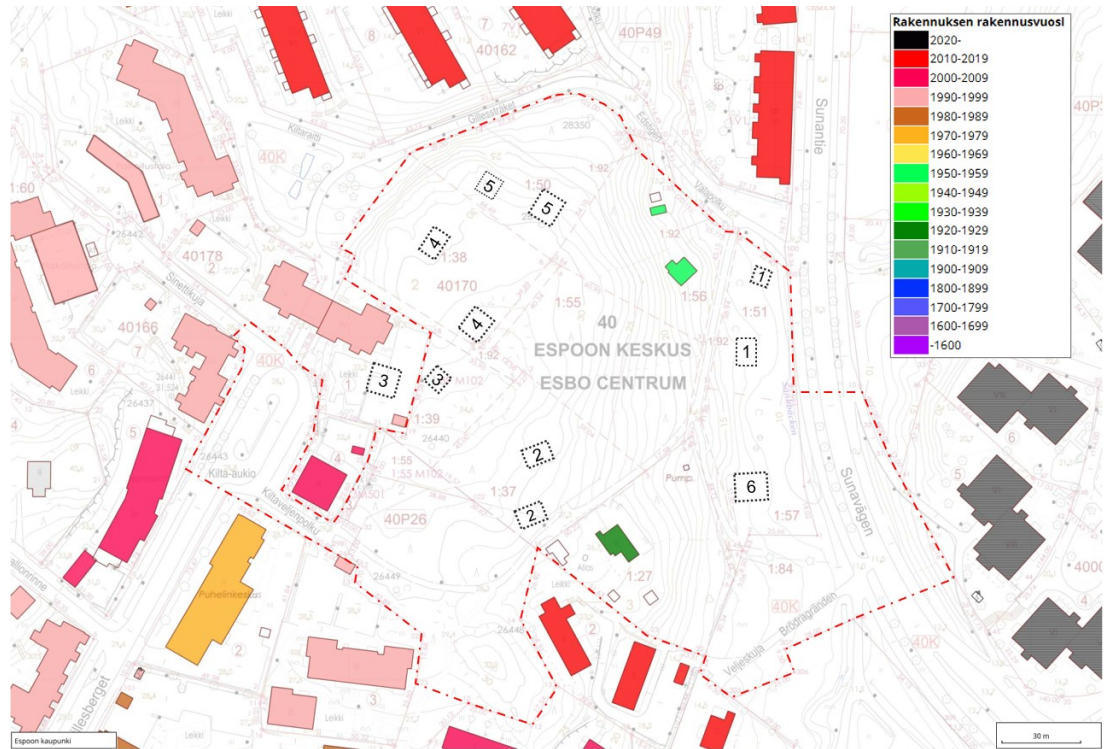
Kuva 7. Vasemmalla ilmakuva alueesta vuodelta 1976. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla. Kaava-alueen itäpuolelle on jo rakennettu uutta Suvelan lähiötä. Kaava-alueen eteläpuolella, Kiltakallion varrella on myös 1960-luvulla rakennettu Elisan puhelinkekus. Oikealla ilmakuva alueesta vuodelta 1986. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla. Kiltakallion alue on yhä melko rakentumaton lukuun ottamatta puhelinkeksusta ja joitakin vanhempia pientaloja.



Kuva 8. Vasemmalla ilmakuva alueesta vuodelta 2005. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla. Kaava-alueen etelä- ja länsipuolelle on 1980-luvun jälkeen rakennut suhteellisen tiivistä kerrostalo- ja pientaloasutusta. Oikealla ilmakuva alueesta vuodelta 2025. Kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla. 2010- ja 2020-luvulla myös kaava-alueen pohjoispuolelle on rakennettu tiivistä kerrostaloasutusta. Kaava-alueen itäpuolelle, heti Sunantien toiselle puolelle, on myös rakennettu uusia kerrostaloja vanhojen tilalle.

Kaava-alueen rakennukset

Tällä hetkellä kaava-alueella on jäljellä rakennuksia kahden pihapiirin alueella. Oheisessa kuvassa (Kuva 9) näkyy kaava-alueella yhä sijaitsevat sekä aiemmin sijainneet rakennukset. Karttatarkastelun perustella kaava-alueelta on purettu kuuteen eri pihapiiriin kuuluneita rakennuksia.



Kuva 9. Kaava-alueen rakennuskanta rakentamisvuoden mukaan jaoteltuna. Mustalla pisteiviivalla esitetty alueelta aiemmin purettu rakennukset. Samalla numerolla on merkitty oletettavasti samaan pihapiiriin kuuluneet rakennukset.

Valapolku 15:ssä sijaitsee vuonna 1922 valmistunut rakennusmestari Sigurd Limnellin itselleen rakentama asuintalo. Rakennusmestari Limnelliltä talon osti 1930-luvun puolivälissä eversti Cederqvist, joka toimi Espoon seurakuntien taloudenhoitajana. Tällöin purettiin kaakeliuunit ja asennettiin keskuslämmitys. Hirsirunkoista taloa katkaa jyrkkä tiilikatto. Jugend-henkinen rakennus on ulkoasultaan säilynyt pieniruutuisia ikkunoita myöten alkuperäisessä asussaan. Rakennuksen ympäristö on pengerretty. Toinen samojen piirustusten mukaan rakennettu huvila on Mössenholmen nimisellä saarella. Myös sen on urakoinut Limnell. Tämän rakennuksen pystyttäminen aloitettiin 1930-luvulla, mutta se valmistui vasta sotien jälkeen. (Härö, 1991) Valapolku 15 on asuinkäytössä. Sen pihapiirissä on lisäksi vanha piharakennus, jossa ollut muun muassa kanala sekä saunarakennus, joka on pihan toisella puolella rinteessä. Lisäksi alempana rinteessä on vanha pumppuhuoneen rakennus.



Kuva 10. Valapolku 15:ssä sijaitseva, vuonna 1922 valmistunut, Sigurd Limnellin itselleen rakentama asuinrakennus. Etualalla pihapiiriin kuuluvan piharakennuksen kulma.



Kuva 11. Valapolku 15:n pihapiiriin kuuluva piharakennus. Kuva: Jyri Vilja, 2024.



Kuva 12. Vasemmalla Valapolku 15:n pihapiirissä sijaitseva saunarakennus. Kuva: Jouni Laitila, 2002. Oikealla Valapolku 15:n kiinteistöllä sijaitseva pumppuhuoneen rakennus. Kuva: Jouni Laitila, 2013.

Valapolku 9:ssa sijaitsee vuonna 1955 valmistunut Nils Edvard Hellströmin suunnittelema asuinrakennus sekä sen pihapiiriin kuuluvia piharakennuksia. Rakennus on tällä hetkellä tyhjiillään ja sille on myönnetty purkamislupa kesällä 2026. Valapolku 13:ssa on sijainnut vuonna 1953 valmistunut Axel Holmin talo. Tämä pienehkö asuintalo on purettu vuonna 2025.



Kuva 13. Vasemmalla Valapolku 9:ssa sijaitseva tyhjiillään oleva asuinpienitalo, jolle on haettu ja saatu purkamislupa. Kuva: Marja Sahlberg, 2015. Oikealla Valokuva Valapolku 13:ssa sijainneesta tyhjiillään olevasta asuintalosta. Rakennus on purettu vuonna 2025. Kuva: Jyri Vilja, 2024.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Espoon väestötilastotietojen perusteella Vanha-Espoon suuralueella oli vuoden 2025 lopussa noin 42 800 asukasta, mikä on noin 13 % koko Espoon asukasluvusta. Kanta-Espoon tilastoalueella (kattaa Kirkkojärven, Tuomarilan, Suvelan, Kuurinniityn, Kaupunginkallion ja Ymmerstan pienalueet) asukkaita oli noin 27 760. Kaava-alue kuuluu Suvelan pienalueeseen, jossa asukkaita vuoden 2025 lopussa oli noin 14 320.

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista aluetta. Vain kaava-alueen koillispuolella on pääosin pientaloasutusta. Kaavamuutosalueella on yksi asuttu pientalokiinteistö.

Espoon keskuksen kaupan ja työpaikkojen nykytilannetta ja tulevaisuuden näkymiä on tarkasteltu vuonna 2022 laaditussa selvityksessä (Finnish Consulting Group Oy, 2022). Selvityksen tarkastelualueena oli Espoon keskuksen aseman lähiympäristö. Alue rajautuu pohjoisessa Espoonjokeen, lounaassa Espoonväylään, etelässä mm. Kiltapuistoon ja idässä Sunantiehen ja Kirkkokatuun. Tällä alueella oli vuoden 2021 lopussa 1 419 asukasta. Lisäksi selvityksessä käytettiin vaikutusalueena Espoon kaupungin pienaluejaon mukaisten Gumbölen, Högnäsin, Järvenperän, Karhusuon, Karvasmäen, Kaupunginkallion, Kirkkojärven, Kunnarlan, Kuurinniityn, Lippajärven, Muuralan, Suvelan, Tuomarilan, Vanha-Nuoksio-Nupurin ja Ymmerstan pienalueiden sekä Kauniaisten kaupungin muodostamaa aluetta. Vaikutusalue on alue, jolta suuntautuu asiointia pääosin Espoon keskuksen palveluihin ja jolle Espoon keskuksessa vireillä olevien asemakaavahankkeiden merkittävimmät vaikutukset kohdentuvat. Vaikutusalueen asukasmäärä vuonna 2021 oli noin 54 500 asukasta ja ennusteiden mukaan alueen asukasmäärä vuonna 2025 olisi noin 65 800 ja vuonna 2050 noin 75 800.

Vastaavilla aluerajauksilla tarkasteltuna Espoon keskuksen vaikutusalueella oli vuonna 2019 noin 16 200 työpaikkaa, jotka keskittyvät Espoon keskukseen ja sen lähialueille, Lommilan alueelle Kehä III:n varteen sekä Jorvin alueelle. Vaikutusalueen työpaikkarakenteessa yli puolet (55 % alueen kaikista työpaikoista) on julkisten palvelujen työpaikkoja (julkinen hallinto, koulutus, sosiaali- ja terveystyö). Sen sijaan toimistotyyppisten toimialojen työpaikkojen osuus on vaikutusalueella selvästi pienempi (14 %) kuin Espoossa keskimäärin (32 %). Myös kaupan työpaikkojen osuus on pienempi (13 %) kuin Espoossa keskimäärin (16 %). Espoon keskuksen tarkastelualueelle sijoittuu noin 39 % (eli noin 6 200) vaikutusalueen työpaikoista.

Kaupalliset palvelut

Suunnittelualueen lähialueen kaupallisten palveluiden tarjonta on erittäin hyvä.

Espoon keskuksen kaupan ja työpaikkojen selvityksen (Finnish Consulting Group Oy, 2022) mukaan Espoon keskuksen vaikutusalueella toimi vuoden 2021 lopussa 28 päivittäistavaramyymälää, joista 21 Espoon alueella ja 7 Kauniaisten alueella. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli yhteensä 14, joista 11 Espoon alueella ja 3 Kauniaisissa.

Espoon keskuksen tarkastelualueen päivittäistavaramyymälät sijoittuvat radan eteläpuolelle Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksiin. Alueella on parhaillaan käynnissä kahden hypermarket-kokoisen päivittäistavarakaupan rakentaminen. Näiden valmistuttua alueen päivittäistavarakaupan tarjonta laajenee entisestään. Etäisyyttä kaava-alueen pohjoisreunalta Entressen ja Espoontorin kauppakeskuksiin on vain noin 100 metriä.

Radan pohjoispuolella lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Mikkilässä ja Lommilassa.

Julkiset palvelut

Alueella on kattava julkisten palveluiden verkosto ja kaikki keskeiset julkiset palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä alueesta. Espoon keskuksen julkiset palvelut painottuvat aseman lähiympäristöön. Radan eteläpuolella sijaitsevat Entressen kirjasto, Samarian terveysasema sekä perhekeskus, joihin kaikkiin on kaava-alueelta vain muutaman sadan metrin matka.

Lähin suomenkielinen peruskoulu on Kirstin koulu, joka sijaitsee noin 0,5 kilometrin etäisyydellä alueesta. Aseman pohjoispuolella on ruotsinkielinen peruskoulu ja päiväkotikoti (Lagstads skola och daghem). Lähin lukio on Kuninkaantien lukio, jonne on matkaa alueelta noin 1 kilometriä. Lähin uimahalli, Keski-Espoon uimahalli, sijaitsee lukion vieressä. Aseman pohjoispuolella, Kannusillanmäen väestön suojassa taas on monipuolisia liikunta- ja kulttuuritoiminnan tiloja ja palveluita. Keski-Espoon urheilupuisto sijaitsee vajaan 2 kilometrin etäisyydellä alueesta.

Kiltakallion ja Suvelan alueella on useampia pieniä päiväkotia alle kilometrin etäisyydellä alueesta. Varhaiskasvatuksen nykyinen palveluverkko ei ole kuitenkaan ole kysyntään nähden riittävä Espoon keskuksen eteläisellä palvelualueella. Alueen päiväkodit ovat erittäin täynnä ja kunnallisten varhaiskasvatuspaikkojen määrä liian alhainen. Lapsia on sijoitettu ns. poikkeusjärjestelyin varhaiskasvatustiloihin esimerkiksi perustamalla saliryhmiä tai lisäämällä lasten ja kasvatus-, opetus- ja hoitohenkilöstön määrää nykyisissä ryhmätiloissa. Alueella on myös pieniä ja epätarkoituksenmukaisia tiloja, jotka eivät kaikilta osin vastaa nykyisiin varhaiskasvatustiloilta edellytettyihin vaatimuksiin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee rakennetun alueen keskellä ja alue liittyy oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin sekä idässä Sunantien suunnalta, että lännessä Kilta-aukion suunnalta. Alueella on myös jonkin verran vanhoja ilmajohtoja. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on kaksi muuntamovarausta, mutta kumpaakaan ei ole toteutettu.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

2.2.5

Liikenne

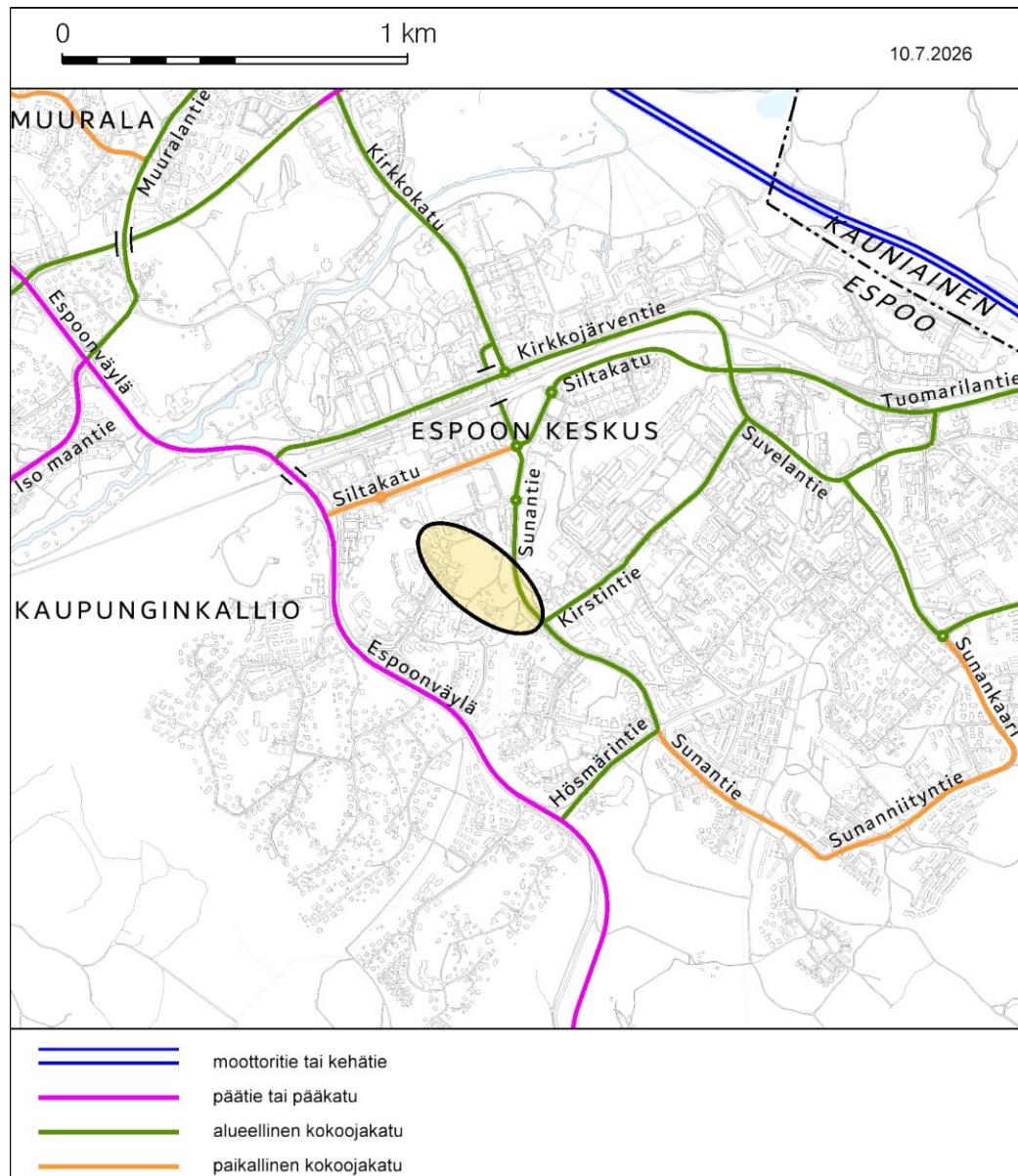
Asemakaavan muutosalue rajautuu lännen suunnalta Kilta-aukion ja idän suunnalta Sunantien katualueisiin. Alueen lounaispuolella, n. 250 m etäisyydelle kaava-alueesta, kulkee Espoonväylän pääkatutasoinen katuyhteys. Vuonna 2025 Sunantien autoliikennemäärä oli arviolta n. 5300 ajon./vrk. (KAVL2025) ja Kiltakallion / Kilta-aukion liikennemäärä on arviolta alle 1000 ajon./vrk. (KAVL2025).

Ajoneuvoliikenne

Nykytilassa ajantasa-asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueen liikenne on esitetty kulkevan Kiltaveljenpolun tonttikadun kautta, joka liittyy Kilta-aukioon ja edelleen Kiltakallion tonttikatuyhteyteen. Kilta-aukio on varattu suurilta osin aikarajoitetun yleisen pysäköinnin käyttöön. Pysäköintipaikkoja Kilta-aukiolle sijoittuu 12 kpl. Lisäksi aikarajoitettuja yleisen pysäköinnin paikkoja sijoittuu Kiltakallion kadun varteen (4 kpl) sekä erilliselle LP-alueelle Kiltakallion varrelle (14 kpl).

Sunantiehen kaava-alueen liikenne liittyy Veljeskujan tonttikatuyhteyden kautta. Nykytilassa Veljeskujan liikennetila on kapea ja kadun ajorataa käyttävät liikkumiseen kaikki eri liikennemuodot. Sunantien osalta liittyminen Veljeskujan suuntaan on jäsenymätön ja liittymäkohta on samassa paikassa Sunantien ylittävän suojatien kanssa.

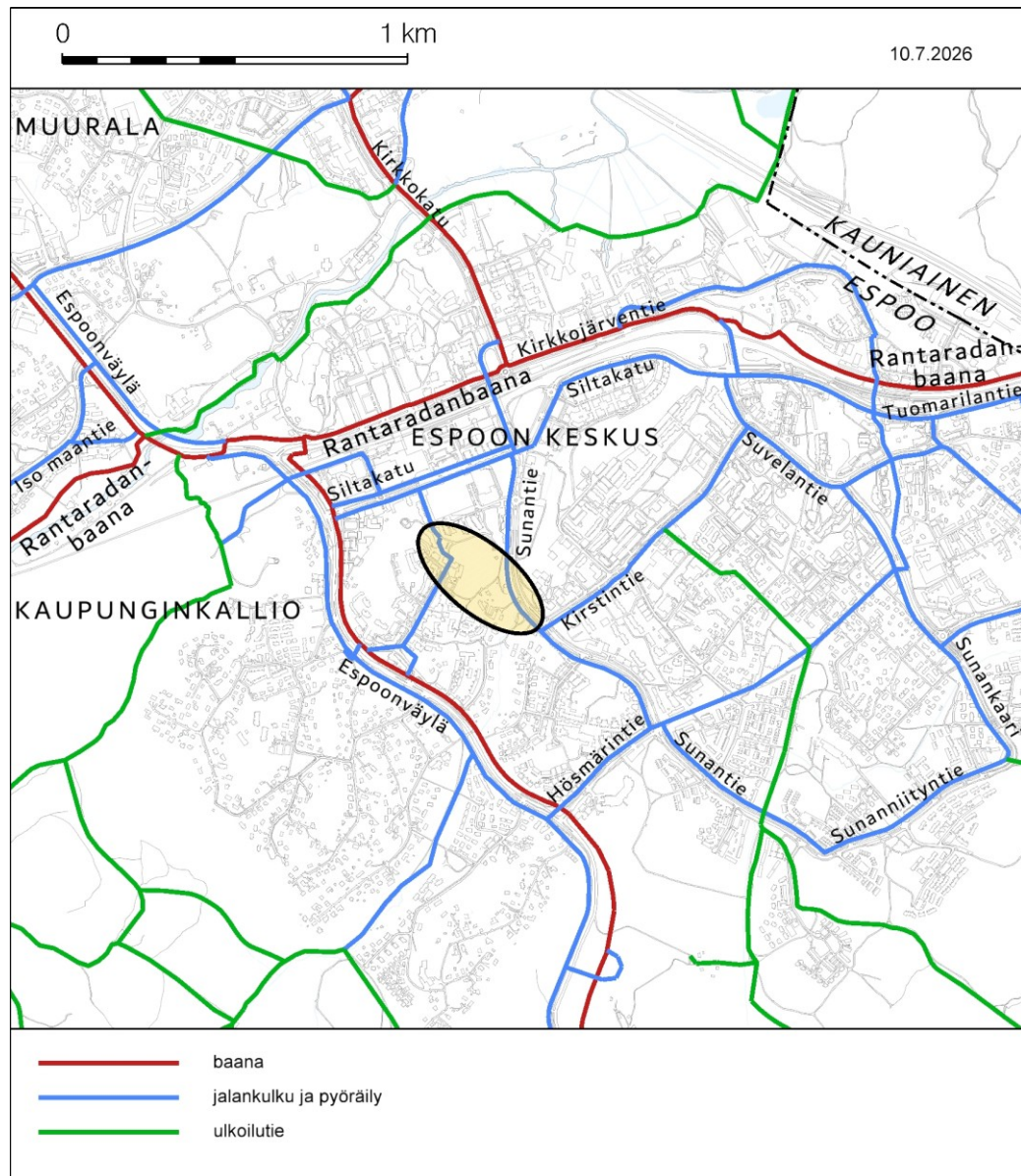
Veljeskujan, Kilta-aukion ja Kiltaveljenpolun lisäksi autoliikenne käyttää tällä hetkellä myös alueen puiston raittiyhteyksiä. Näitä yhteyksiä pitkin ajatetaan kaava-alueelle sijoittuvaan erillispientalojen korttelialueelle. Puiston yhteydet ovat kaltevuuksiltaan osittain hyvinkin jyrkkiä.



Kuva 14. Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa

Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alueen itäosassa Sunantien länsi- ja itäreunoissa kulkee nykytilassa yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen väylät. Veljeskujalla jalankulku ja pyöräliikenne käyttävät samaa tilaa autoliikenteen kanssa ja sijoittuvat ajoradalle. Ajantasa-asemakaavassa Sunantien ylittää jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu Kirstinsilta, jolle on kaavassa varaukset sekä alueen pohjoisosassa että Veljeskujan kohdalla. Alueen länsipuolella Kilta-aukion länsireunalle sijoittuu yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen väylä. Kilta-aukion itäreunassa on jalkakäytävä. Kilta-aukiolta jalankulku ja pyöräliikenne ohjautuvat Kiltaportin ja Kiltaraitin kautta kohti Espoon keskuksen palveluita ja joukkoliikenteen terminaalia. Alueen puiston reitistö liittyy Kilta-aukioon puolestaan Kiltaveljenpolun kautta. Kiltaveljenpolulla jalankulku ja pyöräliikenne sijoittuvat nykytilassa ajoradalle.



Kuva 15. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa

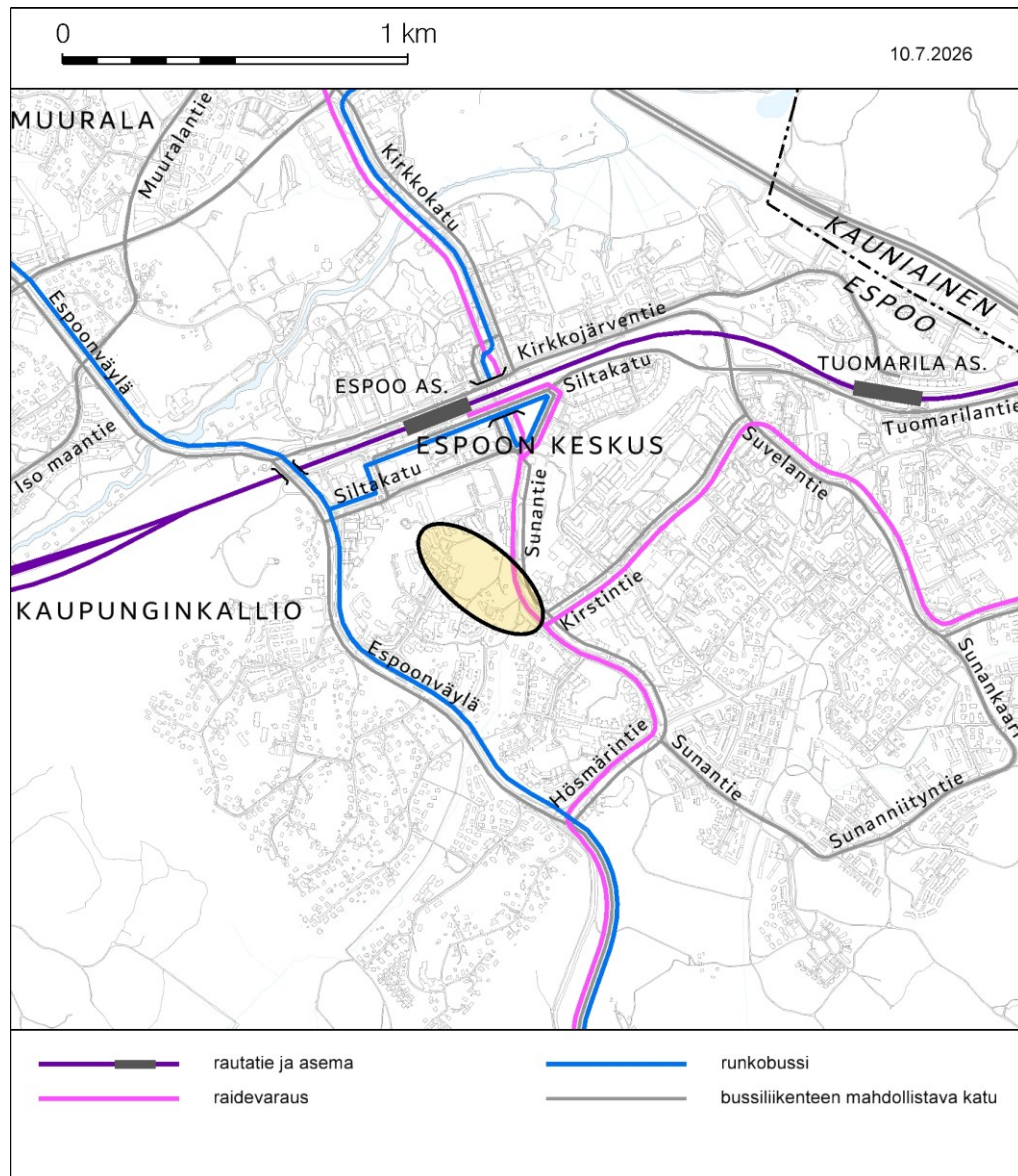
Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tällä hetkellä alueen AO-korttelin pysäköinti on järjestetty tontilla. Lisäksi Kilta-aukiolle sijoittuu yleistä pysäköintiä. Muutoin alueen sisäinen liikenne koostuu puistoraittien käyttäjistä sekä kaava-alueen tontikaduilla lähikiinteistöille suuntautuvasta liikenteestä.

Yleistä pysäköintiä alueella sijoittuu Kilta-aukiolle 12 paikkaa, Kiltakallion varteen 4 paikkaa sekä Viirikujaa vastapäätä olevalle LP-alueelle 14 paikkaa.

Joukkoliikenne

Alue tukeutuu Sunantien linja-autopysäkkeihin sekä Espoon keskuksen joukkoliikennepalveluihin. Espoon keskuksen juna-asemalle on kaava-alueelta etäisyyttä n. 500 m.



Kuva 16. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa

Liikenneturvallisuus

Nykytilassa Kiltaveljenpolulla ja Veljeskujalla jalankulku ja pyöräliikenne ovat ajoradalla samassa tilassa autoliikenteen kanssa. Veljeskujan liittymäjärjestelyt ovat osittain jäsentymättömät ja ajo Veljeskujalle tapahtuu Sunantien ylittävän suojatien kohdasta. Sunantien ylittävällä suojatiellä ei ole saarekettä.

Puistoon sijoittuvat yhteydet ovat jyrkähköjä kuten myös Kiltaveljenpolulta kadun pohjoispuolelle jäävän asuinkerrostalokorttelin ajoluiska. Puiston raittiyhteyksiä käyttää jalankulun ja pyöräliikenteen lisäksi myös tonttien autoliikenne.

2.2.6

Suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse voimassa olevan asemakaavan nojalla suojeltuja kohteita.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee luonnontilaisen kaltaiset lähde ja noro. Vuoden 2025 luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2025) nämä kohteet luokiteltu vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamiksi suojeltaviksi kohteiksi. Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten norojen ja lähteiden luonnontilaa ei saa lain mukaan vaarantaa.

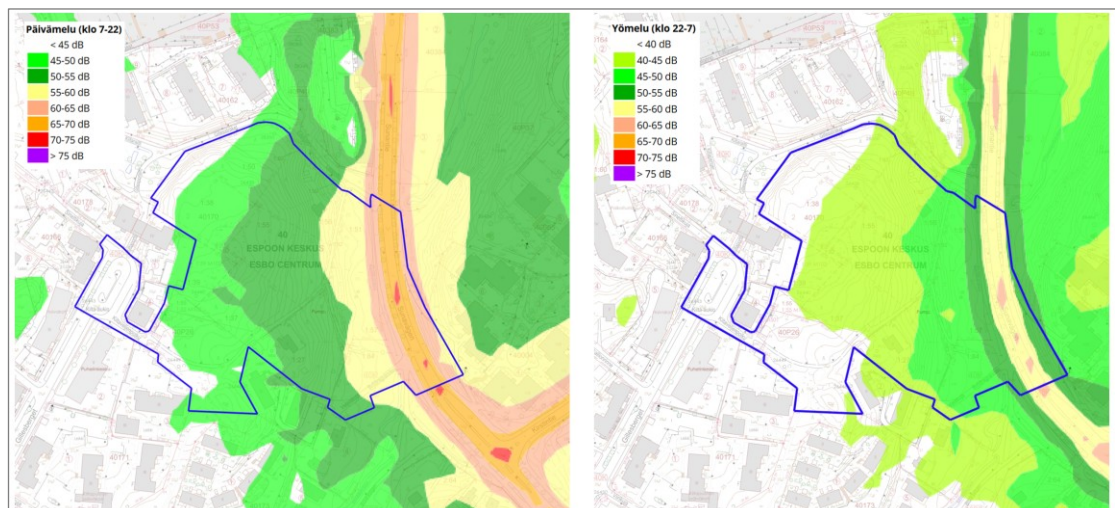
Kaava-alueella sijaitseva 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus osoitteessa Valapolku 15 on Espoon kaupungin museon arvion mukaan rakennushistoriallisesti arvokas kohde, joka tulisi suojella asemakaavalla. Samaisessa, suojelluksi osoitetussa rakennuksessa on mahdollisesti luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

2.2.7 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Suunnittelualueeseen kohdistuu nykytilassa Sunantien tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Päiväaikaan asuinalueiden ulkoaleuiden ohjearvo (55 dB) ylittyy Sunantien puolella noin 40–50 metrin etäisyydellä ajoradoista. Yöaikaan vanhan asuinalueen ulkoalueen ohjearvo (50 dB) ylittyy Sunantien puolella noin 20 metrin etäisyydellä ajoradoista. (Kuva 17)

Kaava-alue jää rautatieteliikenteen aiheuttaman melualueen ulkopuolelle. Alue on myös lentomelun puskurivyöhykkeen ja varsinaisen lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Lentomelun puskurivyöhykkeeseen etäisyyttä on n. 1,5 km, joten alueelle voi tilanteen mukaan kuulua lentokoneiden ääniä.

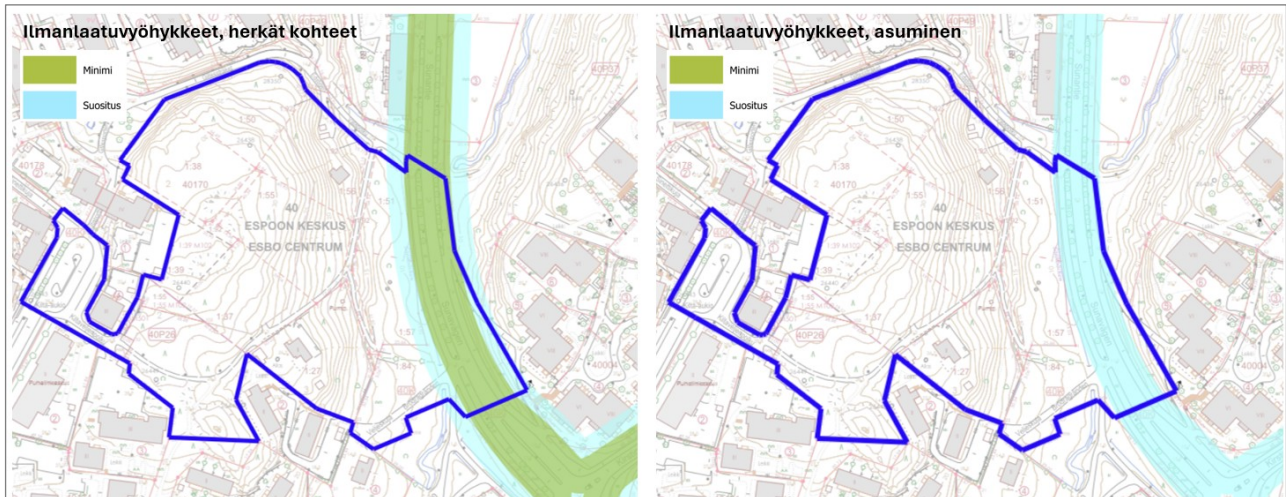


Kuva 17. Tieteliikenteen melu päivällä ja yöllä. Aineisto perustuu pääkaupunkiseudulla tehtyyn ympäristömeludirektiivin mukaiseen meluselvitykseen 2022. Kaava-alueen rajausta sinisellä.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatu on alueella nykytilassa pääosin hyvä. Vain aivan Sunantien välittömässä läheisyydessä ilmanlaatu aiheuttaa jonkin verran rajoituksia herkkien toimintojen sijoittamiselle. Herkkien toimintojen osalta ilmanlaadun minimivyöhyke jää olevan

katualueen alueelle, mutta suositusvyöhyke ulottuu kadulta noin 10 metriä länteen suunnitellun korttelialueen suuntaan. Asumisen osalta ilmanlaadun suositusvyöhyke jää nykytilassa käytännössä kokonaan olevan katualueen sisälle. (Kuva 18)



Kuva 18. Ilmanlaatuviivakkeet herkille kohteille ja asumiselle (vuonna 2018). Kaava-alueen raja on esitetty tummansinisellä viivalla.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista Espoon keskukseen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksen palveluiden ja joukkoliikennedyhteysien välittömässä läheisyydessä. Espoon asemalle on suunnittelualueen pohjoisosasta matkaa n. 400 metriä. Asemakaava lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Espoon strategian eli Espoo-tarinan mukaisesti kaavalla lisätään asuinrakentamista hyvien joukkoliikennedyhteysien lähelle ja jo rakennettua infrastruktuuria hyödyntäen.

Espoon kaupungin tavoitteena on myös parantaa alueen päiväkotiverkkoa muuttamalla jo olemassa oleva, mutta rakentamaton julkisten palveluiden korttelialue paremmin toteutettavaksi.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on turvata alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas pientalo, parantaa kulkuyhteyksiä olevalle talolle sekä täydennysrakentaa kiinteistöä ympäristöön sopivalla pientalorakentamisella.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Kaavavalmistelun eri vaiheissa on kerätty asukasmielipiteitä kaavasta. Asukasmielipiteitä on kuvattu tarkemmin kohdissa 7.2.2 ja 7.2.3.

Mun Espoo kartalla -kysely

Mun Espoo kartalla -kysely on nyt kahdesti toteutettu karttakysely, jolla on kerätty asukkailta tietoa kaupunkisuunnitteluun ja tutkimukseen. Ensimmäiseen kyselyyn vastasi noin 6 600 asukasta ja toiseen noin 5 000 asukasta.

Vuonna 2020 toteutetussa kyselyssä alueelle tuli vain muutamia merkintöjä. Merkinnoissä alueelle oli esitetty kerrostaloja kaava-alueen pohjoisosaan mäen laelle. Vuoden 2020 kyselyssä alueelle ei tullut juurikaan muita merkintöjä. Vuoden 2024 kyselyssä oli tehty vain yksittäisiä merkintöjä kaava-alueelle. Kummassakin kyselyssä muutamissa merkinnöissä oli tuotu esille kokemus alueen turvattomuudesta tai sotuisuudesta.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Suhde valtakunnallisiin maankäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaava on maakuntakaavan mukainen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon maakuntakaava ja se edistää sen toteutumista. Asemakaavan muutoksella toteutetaan voimassa olevaa yleiskaavaa ja vastataan yleiskaavan asettamiin asukastavoitteisiin.

Suhde kaupungin strategiaan ja muihin tavoitteisiin

Espoon keskuksen täydentäminen vastaa Espoo-tarinan tavoitteisiin lisätä asuinrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle ja jo rakennettua infrastruktuuria hyödyntäen.

Päiväkodin tarve alueella

Espoossa varhaiskasvatuksen palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista päiväkodeista hyvillä sijaintipaikoilla. Varhaiskasvatuksen nykyinen palveluverkko ei ole kysyntään nähden riittävä Espoon keskuksen eteläisellä palvelualueella. Alueen päiväkodit ovat erittäin täynnä ja kunnallisten varhaiskasvatuspaikkojen määrä liian alhainen. Lapsia on sijoitettu ns. poikkeusjärjestelyin varhaiskasvatustiloihin esimerkiksi perustamalla saliryhmiä tai lisäämällä lasten ja kasvatus-, opetus- ja hoitohenkilöstön määrää nykyisissä ryhmätiloissa. Alueella on

myös pieniä ja epätarkoituksenmukaisia tiloja, jotka eivät kaikilta osin vastaa nykyisiin varhaiskasvatustiloilta edellytettyihin vaatimuksiin. Kiltaveljenmäelle rakennettava päiväkotimahdollistaisi poikkeusjärjestelyistä ja joistakin epätarkoituksenmukaisista tiloista luopumisen.

Espoon keskuksen vapaana oleva Y-tonttivaranto on vähäinen, eivätkä tontit ole pääosin riittävän suuria kunnalliselle päiväkodille. Alueella on vireillä asemakaavoja, jotka tuovat myös uusia asukkaita alueelle. Kiltaveljenmäen päiväkotihankkeella voidaan turvata riittävä varhaiskasvatuspaikkojen määrä myös Espoon keskuksen kasvaessa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus yhdessä Espoon kaupungin tonttiyksikön, tilapalvelut-liikelaitoksen sekä kasvun ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa on myös todennut, ettei lähialueella ei ole muita soveltuvia paikkoja uudelle päiväkodille.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,72 hehtaaria. Alueelle muodostuu ensimmäistä asemakaavaa noin 0,38 ha.

Kokonaiskerrosala on 6 160 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,17$.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1 260 k-m². Julkisten palveluiden rakennusoikeus vähenee noin 2 400 k-m² ja asumisen rakennusoikeus kasvaa noin 3 650 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 80 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee, koska Y-korttelin rakennusoikeus laskee noin puoleen nykyisestä.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle osoitetaan yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), yksi autopaikkojen korttelialue (LPA), yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK), yksi asuinpienalojen korttelialue (AP) ja yksi erillispientalojen korttelialue (AO/s).

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

YL-korttelialue 40170 sijoittuu kaava-alueen keskiosaan mäen laelle. Korttelialueen pinta-ala on noin 5 300 m². Kortteliin on suunniteltu 8-ryhmäistä päiväkotia ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 200 k-m². Rakennuksen saa rakentaa enintään kolmikerroksiseksi.

Kaavassa edellytetään, että päiväkotirakennuksen julkisivujen tulee kuvastaa rakennuksen julkista luonnetta ja että julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä tulee huomioida lapsen mittakaava. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää ympäristöön soveltuvia maanläheisiä värejä.

Kaavassa edellytetään, että päiväkodille on varattava riittävät leikkiin ja ulko-oleskeluun soveltuvat pihatilat. Tontti tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroihin ja leikkipihalla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olevia puita, erityisesti isokokoisia hyväkuntoisia mäntyjä sekä tarvittaessa istuttaa uutta puustoa. Myös avokallioaluetta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

YL-korttelialueen vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat on sijoitettava niitä varten varatulle LPA-korttelialueelle. YL-korttelialueella tontille saa sijoittaa kuitenkin saattopaikkoja, liikkumisesteisten autopaikat ja huoltopihan.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

LPA-korttelialue 40166 sijoittuu Kilta-aukion länsireunaan. Alue on varattu YL-korttelin 40170 käyttöön. Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä. LPA-alueelle sijoitettavien autopaikkojen tulee lisäksi olla yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin. Alueelle mahtuu noin 10 autopaikkaa maantasopysäköintiin. Lisäksi alueen länsireunaan on varattu alueen osa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle, jotta kadun varressa jo nyt sijaitseva jalankulun ja pyöräilyn reitti säilyy jatkossakin yhtenäisenä ja yleisessä käytössä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

AK-korttelialue 40176 sijoittuu Sunantien ja uuden Veljesmäki-kadun väliselle alueelle. Kortteliin voi rakentaa kaksi kerrostaloa, joiden suurin sallittu kerrosluku on viisi. Lisäksi ullakkokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m².

Kerrostalojen pysäköinti sijoittuu korttelin länsireunaan sijoittuvan kannen alle. Kansiratkaisussa on hyödynnetty luontevasti tontin maastomuotoja, joten se maastoutuu rinteeseen lukuun ottamatta eteläosan sisäänajoja.

Kerrostalojen oleskelupihat sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen rakennusten länsipuolelle osin kannen päälle. Kaavaan liittyvässä korttelisuunnittelussa pihan toiminnot on järjestelty niin, että pihan rakennetut ja toiminnalliset osat, kuten leikkipaikat sijoittuvat kannen päälle ja pihan kasvillisuusalueet taas sijoittuvat pihan maanvaraisille osille.

Kaavassa edellytetään, että korttelin rakennuksissa tulee olla jyrkkä harjakatto, jossa on ullakon ikkunoita/parvekkeita kattolyhdyin tai upotettuja kattoterasseja. Sunantien puolella räystäään tulee laskea niin, että katujulkisivusta tulee nelikerroksisen näköinen. Julkisivujen päämateriaalina tulee olla paikalla muurattu punainen tiili.

Parvekkeiden tulee olla keveitä, ripustettuja parvekkeita. Yhtenäisiä parvekejulkisivuja ei sallita. Sunantien puoleisella julkisivulla maantasokerroksessa on oltava suuria ikkunoita katutilan elävöittämiseksi. Sunantien puoleiselle julkisivulle tulee sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tuomaan julkisivuun syvyysvaihtelua.

Kerrostalojen Sunantien puoleisille julkisivuille kohdistuu tieliikenteen melua, minkä vuoksi niille on kaavamääräyksissä asetettu ääneneristävyysvaatimus. Lisäksi leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

AP-korttelialue 40173 sijoittuu Veljeskujan päähän, uuden Veljesmäki-kadun länsipuolelle. Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m². Korttelialue sijoittuu rinteeseen ja suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelin rakennettavien asuntojen väliin tulee jäädä enintään yhden kerroksen korkuinen rakennusosa. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää tiiltä, puuta tai rappautusta. Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa kortteliin on esitetty viisi kolmekerroksista asuntoa, jotka on kytketty toisiinsa autokatoksilla. Kulku asuntoihin on Veljesmäeltä ja niiden oleskelupihat sijoittuvat toisen kerroksen tasolla autokatosten päälle sekä rinteeseen.

Kortteli voidaan toteuttaa yhtenä kokonaisuutena tai se voidaan myös jakaa omiksi tonteikseen. Kaavassa on sallittu yhteisjärjestelyt muun muassa jätehuollon osalta, jotta korttelin toteuttaminen myös pienempinä kokonaisuuksina olisi joustavampaa.

Korttelin rinteen puoleinen länsireuna on osoitettu puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Korttelin eteläosassa on lisäksi ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jotta ylärinteessä sijaitsevaan AO/s-kortteliin voidaan tuoda uusi kunnallistekniikka Veljeskujan suunnasta.

Kortteli sijaitsee melualueella, joten leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity.

Erillispientalojen korttelialue (AO/s)

AO/s-korttelialue 40173 sijoittuu AP-korttelialueen länsipuolelle ylärinteeseen. Korttelialueen arvokas ympäristö tulee säilyttää. Alueella on myös ekologista merkitystä lepakoiden siirtymäreittinä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät.

Korttelialueella sijaitsee 1920-luvulla rakennettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennus on suojeltu eikä sitä saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennukseen tehtävät korjaus- tai muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen alkuperäisiä arvoja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Olevan

rakennuksen laajuus on noin 130 k-m². Rakennusta saa laajentaa enintään 30 k-m². Laajennus on sovitettava arkkitehtonisesti yhteen suojeltavan rakennuksen arkkitehtuuriin.

Suojellussa rakennuksessa sijaitsee mahdollisesti luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, minkä vuoksi ennen rakennuksen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden tai muiden toimenpiteiden aloittamista.

Samassa pihapiirissä on lisäksi kaksi talousrakennuksen rakennusala, joille sijoittuvien rakennusten ulkoasu tulee sovittaa yhteen samassa pihapiirissä sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan suojellun asuinrakennuksen kanssa.

Korttelin itäreunan alarinteessä on alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää sekä tarvittaessa istuttaa uutta puustoa.

Viherkerroin

Korttelien 40176 (AK), 40173 (AP), 40170 (YL) ja 40166 (LPA) pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspin-toja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetasoiksi on asetettu maankäyttötyy-pin mukaan AP-korttelille 1,0, AK-kortteleille 0,9, YL-korttelille 0,8 ja YL-korttelia pal-velevalle LPA-korttelille 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan kortteli-suunnitelman yhteydessä. Viherkerroimen tulokortit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Hulevedet

Kaavassa edellytetään hulevesien hallintaa ja käsittelyä uudisrakentamisen kortteli-alueilla. Rakennusjärjestys ohjaa jo rakentuneiden kortteleiden hulevesien hallintaa.

Korttelialueiden hulevesien viivytys tulee suunnitella osana korttelikohtaisesti laaditta-via pihasuunnitelmia. Kaavamääräysten mukaan hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalu-eille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pin-toja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee kortteleissa 40176 ja 40173 (AP) olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Kort-telissa 40170 viivytystilavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pin-taa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystila-vuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hal-littu ylivuoto. Lisäksi työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai

haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

Kaava-alueella ja erityisesti korttelin 40170 kallioisella lakialueella suositellaan ensisijaisesti maanpäällisiä viivytysratkaisuja ja huleveden ohjaamista pihan kasvillisuus-alueille. Päiväkodin piha-alueella hulevesien hallinnan ratkaisuihin tulee huomioida leikkipihan turvallisuus. Korttelin 40170 hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata VL-1 alueelle maanomistajan suostumuksella siten, että rinnetalteen vesitasapaino säilyy.

Kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa on esitetty alustavat periaatteet hulevesien hallinnalle kortteleittain.

Luonnonmonimuotoisuus

Luonnonmonimuotoisuuden tukemiseksi kaavassa edellytetään, että YL-korttelialueella osa kaadettavasta puustosta tulee jättää lahoppuiksi tontille. Lisäksi luonnonmonimuotoisuuden lisäämiseksi tulee YL- ja AK-korttelialueilla mahdollisuuksien mukaan korttelialueella olevaa lahoppua ja kaadettavaa puustoa siirtää lahoppuiksi viereiselle VL-1 -alueelle ennen rakennustöiden aloitusta. Lahoppuun siirrosta tulee neuvotella kaupungin luonnonhoidosta vastaavan tahon kanssa.

4.3.2 Virkistysalueet

Kiltaveljenmäen rinnetalteen on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä ja alueella on ekologista merkitystä lepakoiden siirtymäreittinä. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys ja alueen ominaispiirteet säilyvät.

Kilta-aukiolta saavuttaessa lähivirkistysalueelle on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa, jolla sijaitsevat maisemallisesti merkittävät männyt ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että maisemallinen merkitys säilyy.

Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä olevat ja mahdolliset uudet ulkoilureitit. Alueelle saa rakentaa vain kaavaan osoitetut kulkuyhteydet ja niiden toteutuksessa tulee säilyttää mahdollisimman paljon kasvillisuutta. Reittien tarkempi suunnittelu tapahtuu puistosuunnittelun yhteydessä. Kiltaveljenpolun olemassa oleva ulkoilureitti Kilta-aukion suunnasta toimii myös ajoyhteytenä korttelialueelle 40173 ja tämä on sallittu kaavamerkinnöin. Kiltaveljenpolun linjauksessa ja pintamateriaaleissa tulee huomioida vanhan tielinjauksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen.

Kaavan osoittamien virkistysalueiden kokonaislaajuus on yhteensä noin 1,6 hehtaaria.

4.3.3 Muut alueet

Kortteli- ja viheralueiden lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita yhteensä noin 0,9 hehtaaria. Katujen periaatteista on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.4.

4.3.4 Palvelut

Kaavassa osoitetaan julkisia palvelurakennuksia varten kortteli 40170 (YL). YL-korttelin rakennusoikeus on yhteensä 2 200 k-m², mikä mahdollistaa 8-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen alueelle.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavasuunnittelun yhteydessä on alustavasti tarkasteltu alueen vesihuollon, energiahuollon ja sähköjakelun tilatarpeita. Korttelien 40173 ja 40176 liittymät on suunniteltu toteuttavan Sunantien ja Veljeskujan suunnasta. Korttelin 40170 liittymät on suunniteltu toteutettavan Kilta-aukion ja Kiltaveljenpolun suunnasta. Alueelle ei ole tehty muuntamoille tilavaroja, sillä Caruna Espoo Oy on kaavasuunnittelun aikana arvioinut, ettei uusi maankäyttö lisää sähkönkulutusta niin paljon, että uudelle muuntamolle olisi tarvetta tällä alueella.

4.4 Liikenne

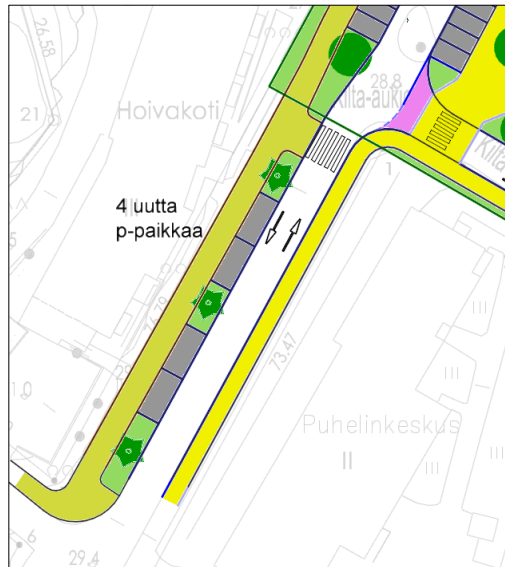
Tulevaisuudessa Sunantien liikennemäärän on arvioitu kasvavan liikenneverkon kehityksen mukaan n. 7800–12100 ajon./vrk. Kiltakallion liikennemäärän on arvioitu olevan tulevaisuudessakin n. 1000–1100 ajon./vrk. (KAVL2060). Korkeampiluokkaisten katujen liikennemäärien kehitykseen vaikuttavat mm. Joukkoliikenne- ja katuhankkeiden toteutuminen. Kaava-alueella keskeisiä näkökohtia näihin liittyen ovat mm. joukkoliikenteen runkoyhteyksien toteutuminen Espoon keskuksen ympäristössä sekä Espoonväylän mahdollinen kehittyminen.

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Maankäytön kehittyessä myös suunnittelualueen katuverkkoa on tarkasteltu parannettavaksi. Kaava-alueen itäreunassa Sunantien ja Veljeskujan liittymäkohta jäsennellään siten, että autoliikenteen määrien kasvaessa Sunantiella varaudutaan erilliseen vasemmalle kääntymiskaistaan Veljeskujalle. Varsinainen liittymäkohta muokataan nykyistä selkeämmäksi katuliittymäksi. Sunantien reunaan asetetaan kaavaan liittymäkieltoaluetta. Veljeskujan ajorataa levitetään ja katu päätetään kääntöpaikkaan. Kadun varteen ja kääntöpaikan yhteyteen varataan yleisen pysäköinnin paikkoja. Veljeskujan kääntöpaikkaan liittyy myös Veljesmäen uusi tonttikatuyhteys. Veljesmäki on suunniteltu autoliikenteen osalta vähäliikenteiseksi ja kapeaksi katutilaksi.

Alueen länsireunassa Kilta-aukio on tarkasteltu jäsennelläväksi uudelleen siten, että sille sijoittuva pysäköinti asettuu kadun ajoradan varteen. Järjestely vapauttaa alueen käyttöä varsinaisen aukiotilan toiminnoille. Toteutuksen mukaan ainakin osa aukiolle sijoittuvista pysäköintipaikoista varataan päiväkodin käyttöön kuitenkin siten, että ne

ovat päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella yleisen pysäköinnin käytössä. Yleisen pysäköinnin lisäämistä alueella on tarkasteltu kaava-alueen ulkopuolelle Kiltakallion varrelle.



Kuva 19. Mahdolliset uudet pysäköintipaikat Kiltakallion varrella välittömästi kaava-alueen eteläpuolelle.

Kilta-aukiolta säilyy ajoyhteydet etelään Kiltakallion tonttikadulle, pohjoiseen Sinettikujalle sekä itään Kiltaveljenpolulle. Kiltaveljenpolun tonttikatuyhteyttä kehitetään siten, että kaavassa katualuetta jatketaan, jolloin kadun näkemiä ja tonttiliittymien kaltevuuksia saadaan parannettua. Kiltaveljenpolulta puistoraittia pitkin mahdollistetaan ajoyhteys AO-kortteliin.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Sunantiella varaudutaan Veljeskujan liittymässä suojatien osalta saarekkeelliseen ylitukseen. Sunantien länsireunaan on katualueella varattu tilaa erotellulle jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydelle. Lähtökohtaisesti kadun puurivit on pyritty säilyttämään nykyisillä sijainneillaan ja kadun itäreunassa on esitetty nykyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys, mutta kaava ei estä yhteyden levittämisen tarkastelemista jatkosuunnittelussa ja/tai kehittämistä siten, että yhteydestä muodostuisi eroteltu. Kaava ei myöskään sulje pois Sunantien pyöräliikenteen järjestämistä yksisuuntaisesti. Erottelu Sunantien itäreunassa saattaa edellyttää esimerkiksi myös taitorakenteellisia ratkaisuja. Sunantien ylittävä Kirstinsillan linjaus on huomioitu liikenteen suunnitelmissa ja Veljeskujan kohdalla oleva varaus sillalle poistuu. Veljeskujan pohjois- sekä eteläpuolelle varataan tila jalkakäytävälle. Pyöräliikenne on suunniteltu sijoittuvaksi Veljeskujalla ajoradalle. Veljesmäen tonttikadun jalankulku ja pyöräliikenne kulkevat ajoradalla. Veljesmäen päättyvä katu jatkuu jalankulun ja pyöräliikenteen raittina, joka liittyy puiston yhteyksiin.

Kilta-aukion länsipuolella on varauduttu yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyden säilyttämiseen sekä itäpuolella jalkakäytävään. Kilta-aukiolta jalankulun ja pyöräliikenteen reitti Espoon keskuksen suuntaan säilyy nykyisellään.

Kiltaveljenpolulla kadun alkuosan eteläreunaan sijoittuu ajoradasta eroteltu jalkakäytävä, joka liittyy puiston raitteihin ja päiväkodille johtavaan jalankulun ja pyöräliikenteen raittiin. Päiväkodin osalta saapuminen on mahdollistettu kaavassa myös pohjoisesta Kiltaportin kautta. Päiväkodille on mahdollista saapua myös Viirikujan puistoalueen reittien kautta.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Sisäisen liikenteen ja pysäköinnin osalta kaava-alue muodostuu kerrostalojen (AK), pientalojen (AP), omakotitalojen (AO/s) ja julkisten lähipalvelujen (YL) korttelien, toimintojen liikenteestä sekä osittain myös alueen yleisestä liikenteestä. Lisäksi olemassa olevat asuinkorttelit liittyvät osaltaan kaavamuutosalueella tarkasteltuihin liikenteen järjestelyihin.

AK-korttelin pysäköinti on järjestetty pihakannen alle. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Veljeskujan kautta. Veljeskujan kautta on varattu myös mahdollisuus jäteauton operointiin kortteliin sijoittuvan rakennuksen eteläpuolella. Korttelin huoltoliikenne on mahdollistettu myös samaiselta jäteauton operointipaikalta tai vaihtoehtoisesti huolto pääsee ajamaan myös korttelin pihalle Veljesmäen tonttikadulta. Pelastusliikenteen kattonostopaikat sijoittuvat Sunantien jalankulun ja pyöräliikenteen väylälle ja Veljeskujalle. Pelastusliikenteen on Sunantien ja Veljeskujan lisäksi mahdollista ajaa korttelin pihalle. Pyöräpysäköinnin tilat tontilla ovat rakennusten alakerroksissa. Rappukäytäviin kulku tapahtuu Sunantien puolelta tai pihan kautta.

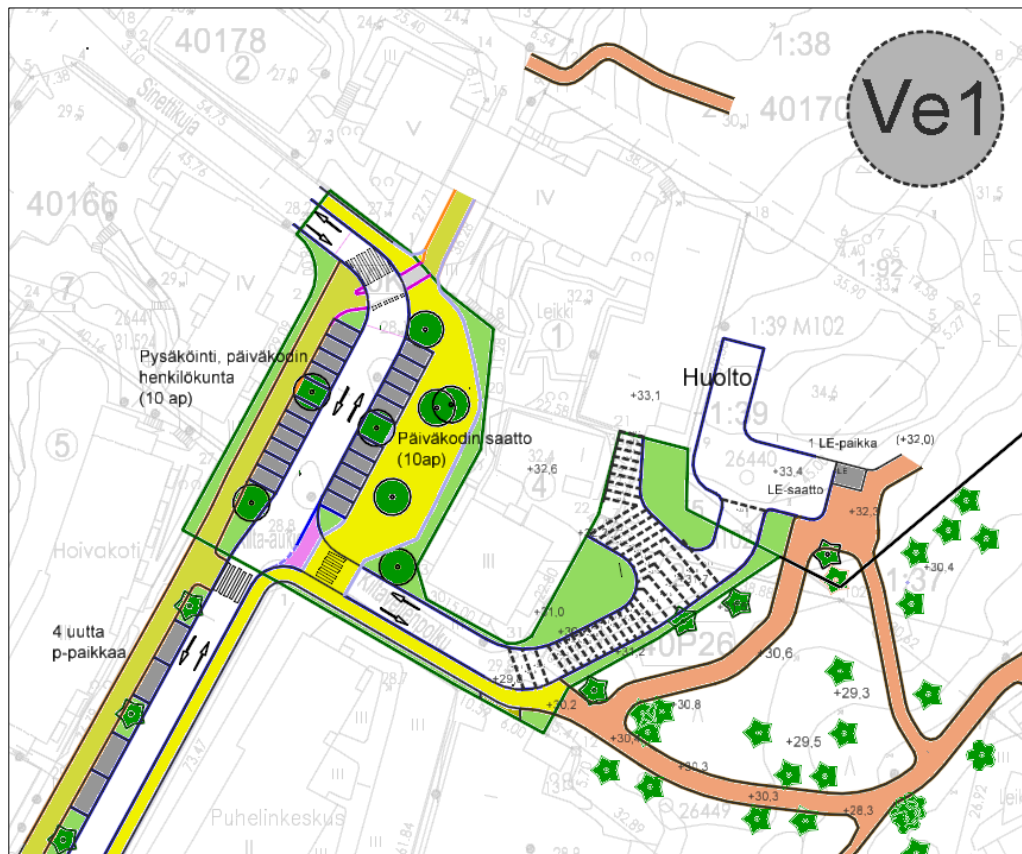
Autopaikkoja asuinkerrostaloille tulee rakentaa vähintään 1 ap / 110 k-m² kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Pyöräpaikkoja kerrostaloille tulee taas toteuttaa vähintään 1 pp-paikka / 40 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Kaava-alueen AP-korttelin pysäköinti sijoittuu rakennusten yhteyteen katosten tai terrassien alle. Korttelin jättepiste on keskitetty katokseen Veljeskujan kääntöpaikan välittömään läheisyyteen. Rakennuksille suuntautuvan huoltoliikenteen on suunniteltu käyttävän Veljeskujan ja Veljesmäen katuyhteyksiä. Myös pelastusliikenne on suunniteltu operoimaan samaisia tonttikatuyhteyksiä pitkin. Rakennusten pyöräpysäköinti on suunniteltu järjestettäväksi varastotiloihin rakennusten yhteyteen. Kulku rakennuksiin tapahtuu viereisten tonttikatujen puolelta. Autopaikkoja pientaloille tulee toteuttaa vähintään 2 paikkaa, kun samalle tontille toteutetaan alle 5 asuntoa. Kun samalle tontille toteutetaan 5 asuntoa tai enemmän autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa / asunto.

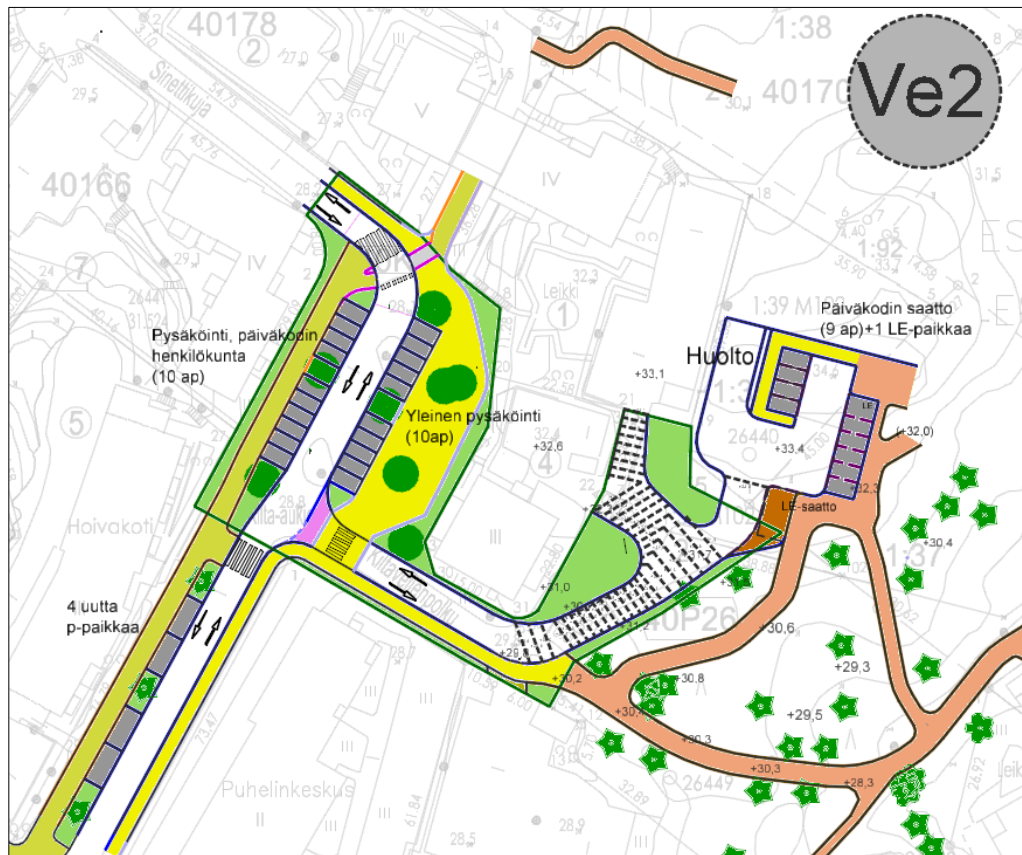
AO/s-korttelin pysäköinti sijoittuu tontille. Myös jättepiste on järjestetty tontin yhteydessä. Ajo tontille on kaavassa osoitettu Kiltaveljenpolun katualueeseen liittyvän puiston raittia myöden. Samaa yhteyttä käyttää myös tontin huolto- ja

pelastusliikenne. Pyöräpysäköinti sijoittuu tontille ja kulku rakennukseen on järjestetty tontin sisäisten yhteyksien kautta. Autopaikkoja pientaloille tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

YL-korttelialueen (päiväkodille varattu korttelialue) pysäköinti on ratkaistu kaavassa osittain joustavasti. Korttelin henkilökunnan autopaikat on sijoitettu Kilta-aukiolle erilliselle LPA-alueelle. Päiväkodin saattoliikenteen osalta kaavassa on taas tarkasteltu ensisijaisena vaihtoehtona myös saattopaikkojen sijoittumista Kilta-aukiolle (Kuva 20). Kaava ei kuitenkaan poissulje paikkojen sijoittamista päiväkodin tontille lähemmäs rakennusta (Kuva 21). Kilta-aukiota on kuitenkin tarkasteltu ensisijaisena vaihtoehtona tontin tilanahtauden, luontoarvojen säilyttämisen ja Kiltaveljenpolun kapeuden vuoksi. Päiväkodin LE-paikka sekä esteetön saattoliikenne on tarkasteltu kaikissa vaihtoehtoissa sijoittuvaksi päiväkodin eteläpäätyyn. Samaan kohtaan on tutkittu sijoittuvaksi myös huoltoliikenteen operointi sekä pelastusliikenteen katonostopaikka. Pelastusliikenteen reitti jatkuu myös päiväkodin pihalle. Päiväkodin pyöräpysäköintiä on varattu kortteliin johtavien yhteyksien varrelle. Autopaikkoja julkisten lähipalvelujen korttelialueella tulee rakentaa vähintään 1 ap / 200 k-m². Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp-paikka / 100 k-m². Vähintään puolet päiväkodin vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.



Kuva 20. Päiväkodin saattoliikenteen pysäköinnin sijoittumisen vaihtoehto Ve1. Vaihtoehdossa 1 saatto-
paikat sijoittuvat Kilta-aukion itäreunaan n. 100 metrin etäisyydelle päiväkodin tontista lukuun
ottamatta LE-saattoja ja paikkaa, jotka sijoittuvat huoltopihan yhteyteen. Henkilökunnan auto-
paikat sijoittuvat Kilta-aukion länsireunaan.



Kuva 21. Päiväkodin saattoliikenteen pysäköinnin sijoittumisen vaihtoehto Ve2. Vaihtoehdossa 2 saatto-paikat sijoittuvat päiväkotitontin eteläosaan. Henkilökunnan autopaikat sijoittuvat Kilta-aukion länsireunaan.

Kilta-aukion pysäköintipaikat palvelevat jatkossakin yleistä pysäköintiä päiväkodin au-kioloaikojen ulkopuolella. Jatkossa aukiolle on tarkasteltu sijoittuvaksi n. 20 autopaikkaa. Lisäksi Kiltakallion tonttikadun varressa on mahdollista kehittää yleisen pysäköinnin tarjontaa siten, että paikkoja olisi kadun varressa jatkossa yhteensä 8 paikkaa. Lisäksi Viirikujaa vastapäätä sijoittuva LP-alue (14 paikkaa) on yhä alueen käytössä. Veljeskujalle yleistä pysäköintiä on suunniteltu 6 lisäpaikkaa.

Kaava-alue käsittää myös katuyhteyksien kehittämistä, joihin liittyy kaava-alueen viereisiä asuinkortteleita. Alueen länsiosassa Kiltaveljenpolulta mahdollistetaan tonttiliittymät sekä etelä- että pohjoispuolen kortteleihin. Pohjoisen puolen ajoyhteyttä on muokattu siten, että sen liittymäkohdassa näkemäolosuhteita on parannettu sekä kaltevuuksia loivennettu. Alueen itäosassa taas Veljeskujan kääntöpaikalta on ajoyhteydet tonttiliittymien kautta viereisiin asuinkortteleihin.

4.4.4

Joukkoliikenne

Kaava-alue tukeutuu jatkossakin Sunantien linja-autopysäkkeihin sekä Espoon keskuksen joukkoliikenteen palveluihin. Sunantiellä on tulevaisuudessa varauduttu joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka voidaan toteuttaa runkobussina tai raitiotienä.

4.4.5 Esteettömyys

Alueella on runsaasti korkeuseroja ja alueen yhteyksiä, erityisesti puiston osalta, ei voida toteuttaa esteettömästi. Kaava-alueen kortteleihin on kuitenkin tarkasteltu vähintään esteettömän perustason reitit. LE-paikat sekä YL-, AK- että AP-kortteleihin on tutkittu rakennusten yhteyteen. Päiväkodin LE-saatto on myös mahdollistettu lähelle rakennusta. Tarkemmin esteettömyyteen liittyvät näkökohdat tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on pääosin kalliota ja moreenia ja kaavassa osoitettu uusi rakentaminen sijoittuu pääosin alueille, joiden rakennettavuus hyvä. Jo olemassa oleva Veljeskuja sijoittuu savikolle, jonka rakennettavuus on hieman heikompi. Kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä liittyen maaperään.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavan luonnonympäristöä on kuvattu erityisesti kaavaselostuksen kohdissa 4.3.1, 4.3.2 ja 4.7.

4.7 Suojelukohteet

Kaavassa osoitetaan suojeltavaksi korttelialueella AO/s, osoitteessa Valapolku 15:ssä, sijaitseva asuinrakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennukseen tehtävät korjaus- tai muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen alkuperäisiä arvoja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Rakennusta saa laajentaa enintään 30 k-m². Laajennus on sovittava arkkitehtonisesti yhteen suojeltavan rakennuksen arkkitehtuuriin. Lisäksi pihapiirin ympäristö tulee säilyttää. Pihapiiriin sijoittuvien talousrakennusten ulkoasu tulee sovittaa yhteen samassa pihapiirissä sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan suojellun asuinrakennuksen kanssa.

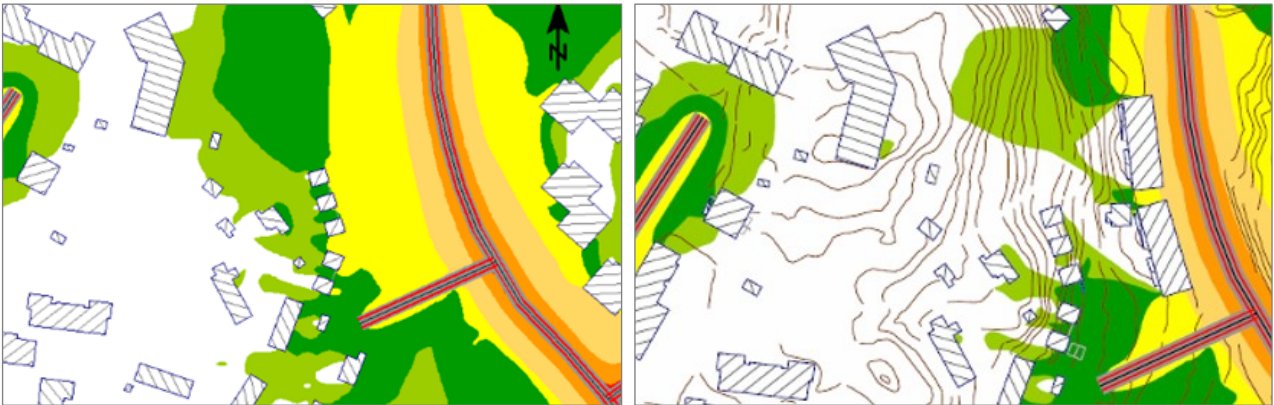
Suojelluksi osoitetussa rakennuksessa on mahdollisesti luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tämän vuoksi ennen rakennuksen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden tai muiden toimenpiteiden aloittamista.

Kaava-alueella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltavat lähde ja noro. Näitä ei kuitenkaan kaavalla osoiteta suojeltaviksi, koska alueen kaavan mukaisen rakentamisen on arvioituvan heikentävän niiden luonnontilaa. Sen sijaan kaavan laajentamisen kanssa samanaikaisesti Espoon kaupunki on hakemassa lupaa poiketa vesilain mukaisesta suojelusta näiden kohteiden osalta. Vesilain 587/2011, 11 §:n mukaan Lupa- ja valvontavirasto voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa vesilain 11 §:n mukaisesta vesiluontotyyppien suojelusta.

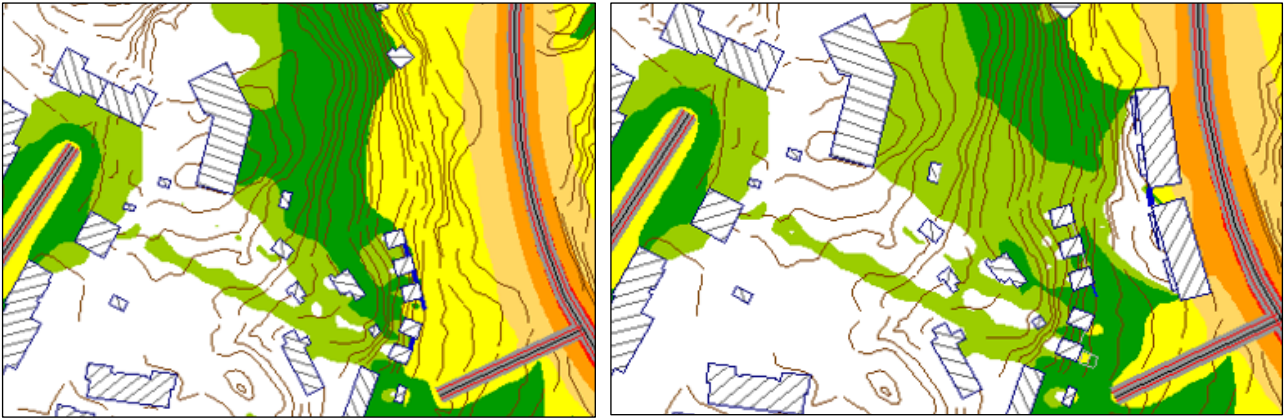
4.8 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen aiheuttama melun takia kortteleissa 40176 (AK) ja 40173 (AP) on liikenteen aiheuttama melu huomioitava niin, että leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä. Lisäksi korttelissa 40176 on asuinrakennuksen Sunantien puoleisilla julkisivuilla julkisivun ääneneristävyysvaatimus 32 dB. Myös asuinrakennusten parvekkeiden ja terassien sijoittaminen ja suojaus melulta tulee toteuttaa siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Päiväkodin pihan melutaso jäi melutarkasteluissa alle 55 dB riippumatta siitä onko Sunantien varren asuinkeuhkotalokortteli rakentunut.

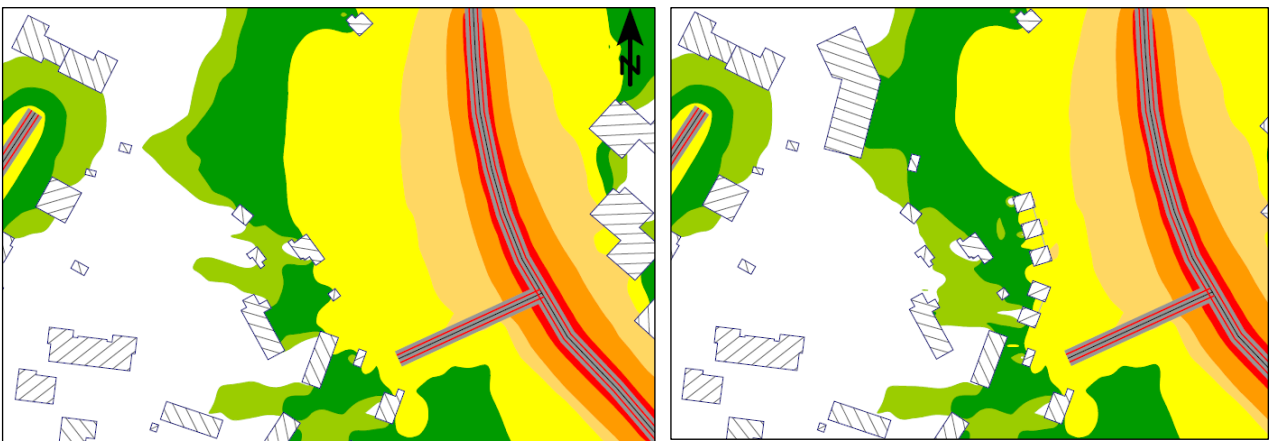
Alla olevissa melukartoissa on esitetty melutilanne alueella eri tilanteissa vaiheistuksen osalta ja nykytilanteen sekä ennustevuosien liikennemäärillä. Vaiheittain rakentamisen osalta on tarkasteltu tilannetta, jossa AP-kortteli rakentuisi ennen AK-korttelia sekä tapaus, jossa sekä AK- että AP-korttelit ovat molemmat toteutuneet. Melukartoissa valkoisella värillä esitetyillä alueilla melutaso on alle 45 dB, vaalean vihreällä värillä esitetyillä alueilla 45–50 dB, tumman vihreällä värillä 50–55 dB, keltaisella värillä 55–60 dB, vaalean oranssilla värillä 60–65 dB sekä tumman oranssilla värillä 65–70 dB.



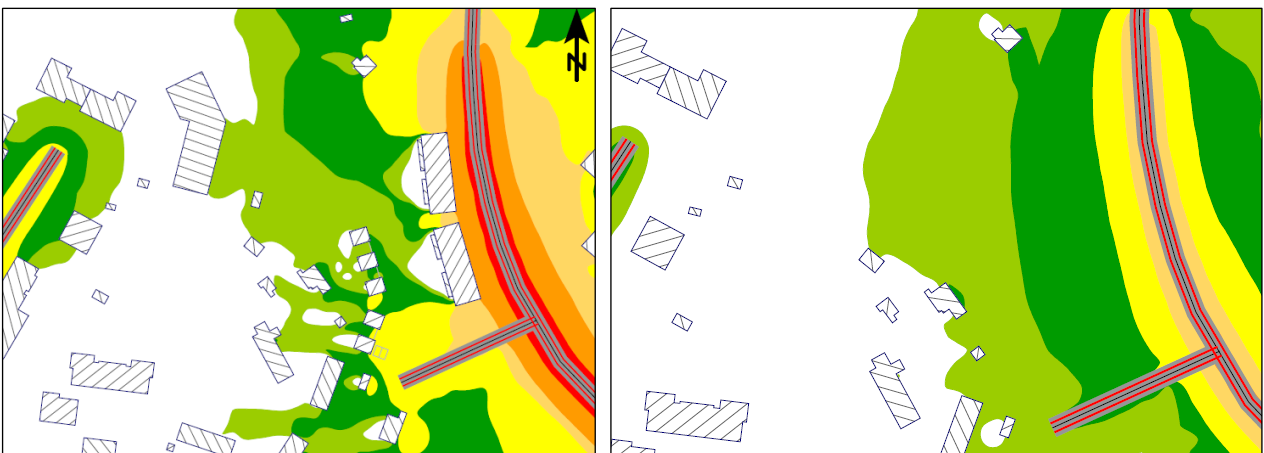
Kuva 22. Vasemmalla melumallinnus nykytilanteen liikennemäärillä (päivä) ilman kerrostalokorttelia (Espoo 2026). Oikealla melumallinnus nykytilanteen liikennemäärillä (päivä), kun kerrostalokortteli on rakentunut (Espoo 2025).



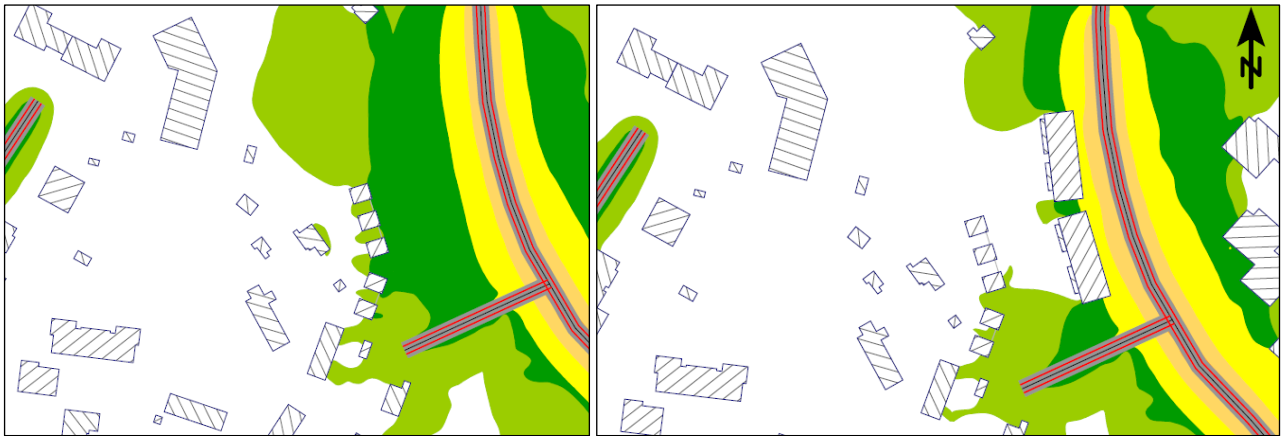
Kuva 23. Vasemmalla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (päivä) ilman kerrostalokorttelia (KAVL2040) (Espoo 2025). Oikealla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (päivä), kun kerrostalokortteli on rakentunut (KAVL2040) (Espoo 2025).



Kuva 24. Vasemmalla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (päivä), ilman hankkeita (KAVL2060) (Espoo 2026). Oikealla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (päivä) ilman kerrostalokorttelia (KAVL2060) (Espoo 2026).



Kuva 25. Vasemmalla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (päivä), kun kerrostalokortteli on rakentunut (KAVL2060) (Espoo 2026). Oikealla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (yö), ilman hankkeita (KAVL2060) (Espoo 2026).



Kuva 26. Vasemmalla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (yö) ilman kerrostalokorttelia (KAVL2060) (Espoo 2026). Oikealla melumallinnus ennustetilanteen liikennemäärällä (yö), kun kerrostalokortteli on rakentunut (KAVL2060) (Espoo 2026)

Vaikka AK-kortteli sijoittuu laskennallisesti teoreettisen ilmanlaatuvyöhykkeen ulkopuolelle, niin ilmanlaadun osalta kaavassa määrätään tuloilman otosta katolta tai sisäpihan puolelta.

4.9 Nimistö

Kiltakallion koillisosassa sijaitseva Kilta-aukiolta Sunantiehen ulottuva kaava-alue sai vuonna 2021 nimen **Kiltaveljenmäki – Gillesbrödracken**. Nimi liittyy alueen kiltaiheisiin nimiin. Aihepiiri suunniteltiin 1970-luvulla yhdistämään Espoon keskuksen ammatillisia, hallinnollisia ja kirkollisia nimiaihepiirejä. Kiltaveljenmäki – Gillesbrödracken muodostettiin alun perin kaava-alueen nimeksi, mutta annetaan nyt myös kaava-alueen keskeiselle viheralueelle Veljeskallion ja Kiltaraitin välissä.

Kilta-aihepiiriin kuuluvat myös kaavan länsilaidalla aukionnimi **Kilta-aukio – Gillesplatsen** sekä aukiolta kaakkoon lähtevän kadun nimi **Kiltaveljenpolku – Gillesbrödrastigen**. Nimet on vahvistettu asemakaavassa vuonna 1988. Nyt nimi Kiltaveljenpolku merkitään myös kadulta lähtevälle kevyen liikenteen tielle, joka kulkee Kiltaveljenmäen viheralueen viertä.

Kiltaveljenpolulta etelään lähtevä Viiripuistoon kulkeva polku saa nimen **Viiriahde – Vimpelbrinken**. Myös tämä nimi kuuluu kiltaihepiiriin, sillä kiltajen edustustunnukset on perinteisesti käytetty viirejä.

Kaava-alue rajautuu etelässä **Veljeskallio – Brödraberget** -nimiseen viheralueeseen ja katuun nimeltä **Veljeskuja – Brödragränden**. Nämäkin nimet kuuluvat vuonna 1988 asemakaavassa vahvistettuihin kiltaiheisiin nimiin. Nyt Veljeskujalta pohjoiseen lähtevä pihakatu saa nimen **Veljesmäki – Brödracken**. Nimi kattaa myös mahdollisen kevyen liikenteen osuuden Veljesmäen kadun ja Kiltaveljenpolun välillä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava vaikuttaa jonkin verran alue- ja yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä Espoon keskuksen keskusta-alueen olevaan taajamarakennetta. Alueen rakentaminen tiivistää ja eheyttää Rantaradan rakennettua kaupunkivyyhykettä.

Rakentaminen sijoittuu aseman välittömään läheisyyteen hyvälle joukkoliikenteen saavutettavuusvyöhykkeelle, jolloin se mahdollistaa ekologisesti kestävästä liikkumisesta. Asemakaavalla tuetaan kaupunkiradan toteuttamisen edellytyksiä, millä on kestävästä liikkumisesta näkökulmasta positiivisia vaikutuksia.

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 80 uutta asukasta, joten se ei merkittävästi vaikuta alueen palveluiden kysyntään.

Kaavamuutos mahdollistaa varhaiskasvatuksen palveluverkon kehittämisen jo olemassa olevan tarpeen mukaan. Tällä hetkellä nykyinen palveluverkko ei ole kysyntään nähden riittävä Espoon keskuksen eteläisellä palvelualueella. Espoon keskuksen vapaana oleva Y-tonttivaranto on vähäinen, eivätkä tontit ole pääosin riittävän suuria kunnalliselle päiväkodille. Lähialueella on vireillä asemakaavoja, jotka tuovat myös uusia asukkaita alueelle. Kaavan mahdollistamalla päiväkotihankkeella voidaan turvata riittävä varhaiskasvatuspaikkojen määrä myös Espoon keskuksen kasvaessa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus yhdessä Espoon kaupungin tonttiyksikön, tilapalvelut -liikelaitoksen sekä kasvun ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa on myös todennut, ettei lähialueella ei ole muita soveltuvia paikkoja uudelle päiväkodille.

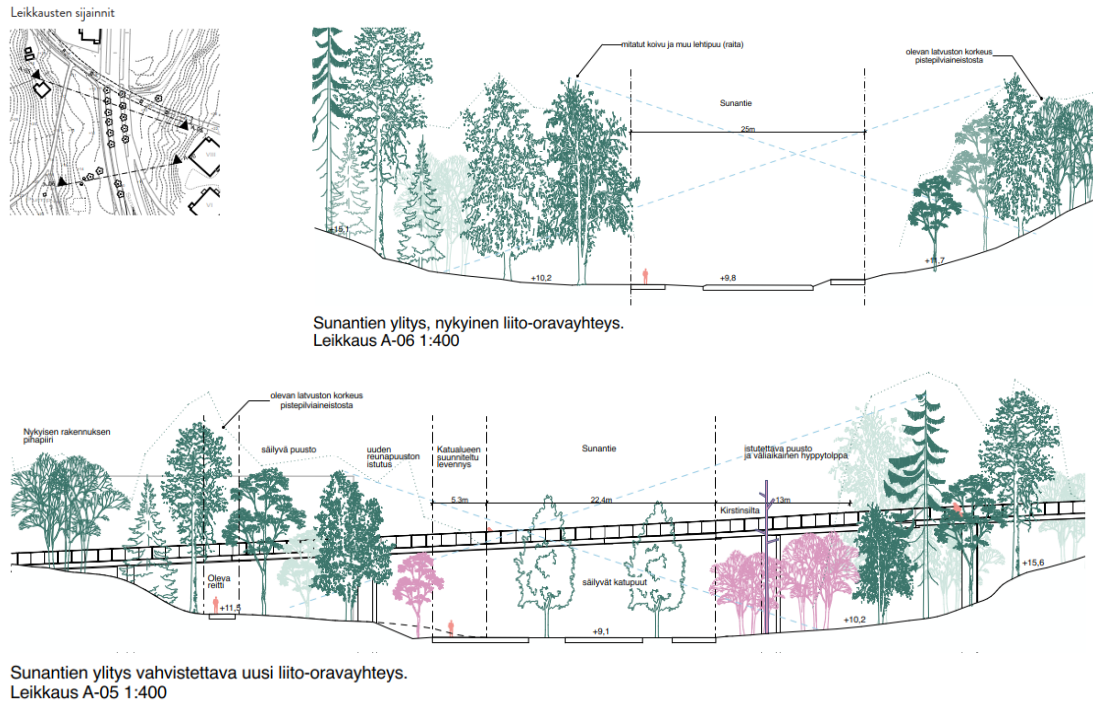
5.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan mukainen rakentaminen vähentää Kiltaveljenmäen nykyisiä metsäalueita ja vaikuttaa monin tavoin alueen kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnonmonimuotoisuuteen.

Asemakaavan mukaisen päiväkodin rakentamisen seurauksena alueella sijaitsevan lähteen ja noron vesitasapaino tulee muuttumaan ja kohteiden luonnontilaisuus heikenee tai kohteet häviävät. Päiväkodin rakentamisen mahdollistamiseksi Espoon kaupungilla on tavoitteena hakea poikkeamista Lupa- ja valvontavirastosta luonnontilaisen lähteen ja noron vesilain mukaisesta suojelusta.

Asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset liito-oraviin on arvioitu vähäisiksi. Liito-oravalle soveltuvat metsäalueet kaava-alueella kaventuvat ja osa liito-oravan kulkuyhteyksistä häviää. Häviävät liito-oravan kulkuyhteydet Sunantien varressa on luontoselvityksessä todettu nykytilassaan haastaviksi tai katkoskohdiksi. Vaikka osa liito-oravan kulkuyhteyksistä häviää, asemakaavaratkaisu säilyttää sekä itä-länsi-suuntaisen, että kaava-alueelta etelään suuntautuvan kulkuyhteyden. Säilyvien kulkuyhteyksien leveydeksi jää vähintään 20–30 metriä, joka on katsottu suotuisaksi liito-

oravan liikkumiseen. Lisäksi kaavassa on osoitettu toimenpiteitä, joilla Sunantien kehittämisen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen Kirstinsillan toteutuksen yhteydessä on mahdollista kehittää liito-oravan kulkuyhteyksiä Sunantien yli itään. Rakentamisen aikaisia vaikutuksia liito-oravan kulkuyhteyksiin on mahdollista lieventää Sunantien ylityspaikalla hyppytolpilla.



Kuva 27. Sunantien poikkileikkaustarkastelu nykyisestä liito-oravan ylityspaikasta sekä uudesta vahvistettavasta ylityspaikasta. Asemakaavassa on liito-oravan kulkuyhteytenä säilytetty tulevan Kirstinsillan eteläpuolella 30 metriä leveä puustoinen vyöhyke. Sunantien ylitys tällä kohtaa on nykytilassa mahdollinen, mutta sitä on suositeltavaa kehittää puustoistutuksilla ja tarvittaessa hyppytolpin Kirstinsillan toteutuksen yhteydessä.

Asemakaavan mukaisella rakentamisella on vaikutuksia alueella havaittuihin lepakoihin, mutta vaikutusten on arvioitu olevan vähäiset. Lähivirkistysalueen (VL-1) ja erillispientalojen korttelialueen (AO/s) kaavamääräyksissä on huomioitu, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen suojeltavassa asuinrakennuksessa (Valapolku 15) sijaitsevalle pohjanlepakoiden päiväpiilolle on jatkossakin mahdollista. Lisäksi kaava edellyttää sekä korttelialueiden että lähivirkistysalueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa ottamaan huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttämisen.

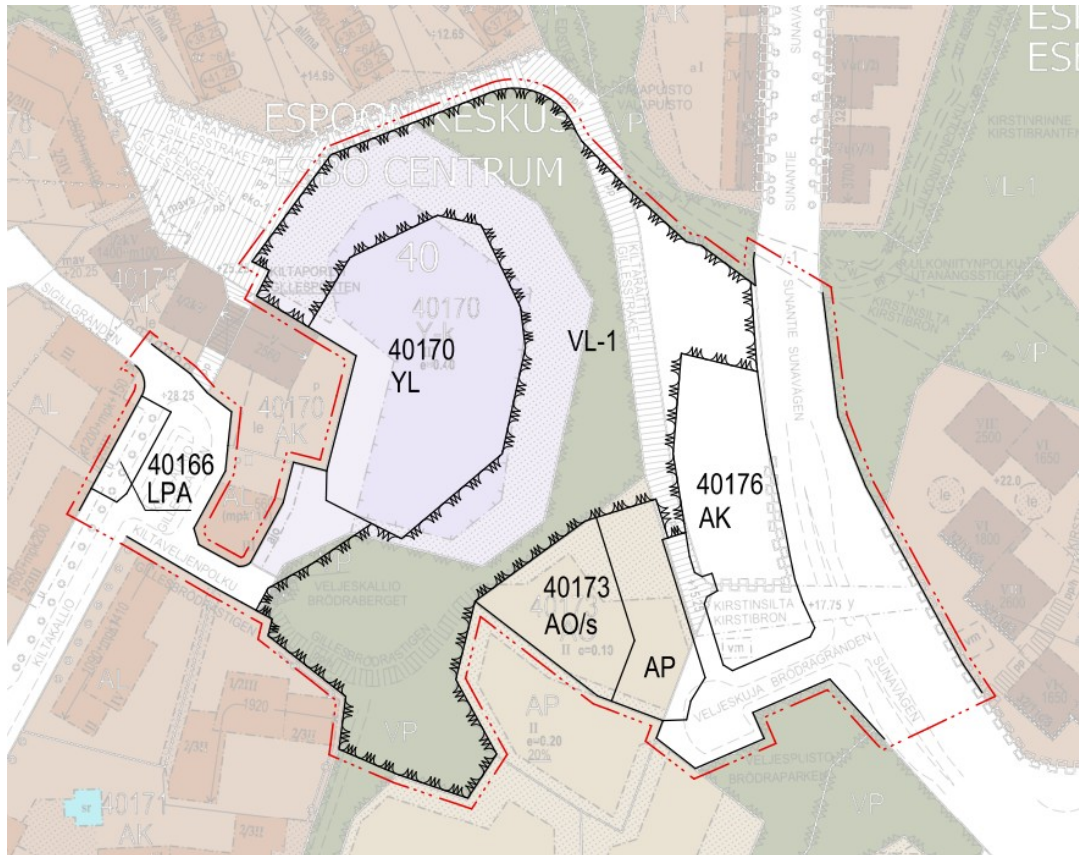
Osa kaava-alueelta havaituista lahokaviosammaleesiintymistä häviää päiväkodin rakentamisen myötä. Vaikutukset on arvioitu vähäisiksi, koska kaava-alueen lahokaviosammaleesiintymät eivät ole lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittäviä.

Kaavamuutoksen myötä noin 1,1 ha nykyistä rakentamatonta metsäaluetta muuttuu kortteli- tai katualueiksi. Tällä hetkellä rakentamattomien metsäalueiden muutosta rakentamiseen osoitetuiksi alueiksi on havainnollistettu oheisessa kuvassa (Kuva 28).



Kuva 28. Rakennettavaksi osoitettujen alueiden suhde alueen nykytilaan. Kuvassa taustalla värillisenä ilmakuva vuodelta 2024 ja sen päällä keltaisella viivalla kaavaehdotuksen mukaiset käyttötarkoitusaluet ja niiden rajat.

Huomioitavaa kuitenkin on, että näistä nykytilassa metsäisistä ja rakennettavaksi osoitettavista alueista suurin osa on osoitettu rakennettaviksi jo voimassa olevassa asemakaavassa. Kun kaavaratkaisua verrataan voimassa olevan asemakaavan rakentamisalueisiin, niin kaavaehdotuksessa rakennettavaksi osoitettujen kortteli- ja kaualueiden laajuus pienenee noin 0,46 ha. Lisäksi kaavaehdotuksessa asemakaavoittamattomalle alueelle osoitetaan noin 0,15 ha uutta lähivirkistysaluetta. Kokonaisuudessaan kaavaehdotuksen myötä alueen kaavoitettujen virkistysalueiden laajuus kasvaa noin 0,8 ha. (Kuva 29).



Kuva 29. Viheralueiden ja rakennettavaksi osoitettujen alueiden muutokset ajantasa-asema kaavaan verrattuna. Kuvassa taustalla värillisenä ajantasa-asemakaava ja sen päällä mustalla kaavaehdotuksen mukaiset käyttötarkoituksalueet ja niiden rajat.

Kaavan mukaisen päiväkodin rakentamisen myötä alueelta häviää osa edustavuudeltaan heikkoa kalliometsää, edustavuudeltaan kohtalaista lehtomaista kangasmetsää ja edustavuudeltaan hyvää tuoretta kangasmetsää. Suurin osa hyvässä ekologisessa tilassa olevista lehtokuvioista säilyy, mutta todennäköisesti lakialueelle rakentuva päiväkotikiikentää myös säilyvän rinnenmetsän ekologista tilaa muuttaen alueen vesitasapainoa sekä valaistus- ja tuuliolosuhteita. Päiväkodin rakentamisen vaikutuksia säilyvään rinnenmetsään on kaavaratkaisussa pyritty lieventämään osoittamalla luonnon-tilaisena säilyvään metsäalueeseen liittyvä tontinosa päiväkodin piha-alueeksi. Piha-alueella on mahdollista säilyttää olevaa puustoa ja istuttaa uutta puustoa rinnenmetsän suojavyöhykkeeksi. Lisäksi kaavassa määrätään, että luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi osa tontilta kaadettavasta puustosta tulee jättää lahoppuiksi tontille ja mahdollisuuksien mukaan korttelialueella olevaa lahoppuuta ja kaadettavaa puustoa tulee siirtää lahoppuiksi viereiselle VL-1 -alueelle ennen rakennustöiden aloitusta.

Asuinkorttelien rakentamisen myötä alueelta häviää edustavuudeltaan heikko uuselinympäristöksi luokiteltu kulttuurilehto (vanha pihapiiri), edustavuudeltaan hyvä pienialainen lehto sekä osa edustavuudeltaan kohtalaista vaahteralehtoa. Alueelta tehdyn luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2025) rakentamisen alle osin jäävä vaahteralehto on taajamien vaahteravaltainen, nuori sekundäärimetsikkö, joita ei uusien luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeiden mukaan ole yleensä tarkoituksenmukaista suojella.

Alueella havaittujen vieraslajien leviämistä on mahdollista torjua maarakennustöiden yhteydessä. Kaavamuuotos ei tuo tilanteeseen varsinaista muutosta.

5.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava vaikuttaa monin tavoin lähialueen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavan laadinnan yhteydessä on arvioitu erityisesti kaavan vaikutuksia lähipalveluiden saatavuuteen, ihmisten toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, alueen identiteettiin ja imagoon sekä terveyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.

Lähipalveluiden saatavuus

Espoon kaupungin kasvun ja oppimisen toimialan mukaan alueen päiväkodit ovat erittäin täynnä ja kunnallisten varhaiskasvatuspaikkojen määrä liian alhainen. Lapsia on sijoitettu ns. poikkeusjärjestelyin varhaiskasvatustiloihin esimerkiksi perustamalla saliryhmiä tai lisäämällä lasten ja kasvatus-, opetus- ja hoitohenkilöstön määrää nykyisissä ryhmätiloissa. Alueella on myös pieniä ja epätarkoituksenmukaisia tiloja, jotka eivät kaikilta osin vastaa nykyisiin varhaiskasvatustiloilta edellytettyihin vaatimuksiin. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle uuden päiväkodin toteuttamisen, mikä parantaa alueen lähipalveluiden saatavuutta sekä voi mahdollistaa poikkeusjärjestelyistä ja joistakin epätarkoituksenmukaisista tiloista luopumisen.

Päiväkodin leikkihiha on päiväkodin aukio-oloaikojen ulkopuolella lähialueen asukkaiden käytettävissä, mikä myös parantaa lähipalveluiden tarjontaa alueella.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä ja esteettömyys

Asemakaavamuutoksen myötä kehitetään olevaa Kilta-aukiota ja Kiltaveljenpolkua toimivammaksi ja turvallisemmaksi. Asemakaavalla myös parannetaan alueen turvallisuutta ja uusien asukkaiden myötä alueen sosiaalinen valvonta lisääntyy ja alueella on turvallisempaa liikkua. Asemakaavan myötä alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet paranevat. Kaavan vaikutuksia liikenteeseen ja liikkumiseen on tarkemmin kuvattu selostuksen kohdassa 5.7.

Kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa on varjostustutkielmien avulla arvioitu uuden rakentamisen aiheuttamaa varjostusta. Uusi kerrostalorakentaminen sijoittuu korkean mäen alarinteelle, olevaa rakentamista alemmalle tasolle, joten se ei merkittävästi varjosta olevaa asutusta. Päiväkodin ei myöskään ole arvioitu aiheuttavan merkittävää varjostusta viereisille kerrostaloille.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.8 on kuvattu myös kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä lähiasukkaiden näkymiin.

Alueen sosiaalinen luonne, imago ja identiteetti, yhteisöllisyys ja koettu ympäristö

Kaavan mahdollistama rakentaminen täydentää alueen olevaa kaupunkirakennetta ja vahvistaa alueen kaupunkimaista luonnetta ja identiteettiä erityisesti Sunantien

puolella. Uusi rakentaminen luo alueelle uuden ajallisen kerroksen, mutta säilyttää myös osia vanhoista kerroksista erityisesti suojeltavan talon ja sen säilytettävän piha-piirin ympärillä. Julkisivuja koskevat kaavamääräykset tukevat laadukkaan kaupunkikuvallisen ilmeen toteutumista ja alueen kaupunkimaisen imagon vahvistumista.

Kaavan mukaisella toteutuksella voidaan parantaa alueen koettua turvallisuutta, kun Kiltaveljenpolun kautta kulkeva yhteys muuttuu alkuosastaan (Kilta-aukion päässä) selkeämmäksi ja jalankulku erotellaan muista kulkumuodoista. Lisäksi uusien asukkaiden ja päiväkodin myötä alueelle tulee sosiaalista kontrollia, mikä voi lisätä turvallisuuden tunnetta puistossa ja puistoraiteilla kulkijoille.

Kaava mahdollistaa korttelisuunnitelman mukaisella ratkaisulla 62 uutta asuntoa. Kaava-alueen uusi asuinrakentaminen sijoittuu pääosin kerrostaloihin. Lisäksi kaava mahdollistaa noin viiden uuden pientaloasunnon rakentamisen. Kaavassa ei ole määriteltä uuden asuinrakentamisen osalta asuntojen hallintamuotoja tai jakaumaa, mutta MAL-ohjelman ja kaupungin omien maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteiden mukaisesti asuntojen hallintamuotoja ja asunt jakaumaa ohjataan tarpeen mukaan tontinluovutuksen yhteydessä. Suunnitellut talot mahdollistavat monipuolisesti erilaisten asuntotyyppien toteuttamisen. Korttelisuunnitelmassa kerrostalon asuntojen keskikoko on 47 htm². Asunnot on suunniteltu niin, että kaikki asunnot avautuvat länteen eli suojaisammalle pihan puolelle. Ylimpiin kerroksiin on myös mahdollista tehdä 2-kerroksisia asuntoja. Kaava-alueen kerrostalokortteleissa edellytetään pihojen suunnittelua yhtenäisinä kokonaisuuksina, mikä voi edesauttaa yhteisöllisyyden syntyä.

Terveys, turvallisuus ja viihtyisyys

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueeseen kohdistuvat ympäristöhäiriöt ja niiden vaikutukset ihmisten elinoloihin. Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon alueen tieliikenteestä aiheutuvan melun ja ilman epäpuhtauksien vaikutus sekä liikenneturvallisuus. Lisäksi on arvioitu kaavan vaikutuksia alueen viihtyisyyteen

Liikenteen aiheuttama melu

Kaava-alueelle melua aiheuttaa erityisesti Sunantien liikenne. Kaavan suunnittelun lähtökohtana ovat olleet valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutasojen ohjearvot, jotka voidaan saavuttaa koko kaava-alueella. Kaava-alueesta on laadittu melutarkastelu (ks. selostuksen kohta 4.8), jonka perusteella asuntojen ulko-oleskelu-alueet on mahdollista saada sijoitettua valtioneuvoston ohjearvojen mukaisille melulta suojatuille alueille. Sunantien varteen sijoittuvan korttelin suunnittelussa on myös huomioitu Sunantieltä tuleva tieliikenteen melu ja se on vaikuttanut niiden rakentamiseen. Korttelin rakennukset on kaavassa osoitettu sijoitettavaksi Sunantien varteen tien suuntaisesti, jolloin ne suojaavat kerrostalokorttelin sekä sen taakse sijoittuvan AP-korttelin pihvoja. Korttelien 40176 ja 40173 (AP) osalta on kaavassa määrätty, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä.

Melutarkastelun mukaan suurimmat julkisivuun kohdistuvat äänitasot muodostuvat Sunantien puolelle. Tämän vuoksi korttelin 40176 Sunantien puoleisten julkisivujen osalta on määrätty julkisivujen ääneneristävyydestä.

Ilmanlaatu

Ennustetilanteessa Sunantien liikennemäärän on arvioitu kasvavan n. 7800–12100 ajon./vrk. HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden perusteella 12 100 ajon./vrk. tarkoittaisi, että asuinrakennusten minimietäisyys, jota käytetään alueiden täydennysrakentamisen osalta, olisi 8,5 m (kadun ajoradan reunasta rakennukseen). Suunnitelmassa Sunantien viereinen rakennusalueenraja sijoittuu minimissään n. 10 m etäisyydelle ajoradan reunasta.

Liikenneturvallisuus

Kaavan laadinnan yhteydessä alueen liikenneyhteyksiä on esitetty kehitettäväksi. Herkkänä kohteena erityistä huomiota on kiinnitetty päiväkodin liikennejärjestelyjen turvallisuuteen esimerkiksi mahdollistamalla vain aivan välttämättömän autoliikenteen sijoittaminen päiväkodin välittömään läheisyyteen. Tarkemmin liikenteen vaikutuksia on käsitelty selostuksen kohdassa 5.7 Vaikutukset liikenteeseen.

Viihtyisyys

Suunnittelualueen rakentaminen sekä erityisesti mäen laen kallion louhinta aiheuttaa rakennusaikana kaava-alueen lähiympäristöön melu-, värinä-, pöly- ja liikennehaittaa. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää myös Sunantien ja Kilta-aukion katualueille muutoksia, mikä voi aiheuttaa liikenteen yhteyksiin väliaikaisia muutoksia.

5.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaava-alueen rakentamisella on jonkin verran vaikutuksia alueen kallioperään ja maaperään. Kaavan toteuttaminen edellyttää sekä kallionlouhintaa että tasausten muutoksia.

Uudisrakentamisen myötä alueen läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa on tämän vuoksi annettu hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä Espoon hulevesiohjelman periaatteita noudattaen. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä aiheutuvaa hetkellisten hulevesimäärien lisääntymistä.

Kaavan vaikutuksia kaava-alueella sijaitseviin lähteeseen ja noroon on kuvattu kaavaselostuksen kohdissa 5.2 ja 7.3.1. Kaavan vaikutukset muihin pienvesiin aiheutuvat ensisijaisesti muutoksista valuma-alueen vesitaloudessa sekä hulevesien määrässä ja laadussa. Suunnitelluilla hulevesien hallintatoimenpiteillä voidaan ehkäistä merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kaavan ei arvioida heikentävän kaava-alueen tai sen lähi-alueen muiden pienvesien ekologista tilaa tai niiden keskeisiä luontoarvoja.

Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja.

5.5 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan vaikutuksia ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen on tarkasteltu suunnittelun aikana ja sen eri vaiheissa.

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia arvioitiin Planect-työkalun avulla. Tarkastelussa laadittiin laskelmat kolmen eri vaihtoehdon ilmastovaikutuksista. Tarkasteluissa vertailtiin vaihtoehtoa, jossa alue toteutettaisiin kaavaehdotuksen mukaisesti ilman erityisiä vaatimuksia vähähiilisistä suunnitteluratkaisuista (laskelma 1), kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla niin, että kaikki uudisrakentaminen on puurakentamista (laskelma 2) sekä kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla, jossa YL- ja AP-korttelin uudisrakentaminen olisi puurakentamista (laskelma 3).

Kaikkien vaihtoehdoissa korttelien alueiden laajuudet ja rakentaminen määrä on sama.

Laskelmassa 1 hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 26,4 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -1,3 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna. Keskeisimmät päästölähteet ovat rakennukset ja tontit (63 %).

Laskelmassa 2 vastaavasti hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 24,0 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -9,0 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Keskeisimmät päästölähteet ovat rakennukset ja tontit, mutta niiden osuus (60 %) hiukan laskenut suhteessa laskelmaan 1.

Laskelmassa 3 hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 25,3 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -4,9 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Tämä tarkastelu asettuu kahden edellisen tarkastelun väliin sekä hiilijalanjäljen että hiilikädenjäljen suuruuden osalta.

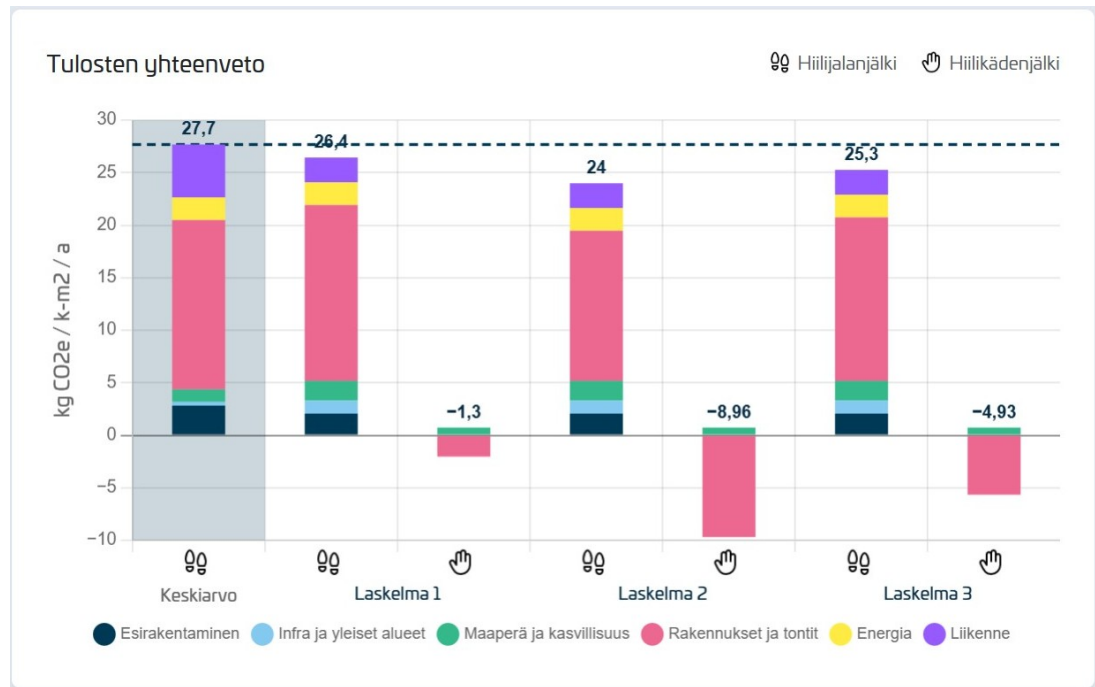
Tulosten vertailu keskimääräisen hankkeen ilmastovaikutuksiin

Laskelman 1 mukaisella ratkaisulla hankkeen hiilijalanjälki on kerrosalaan suhteutettuna samaa suuruusluokkaa keskimääräisen hankkeen* kanssa. Hankkeen hiilijalanjälki on keskimääräistä suurempi seuraavilla osa-alueilla: infra ja yleiset alueet ja maaperä ja kasvillisuus. Hankkeen hiilijalanjälki on keskimääräistä pienempi seuraavilla osa-alueilla: liikenne ja esirakentaminen.

Laskelman 2 mukaisella ratkaisulla hankkeen hiilijalanjälki on kerrosalaan suhteutettuna 13 prosenttia keskimääräisen hankkeen* hiilijalanjälkeä pienempi.

**Keskimääräinen hanke tarkoittaa laskennallista vertailukohdetta, joka on muodostettu kansallisesta aineistosta käyttäen samaa rakennustyyppijakaumaa kuin tarkasteltava hanke. Keskiarvo perustuu kaikkien Planectin tuotantoympäristön virallisten asemakaavalaskelmien päästöihin, jotka on normalisoitu kerrosalaa kohden (kg CO₂e/m²) ja keskiarvoistettu rakennustyypeittäin ja osa-alueittain. Keskimääräisen hankkeen päästöt eivät siis ole kiinteät, vaan ne on räätälöity tarkasteltavan*

hankkeen rakennustyyppijakaumaan — vertailu on aina hankekohtainen. Keskiarvot lasketaan rakennustyypeille, joista on olemassa vähintään kymmenen esimerkkihanketta.



Kuva 30. Planect-työkalulla tehtyjen laskelmien tulokset kokonaispäästöinä. Laskelma 1: Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu. Laskelma 2: Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu, jossa kaikki korttelit puurakenteisia. Laskelma 3: Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu, jossa YL- ja AP-korttelit ovat puurakenteisia. Keskiarvo tarkoittaa laskennallista vertailukohdetta, joka on muodostettu kansallisesta aineistosta käyttäen samaa rakennustyyppijakaumaa kuin tarkasteltava hanke.

Laadullinen ilmastovaikutusten tarkastelu

Kaavassa on useita ilmastovaikutuksiin liittyviä ja niiden vähentämiseen pyrkiviä ratkaisuja. Kaavamuutoksella tiivistetään Espoon juna-aseman ympäristöä ja monipuolistetaan sen toimintoja. Kaava-alue on julkisen liikenteen saavutettavuudeltaan hyvä ja monipuolisten toimintojen ja palveluiden läheisyydessä, mikä vähentää liikkumisen tarvetta.

Vaikutukset hiilivarastoihin

Alueen rakentaminen kaavan mukaisesti vähentää alueen kasvillisuuteen ja maaperään sitoutuneen hiilen määrä. Kaavan vaikutuksista hiilivarastoihin on tehty laskelma Suomen ympäristökeskuksen laatimaa Hiilikartta-työkalua hyödyntäen. Työkalu laskee kasvillisuuden ja maaperän hiilivaraston nykyisen hiilivaraston paikkatietoaineistojen perusteella. Arvot on esitetty hiilidioksiditonneina (t CO₂). Kaavan vaikutus hiilivarastoon perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykyiseen hiilivarastoon, kasvupaikkatyyppiin perustuvaan arvioon kasvillisuuden hiilen sidonnasta tai päästöistä, kaavan aluevaraustietoihin ja niihin liittyviin oletuksiin hiilivaraston säilymisestä eri käyttötarkoituksiluokissa. Arvio puuston hiilivaraston kehityksestä tiettyyn vuoteen mennessä perustuu kasvupaikan luokitukseen.

Tarkastelun mukaan alueen toteuttaminen kaavaehdotuksen mukaisesti pienentäisi alueen hiilivarastoa noin 516 tCO₂, jos alue rakennettaisiin vuonna 2030. Laskelman mukaan noin 60 % hiilivaraston menestyksestä on maaperän hiilivaraston muutosta ja loput kasvillisuuden hiilivaraston muutosta. Ilman uutta kaavaa alueen hiilivarasto kasvaisi noin 1 tCO₂.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu ilmastonmuutokseen sopeutumisen tarpeet. Kortteli-alueilla on kaavam muutoksen laadinnan yhteydessä laadittu alustavat pihasuunnitelmat ja hulevesikaaviot (osana korttelisuunnitelmaa), jotka osoittavat, että tulevat pihat voidaan suunnitella vehreiksi. Tonteilla on myös riittävästi tilaa järjestää tarvittavat hulevesien hallintarakenteet. Kortteleiden reunavyöhykkeiden säilyttäminen puustoisina tukee virkistysalueena säilyvän metsän puuston muutoksensietokykyä ja muodostaa suotuisaa pienilmastoa alueelle.

5.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä elinkeinoelämän edellytyksiin

Kaavatalous

Hyvin alustavan arvion perusteella kaava on kaavataloudellisesti kannattava. Kaava-alue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, mutta sen toteuttaminen edellyttää myös uusien katualueiden ja muun kunnallistekniikan rakentamista. Kaavan toteuttamisen edellyttämistä kunnallisteknisistä muutoksista ei ole vielä tehty kustannusarviota. Kaavalla osoitetaan alueelle uutta asumisen rakennusoikeutta noin 3 700 k-m². Pääosa uudesta rakennusoikeudesta sijoittuu kaupungin omistamalle maalle, joten kaupunki voi saada tuloja tonttien myynnistä. Lisäksi kaupungin verotulot voivat kasvaa uusien asukkaiden myötä.

Alueen toteuttaminen tukee jo rakenteilla olevan Espoon kaupunkiradan kannattavuutta ja toisaalta alueen saavutettavuutta ja palvelutarjontaa parantavat investoinnit (mm. Espoon kaupunkirata, kaupallisten palveluiden hankkeet) voivat myös nostaa alueen arvoa.

Energiahuolto

Kaava-alue on suunniteltu liitettävän kaukolämpöverkkoon. Kaavalla ei ole arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia energiatalouteen.

Vaikutukset työpaikkoihin ja kauppaan

Kaavamuutos vähentää jonkin verran teoreettisesti alueen mahdollisia työpaikkoja, sillä muutoksen myötä alueella olevan, mutta rakentamattoman julkisten palveluiden korttelin rakennusoikeus laskee. Muuten kaavamuutoksella ei ole arvioitu oleva vaikutuksia työpaikkoihin.

Kaavamuutos ei vaikuta alueen kaupan tarjontaan. Kaavamuutos tuo alueelle arviolta noin 80 uutta asukasta aivan Espoon keskuksen kaupallisten palveluiden läheisyyteen, mikä lisää jonkin verran Espoon keskuksen kaupan kysyntää.

5.7 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen rakentamisen myötä alueen liikennemäärien on arvioitu todennäköisesti kasvavan. Autoliikenteen liikennemäärien kasvua on myös ennustettu tulevaisuudessa Sunantielle. Kaava-alueelle suunniteltu päiväkotito on myös herkkä kohde ja sinne suuntautuvan liikkumisen turvallisuus on keskeisessä asemassa alueella. Verrattuna vastaaviin kohteisiin päiväkodille voidaan arvioida suuntautuvan vilkkaimman kaksituntisen aikana n. 60–80 auton liikenteen, riippuen päiväkodin lopullisesta kokoluokasta. Uudelle asumiselle varatun maankäytön on arvioitu tuottavan vilkkaimman tunnin aikana n. 15–20 auton liikenteen.

Kaava-alueen itäosassa keskeiset kehittämistoimenpiteet on keskitetty Veljeskujan ja Sunantien liittymään sekä Veljeskujan tonttikadun järjestelyihin. Liittymä on jäsennetty siten, että siihen muodostuu saarekkeellinen suojatieylitys. Liittymään on myös mahdollista tutkia jatkosuunnittelussa liikennevalo-ohjausta. Veljeskujan osalta jalankulku on eroteltu autoliikenteestä. Myös Sunantien jalankulun ja pyöräliikenteen järjestelyjä on tarkasteltu kehitettäväksi siten, että kadun länsireunaan on tarkasteltu erotellun jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Kaava ei myöskään poissulje ratkaisujen jatkokehittämistä tarkemmassa suunnittelussa ja esimerkiksi pyöräliikenteen järjestelyjen osalta siten, että pyöräliikenne järjestetään Sunantiella yksisuuntaisena tai kummallakin puolella eroteltuna.

Kaava-alueen länsireunassa Kilta-aukion liikennejärjestelyt on tarkasteltu siten, että ne mahdollistavat erityisesti jalankulun tilan kehittämisen aukiolla. Kiltaveljenpolulla jalankulku on eroteltu autoliikenteestä. Kiltaveljenpolun katutilaa on myös muokattu kaavassa siten, että ajoyhteyksien kaltevuudet ovat nykyistä loivemmat. Linjausta on lisäksi tarkasteltu niin, että kadun näkemiä on mahdollista kehittää. Kaava mahdollistaa päiväkodin saattoliikenteen sijoittamisen joko Kilta-aukiolle tai päiväkodin yhteyteen. Kilta-aukion vaihtoehto mahdollistaa Kiltaveljenpolun ja päiväkodin läheisyydessä autoliikenteen rauhoittamisen. Päiväkodin välittömässä läheisyydessä jalankulku myös käyttää puistoon sijoittuvia yhteyksiä päiväkodille saapumiseen.

Kaavamuutoksen myötä poistuu voimassa olevan asemakaavan Kirstinsilta-niminen jalankulun ja pyöräilyn siltavaraus Sunantien ylitse Veljeskujan kohdalla. Korvaava sillan paikka on jo kaavoitettu Kiltaveljenmäen kaava-alueen pohjoispuolelle Kiltaraitin kohdalle. Kaavaehdotuksessa on huomioitu tämän uuden, myös Kirstinsilta-nimisen, sillan toteuttamisedellytykset muun muassa tilavarauksissa.

5.8 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen tulee jonkin verran vaikuttamaan alueen kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Sunantien varteen sijoittuva uudisrakentaminen muuttaa merkittävästi Sunantien varren näkymiä kyseisellä kohdalla. Uusi rakentaminen on kuitenkin sovitettu Sunantien varren olevaan rakentamiseen ja muodostaa luontevan jatkumon viereiselle kaupunkimaiselle rakentamiselle. Mittakaavallisesti uusi rakentaminen vastaa viereisten kortteleiden rakentamista ja lisäksi kaavassa edellytetään punatiilen käyttöä, mikä nivoo uudet rakennukset myös väri- ja materiaalimaailmaltaan olevaan rakenteeseen (Kuva 31, Kuva 32).

JULKISIVUT ITÄÄN SUNANTIELLE



Kuva 31. Aluejulkisivukuva Sunantien suuntaan. Kuvan vasemmassa reunassa etualalla kaavan mahdollistamat uudet kerrostalot ja oikeassa reunassa jo rakennetut kerrostalot kaava-alueen pohjoispuolella. Kuva: Tommila Arkkitehdit Oy.



Kuva 32. Visualisointikuva kaavan mahdollistamasta uudesta rakentamisesta Sunantien varrella. Etuoi-kealla kaavan mahdollistamat uudet kerrostalot ja vasemmalla kaavan mahdollistamat uudet pientalot. Kuva: Tommila Arkkitehdit Oy.

Kaava muuttaa näkymiä myös Veljeskujan alueella. Veljeskujan katualue muuttuu laajemmaksi ja kaupunkimaisemmaksi. Kaavan mahdollistamat uudet pientalot sijoituvat Sunantien varteen tulevien kerrostalojen taakse, hieman ylemmäs rinteeseen. Pientalot on kaavamääräyksiin määrätty toteutettavan niin, että ne eivät muodosta yhtenäistä rakennusmassaa vaan asuntojen väleihin tulee jäädä matalammat osat. Näin uudet pientalot eivät kokonaan peitä Veljeskujan päästä näkymiä kohti sen taakse jäävää metsäistä rinnettä. (Kuva 32)

Kaava-alueen länsiosassa uuden päiväkodin rakentaminen muuttaa erityisesti nykyään metsäisen mäkialueen rakennetummaksi alueeksi. Päiväkodin rakentaminen edellyttää mäen lakialueen louhintaa sekä puuston kaatamista, mikä vaikuttaa erityisesti lähimpien asukkaiden näkymiin. Mäen rinteillä puuston säilyttäminen on turvattu kaavamääräyksiin, joten alue säilyy kuitenkin laajemmassa maisemakuvassa metsäisenä. (Kuva 33)

PIENTALOT ITÄÄN VELJESMÄEN KADULLE



Kuva 33. Aluejulkisivukuva Veljesmäen kadun suuntaisesti kohti Kiltaveljenmäkeä. Etualalla vasemmalla kaavan mahdollistamat uudet pientalot. Kuva: Tommila Arkkitehdit Oy.

Kaavalla turvataan alueen tunnetut kulttuurihistorialliset arvot. Kaavassa suojellaan osoitteessa Valapolku 15 sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvioitu pientalo pihapiireineen. Suunnitellut uudet pientalot sijoittuvat reilusti alarinteen puolelle suhteessa kaavassa suojeltavaan rakennukseen. Viitesuunnitelman mukaan uusien pientalojen vesikatto nousee ylimmillään noin tasolla +25–26 mpy, mikä on maanpinnan taso suojeltavan rakennuksen pihapiirissä. Näin ollen uudisrakentamisen on arvioitu huomioivan hyvin viereisen arvokkaan kulttuuriympäristön. Lisäksi kaavalla turvataan vanhan Valapolun raitin säilyminen nykytilaisena. Muut alueella sijaitsevat tai aiemmin sijainneet vanhat pientalot on jo purettu tai niille on saatu purkamislupa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

YL-korttelin 40170 toteuttaminen edellyttää lisäksi alueella sijaitsevien vesilain mukaisten kohteiden suojelun osalta myönteistä poikkeamispäätöstä lupa- ja valvontavirastolta.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavatyön aikana alueelle on laadittu korttelisuunnitelma (Kiltaveljenmäen korttelisuunnitelma, Arkkitehdit Tommila Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit, 2026). Korttelisuunnitelma ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakentamislupakäsittelyn aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutuksen seurannasta vastaa Espoon kaupungin rakennusvalvonta keskus.

Katualueiden ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa Espoon kaupunki tekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Alueen kaavoitushistoria

Asemakaavan muutos alueelle on ollut vireillä jo vuonna 2016, jolloin se kantoi nimeä Veljeskallio. Veljeskallion asemakaava jaettiin vuonna 2016 kahtia, jolloin läntinen alue sai nimekseen Kiltaportti ja itäinen, eli nyt laadittava alue Kiltaveljenmäki. Kiltaportin asemakaavan muutos sai lainvoiman vuonna 2019.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.2.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluvaiheessa alueelle laadittiin kolme erilaista maankäyttöluonnosta. Kaikki maankäyttöluonnokset noudattavat maankäytöllisesti samaa periaatetta, jossa Y-korttelialue säilytetään päiväkotikäytössä ja Sunantien varteen sekä Veljeskujan päähän sijoitetaan uutta täydentävää asuinrakentamista. Lisäksi kaikissa vaihtoehtoissa Valapolku 15:ssä sijaitseva vanha asuinpienitalo pihapiireineen säilytetään ja suojellaan.

Kaikissa vaihtoehtoissa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle yleisten rakennusten korttelialueelle on suunniteltu 8-ryhmäistä päiväkotia, jolloin sille varataan rakennusoikeutta n. 2 000 k-m² kahteen kerrokseen. Päiväkodin leikkipihalle varataan tilaa n. 2 500 m². Ajo alueelle on suunniteltu Kiltakallion ja Veljeskujan kautta.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa päiväkotirakennus sijoittuu korttelin länsiosaan, jolloin piha-alue muodostuu rakennuksen itäpuolelle rinteeseen. Toisessa vaihtoehdossa päiväkotirakennus sijoittuu enemmän korttelin koillisnurkkaan, jolloin piha-alue painottuu korttelin keskiosaan, laskien hieman idän suuntaan. Kolmannessa vaihtoehdossa päiväkotirakennus sijoittuu selvästi idemmäksi rinteeseen, jolloin piha-alue sijoittuu päiväkodin länsipuolelle. Kaikissa vaihtoehtoissa päiväkodin pysäköinti on

suunniteltu päiväkotirakennuksen ja piha-alueen eteläpuolelle. Kaikissa vaihtoehdoissa alueelle on alustavasti suunniteltu 20 pysäköintipaikkaa päiväkodin saattoliikennettä ja henkilökunnan pysäköintiä varten. Päiväkodin huolto on suunniteltu pysäköinnin läheisyyteen.

Asuinrakentamisen osalta suunnittelualueen itäosaan, Sunantien varteen on suunniteltu katualuetta rajaavaa kerrostalorakentamista. Kerrostalorakentamisen länsipuolelle, Veljeskujan päähän on suunniteltu olemassa olevaa pientaloaluetta täydentävää kaupunkimaista pientalorakentamista. Asuinrakennusoikeuden määrä kaikissa vaihtoehdoissa on n. 5 500–6 000 k-m², josta kerrostaloille on varattu n. 4 500 k-m² ja pientaloille n. 1 000–1 500 k-m². Ensimmäisessä vaihtoehdossa alueelle on suunniteltu kaksi viisikerroksista lamellitaloa, jotka jatkavat jo alueen pohjoispuolella olevien kadun suuntaisten asuinrakennusten sarjaa. Toisessa vaihtoehdossa kerrostalot on suunniteltu kahden kytketyn pistetalon sarjana, joista pohjoisemmassa talossa on kuusi kerrosta ja eteläisemmässä viisi kerrosta. Kolmannessa vaihtoehdossa kerrostalot on suunniteltu Sunantien suuntaisiksi lamellitaloiksi samalla tavalla kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa, kuitenkin niin että pohjoisemmassa rakennuksessa on kuusi kerrosta.

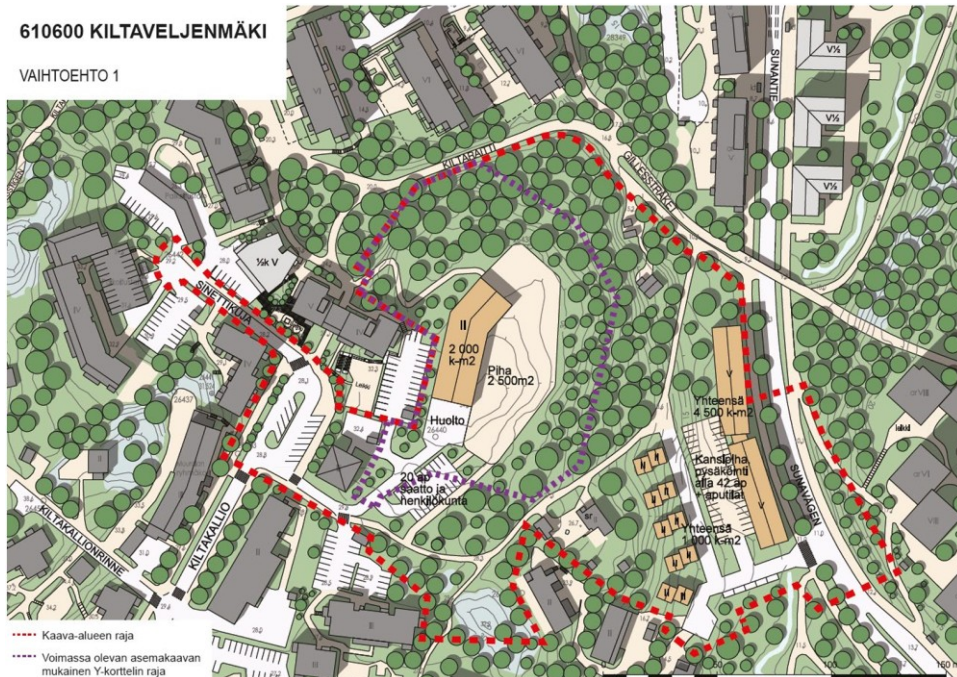
Kaikissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalon pysäköinti on suunniteltu kansipihan alle rakennusten länsipuolelle. Alue sijoittuu lännen suuntaan nousevaan rinteeseen, jolloin kansipihan toteuttaminen sopeutuu hyvin olemassa oleviin maastonmuotoihin. Asuinkerrostalojen oleskelupihat on suunniteltu kansipihan päälle.

Kerrostalorakentamisen länsipuolelle on suunniteltu täydentävää, maastonmuodot huomioivaa pientalorakentamista. Ensimmäisessä vaihtoehdossa pientalot on suunniteltu paritaloina uuden tonttikadun pohjoispuolelle. Toisessa ja kolmannessa vaihtoehdossa on suunniteltu erillispientaloja tonttikadun molemmin puolin.

Ajoyhteys pientaloille ja uusille kerrostaloille on suunniteltu Sunantieltä Veljeskujan kautta. Veljeskujan varteen on tarkoitus sijoittaa koko aluetta palvelevia yleisiä pysäköintipaikkoja 5–10 kappaletta.

610600 KILTAVELJENMÄKI

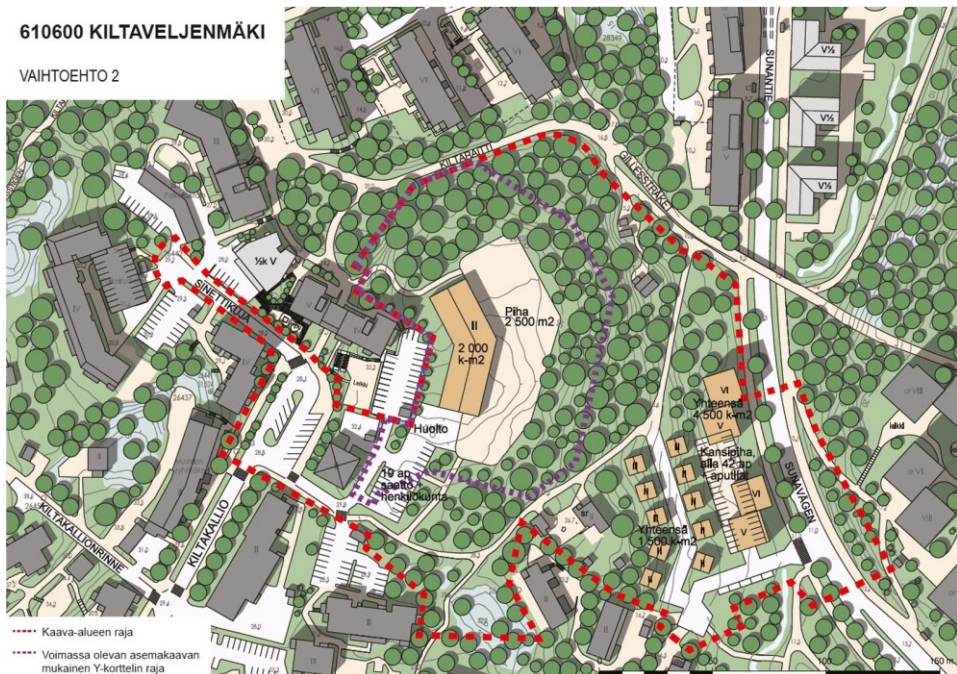
VAIHTOEHTO 1



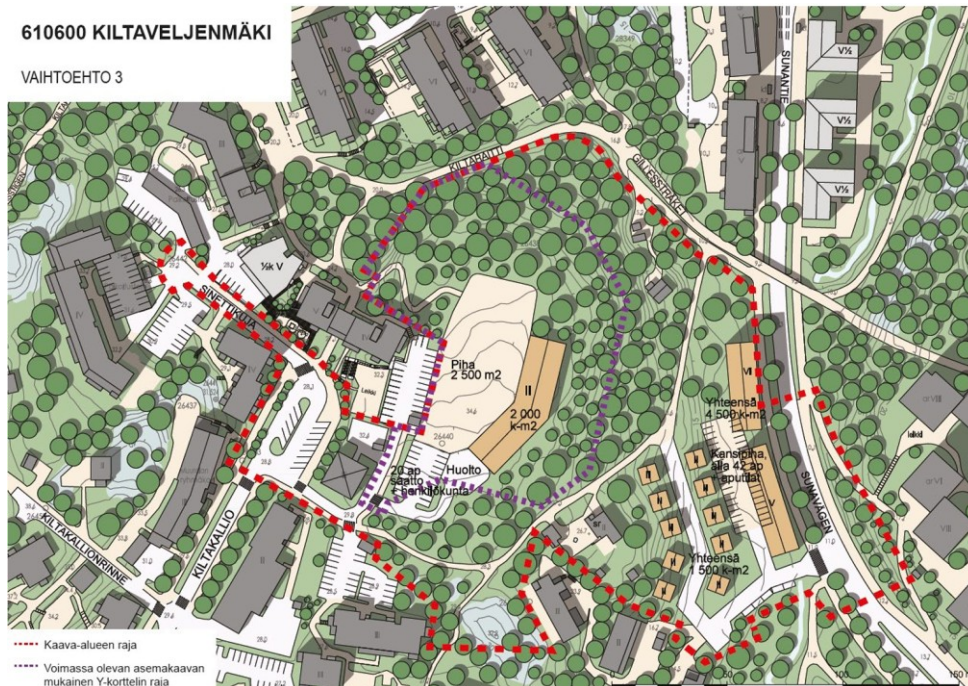
Kuva 34. Valmisteluvaiheen vaihtoehto 1 havainnekuva. Kuvassa on punaisella viivalla esitetty kaava-alueen raja ja violetilla viivalla nykyinen Y korttelialueen raja. Kaava-alueen uudet suunnitellut rakennukset on esitetty kuvassa vaalean ruskealla.

610600 KILTAVELJENMÄKI

VAIHTOEHTO 2



Kuva 35. Valmisteluvaiheen vaihtoehto 2 havainnekuva. Kuvassa on punaisella viivalla esitetty kaava-alueen raja ja violetilla viivalla nykyinen Y korttelialueen raja. Kaava-alueen uudet suunnitellut rakennukset on esitetty kuvassa vaalean ruskealla.



Kuva 36. Valmisteluvaiheen vaihtoehto 3 havainnekuva. Kuvassa on punaisella viivalla esitetty kaava-alueen raja ja violetilla viivalla nykyinen Y korttelialueen raja. Kaava-alueen uudet suunnitellut rakennukset on esitetty kuvassa vaalean ruskealla.

7.2.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 5.2. – 5.3.2024.

Kaavahankkeesta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 13.2.2024.

7.2.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Lausunnot ja kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä seitsemän (7) lausuntoa tai kannanottoa.

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavan mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja mahdollisesti uusi puistomuuntamo.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n lausunnossa todettiin, että alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotossa todettiin, että pelastustoiminnan turvaamiseksi kaava-alueen pelastusteiden suunnittelu tulee toteuttaa ”HIKLU

Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje” huomioiden. Lisäksi tulee huomioida mahdolliset kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat olemassa olevat rakennukset ja niiden saavutettavuus, jos ajoreitti / ajoreitit niille kulkee kaava-alueen kautta.

Espoon kaupungin kasvun ja oppimisen toimialan kannanotossa todettiin, että kaava-alueen tuottama asukasmäärä ei juurikaan lisää varhaiskasvatus- tai perusopetusikäisiä. Espoon keskuksen vapaana oleva Y-tonttivaranto on kuitenkin hyvin vähäinen, eivätkä tontit ole pääosin riittävän suuria kunnalliselle päiväkodille. Kasvun ja oppimisen toimiala pitääkin erittäin tärkeänä päiväkotitontin säilyttämistä ja kehittämistä kaavamutoksen yhteydessä, jotta voidaan turvata riittävä varhaiskasvatuspaikkojen määrä Espoon keskuksen kasvaessa. Suunnittelualueelle on laadittu kolme erilaista maankäyttöluonnosta, jotka kaikki sisältävät noin 8-ryhmäisen päiväkodin (n. 2000 k-m², piha-alue n. 2500 m² ja 20 autopaikkaa). Päiväkotitontti on korkeuserojen takia melko haastava. Eri luonnosvaihtoehtojen merkittävämpänä erona on päiväkotirakennuksen sijainti tontilla. Kaikissa luonnosvaihtoehtoissa toimintojen sijoittuminen on pääasiassa toimiva, joskin vaihtoehdossa 2 huolto- ja saattoliikenne risteävät keskenään. Vaihtoehdossa 3 leikkipiha hieman muita tasaisempi ja siksi vaihtoehtoista päiväkodin toiminnan kannalta hieman muita parempi. Asemakaavan olisi kuitenkin hyvä olla melko väljä päiväkodin toteutuksen suhteen, jotta rakennussuunnittelussa on mahdollisuus ratkaista päiväkodin toteutus toiminnallisesti ja taloudellisesti parhaalla tavalla.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että kaupunginmuseo pitää Valapolku 15:n ns. Limnellin talon asuinrakennukselle esitettyä suojelumerkintää perusteltuna. Hankkeen edetessä tulee harkita mahdollisia asemakaavan erityismääräyksiä, joilla myös Valapolun alkuperäinen ilme saadaan säilymään. Suunnittelualueella on Limnellin talon lisäksi kaksi vanhempaa asuinrakennusta. Valapolku 9 on rakennusmestari Nils Hellströmin suunnittelema, vuonna 1955 valmistunut asuinrakennus ja Valapolku 13 vuonna 1953 valmistunut ns. Axel Holmin talo. Molemmat ovat jälleerakennuskaudelle tyypillisiä puolitoistakerroksisia asuinrakennuksia, eikä niihin ei kohdistu erityisen vahvoja suojelutavoitteita. Museo kuitenkin katsoo, että ympäristöönsä hyvin sopivan Valapolku 9:n säilymistä tutkitaan hankkeen edetessä. Uudisrakentamisen osalta kaupunginmuseo toteaa, että alueen maastonmuoto on Limnellin kokonaisuuden kannalta edullinen, sillä osoitettu uudisrakentaminen sijoittuu huomattavasti alemmalle tasolle. Rakentamisen kerrosluku ja tehokkuus myös laskee tulevaa suojelukohdetta lähestyttäessä. Suunnittelun edetessä tulee vielä pyrkiä löytämään ratkaisu, jolla on vieläkin vähäisemmät vaikutukset suojeltavan rakennuksen lähiympäristöön. AK-kortteliin osoitettujen kerrostalojen ja Y-korttelin päiväkodin osalle esitetystä suunnitelmista kaupunginmuseolla ei ole mielipidettä.

Espoon kaupungin tilapalveluiden kannanotossa todettiin, että voimassa olevassa asemakaavassa Y-korttelin yhteys katualueeseen on erittäin ahdas, joten päiväkodin saatto- ja huoltoliikenne eivät olisi nykyisellään turvallisesti toteutettavissa. Nyt valmisteltavassa asemakaavan muutoksessa korttelin yhteysaukkoa on suunniteltu levennettävän siten, että nykyistä VP-aluetta liitetään Y-korttelin alueeseen. Espoon keskuksen alueella on hyvin vähän riittävän suuria kehittämiseen soveltuvia Y-

tontteja kaupungin palvelutarpeen turvaamiseksi. Siksi Y-korttelin 40170 toteutettavuuden parantaminen on erittäin tärkeää, jotta kaupunki pystyy vastaamaan tulevien vuosien ja vuosikymmenien julkisten palveluiden rakentamistarpeeseen. Valmisteluvaiheen vaihtoehto 3 näyttää olevan parhaiten toteutettavissa, mutta tontin haastavan luonteen takia on kuitenkin erityisen tärkeää, että rakennusala määritellään asemakaavassa väljästi, jotta rakennussuunnitteluvaiheeseen jätetään mahdollisimman paljon ratkaisuvaihtoehtoja.

Espoon kaupungin ympäristöterveyden kannanotossa todettiin, että asemakaava on laadittava siten, ettei alueen asukkaille ja päiväkodin käyttäjille aiheudu terveydellistä haittaa. Tämä tulee ottaa huomioon alueelle rakennettavien asuntojen sekä päiväkodin sijoittelussa, suunnittelussa sekä rakentamisessa. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota radonturvalliseen rakentamiseen, ilmanlaatuun, meluvaikutuksiin, ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ehkäisyyn, riittävien varjopaikkojen turvaamiseen päiväkodin pihalla sekä päiväkodin leikkipihan riittävään kokoon.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yhteensä saatiin 6 mielipidettä, joista yksi oli yhdistykseltä, yksi asunto-osakeyhtiöltä ja loput yksityishenkilöiltä. Osassa mielipiteistä oli useita allekirjoittajia, joten yhteensä mielipiteen antaneita yksityishenkilöitä oli 9.

Mielipiteissä käsiteltiin pääasiassa luontoarvojen säilyttämistä, asuntotyyppien sopivuutta alueelle sekä liikenne-, pysäköinti- ja palvelukapasiteettiin liittyviä huolia. Lisäksi mielipiteissä nostettiin esille huoli päiväkodin rakentamisen aiheuttamista haittoista sekä kuntataloudellisista vaikutuksista. Monissa mielipiteissä korostettiin lähiuonnon merkitystä asukkaille.

Info- ja keskustelutilaisuudessa 13.2.2024 saatu palaute

Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana kaavasta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus 13.2.2024 Entressen kirjastossa. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkeä.

Tilaisuus alkoi info-osuudella, jossa kerrottiin kaavoitusprosessista, kaavan valmistelutyöstä ja alustavista suunnitelmista. Keskustelua tietenkin herätti virkistyskäytössä olevan lähimetsän muuttuminen rakennetuksi ympäristöksi. Esiin nousi huoli luontoarvojen ja virkistysalueiden säilymisestä jo valmiiksi pienellä metsäalueella. Päiväkodin suunnitelmissa huolta herätti liikennemäärän lisääntyminen ja erityisesti Kiltakallion ja Kiltaveljenpolun liikenteen toimivuus. Lisäksi kannettiin yleisesti huolta päiväkotien kasvaneista ryhmäkoista. Myös rakentamisen aikaiset vaikutukset, mm. louhintahinta herättivät huolta lähitalojen asukkaissa. Osa asukkaista myös ehdotti päiväkodin siirtämistä Sunantien varteen ja mäkialueen säilyttämistä luonnontilaisena.

Asuinrakentamisen suunnitelmissa asukkaita pohditutti etenkin rakennusoikeuden määrä ja haastavat maastonmuodot. Lisäksi puhuttiin asumismuodoista. Osa asukkaista oli sitä mieltä, että kerrostaloasumisen määrän lisääminen ei ole toivottavaa.

Miten saatu palaute on huomioitu ehdotuksen valmistelussa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen suunnitelmia on kehitetty eteenpäin ottaen huomioon saadut mielipiteet, lausunnot ja kannanotot. Saadun palautteen pohjalta on kiinnitetty erityistä huomiota rakentamisen määrään, rakentamisen sovittamiseen rinnemaastoon, rakentamisen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, päiväkodin liikennejärjestelyihin sekä ekologisten yhteyksien toimivuuden turvaamiseen. Kaavaehdotusta on valmistelun aikana täsmennetty selvitysten, vaihtoehtotarkastelujen ja viranomaisneuvottelujen perusteella. Kaavaehdotuksen laadinnan aikana arvioituja vaihtoehtoja ja ratkaisuja on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 7.3.1.

Kaavaehdotusvaiheen aikana alueen suunnittelua jatkettiin korttelisuunnitelman laatimisella. Lisäksi laadittiin täydentäviä selvityksiä mm. ekologisen tilan selvitys, meluarviointi, hiilineutraaliuslaskenta sekä liikenteen yleissuunnitelman luonnos. Lisäksi kaavaehdotusta laadittaessa on käyty useita keskusteluita eri viranomaisten ja muiden alueen suunnitteluun liittyvien tahojen, kuten Espoon kasvun ja oppimisen toimialan, Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksen, Espoon ympäristönsuojelun, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja lupa- ja valvontaviraston kanssa, ja näiden pohjalta on tarkennettu suunnitelmia.

7.3 Kaavaehdotus

7.3.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Vesilain suojelukohteiden huomiointi kaavaratkaisussa

Kaavan valmistelun aikana alueelle tehtiin ekologisen tilan selvitys osana Luontovii-
sas Espoo -työtä (Ekologisen tilan selvitykset kolmella asemakaava-alueella Es-
poossa vuonna 2025, Faunatica). Selvityksessä Kiltaveljenmäen alueelle suunnitellun
päiväkodin läheisyydestä löydettiin lähde ja noro, jotka luokiteltiin vesilain 2 luvun 11
§:n mukaisiksi suojeltaviksi pienvesikohteiksi. Päiväkodin massoitte-
luratkaisua tutkit-
tiin tämän jälkeen suhteessa pienvesikohteiden edellyttämään suojavyöhykkeeseen.

Alueella on suuret korkeuserot ja jotta päiväkodille voidaan järjestää esteetön kulku-
yhteys, on mäen ylintä kohtaa tasattava. Päiväkodin rakentaminen vaatii siis räjäytyk-
siä ja louhintaa, jotka voivat vaikuttaa kauempaakin pienveden hydrologiaan. Päivä-
kodin rakentamisen seurauksena voidaan olettaa alueen hydrologian muuttuvan,
koska rakentaminen ja louhinta ulottuu kohteiden valuma-alueelle. Näin ollen raken-
tamisella oletetaan olevan vaikutuksia lähteeseen ja noroon, vaikka ne jäävätkin var-
sinaisen rakennettavan alueen ulkopuolelle. Noron ja lähteen säilyminen nykytilaisina
on myös epäselvää muuttuvan ympäristön käyttöpaineen takia. Suunnittelun aikana
on myös arvioitu vaihtoehtoa, jossa päiväkoti toteutettaisiin pienempänä kuin nyt
suunniteltuna 8-ryhmäisenä yksikkönä, jolloin sen tilatarve olisi pienempi. Suunnitte-
lualueen pienuuden ja muiden reunaehto-
jen takia ei päiväkodin pienentämisellä
nähty olevan sellaista vaikutusta kokonaisratkaisuun, jonka voitaisiin nähdä turvaa-
van lähteen ja noron luonnontilaisuuden alueen rakentamisen jälkeen.

Tarkastelujen perusteella todettiin, ettei tontille ole mahdollista toteuttaa päiväkotia siten, että pienvesikohteet varmasti säilyisivät. Tämän takia maanomistajalla eli Espoon kaupungilla on tavoitteena hakea ennen kaavan hyväksymistä poikkeamista Lupa- ja valvontavirastosta luonnontilaisen lähteen ja noron vesilain mukaisesta suojelusta Kiltaveljenmäen kohdalla.

Asemakaavan valmistelun aikana pienvesikohteiden suojelusta poikkeamisesta neuvoteltiin Lupa- ja valvontaviraston kanssa (aiemmin Uudenmaan ELY-keskus ja Aluehallintovirasto). Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon kaupungin välillä käytiin työneuvottelu 12.8.2025 ja Aluehallintoviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon kaupungin välillä käytiin ennakkoneuvottelu 4.11.2025. Molemmissa neuvotteluissa todettiin, että asemakaavaehdotuksen mukainen päiväkodin rakentaminen vaatii vesilaista poikkeamista. Lisäksi todettiin lisäselvitystarve Espoossa olevien lähteiden ja norojen luonnontilasta. Espoon lähde- ja noroselvitys on parhaillaan käynnissä ja valmistuu vuoden 2026 aikana.

Sunantien varren rakentaminen

OAS-vaiheen aineistoista saaduissa mielipiteissä ehdotettiin Sunantien vartta esitetyt kerrostalon sijaan päiväkodin paikaksi, jotta mäen lakialue voitaisiin jättää rakentamatta. Suunnittelun aikana tutkittiinkin myös vaihtoehtoa, jossa päiväkotia olisi sijoitettu Sunantien varteen. Sunantien vartta ei kuitenkaan pidetty sopivana paikkana päiväkodille, koska tontti olisi ollut hyvin kapea ja ahdas päiväkotirakentamisen näkökulmasta. Rinteinen maasto olisi myös johtanut hyvin hankalan muotoiseen päiväkotirakennukseen ja leikkipihaan. Lisäksi Sunantien tieliikennemelu olisi aiheuttanut lisävaatimuksia herkäksi toiminnoksi määritellyn rakennuksen massoittelemisen ja pihan sijoittelun suhteen.

OAS-vaiheen palautteessa ehdotettiin myös, että kerrostalojen sijaan Sunantien varteen sijoitettaisiin matalampaa, esimerkiksi townhousetyyppistä asuinrakentamista. Sunantien tieliikennemelu aiheuttaa jonkin verran vaatimuksia sen varteen sijoittuvan rakentamisen massoittelemiseen, minkä vuoksi kerrostalorakentamista pidettiin sen takia sopivampana, vaikkakaan melun takia paikka ei välttämättä olisikaan soveltumaton tiiviille pientalorakentamisellekaan. Tiiviimpi ja tehokkaampi kerrostalorakentaminen nähtiin kuitenkin myös muista näkökulmista sopivimmaksi maankäyttömuodoksi tälle alueelle, koska alue sijaitsee hyvin lähellä tiivistä keskustaa ja keskustan monipuolisia palveluita. Tämä vastaa myös kaupungin omia tavoitteita, joiden mukaan tiiviimpää ja tehokkaampaa rakentamista tulisi sijoittaa nimenomaan keskustoihin olevan kunnallistekniikan ja palveluiden äärelle. Myös kuntatalouden näkökulmasta on kannattavaa sijoittaa tiivistä rakentamista myös kaupungin omistamille alueille, sillä tontinmyyntitulot ovat suuremmat kuin yksityisen maanomistuksen kehittämisen myötä saatavilla maankäyttömaksuilla.

Kerrostalokorttelin suunnitelmavaihtoehdot

Kerrostalokorttelin osalta suunnittelun aikana arvioitiin erilaisia massoittelevaihtoehtoja. Tontti on melko kapea, mikä rajasi jo alkuunsa tarkasteltavia vaihtoehtoja.

Yhtenä vaihtoehtona tarkasteltiin pistemäisiä kerrostaloja, jotka olisivat olleet massoitteeltaan samantyyppisiä kuin Sunantien toiselle puolelle Suvelan puolelle on rakennettu joitakin vuosia sitten. Tämä vaihtoehto olisi mahdollistanut sen, että rakennusten väleistä olisi saatu säilytettyä Sunantien suunnasta näkymiä kohti Kiltaveljenmäkeä. Tämän ratkaisun haasteena olisi kuitenkin ollut se, miten oleskelupihat olisi saatua järjestettyä niin, että niillä olisi varmasti täyttynyt melun ohjearvot.

Toisena päävaihtoehtona tarkasteltiin kadun suuntaisen lamellia. Lamelliratkaisu mahdollistaisi hyvin oleskelupihojen sijoittamisen melulta suojaan rakennuksen länsipuolelle. Lisäksi lamelliratkaisu mahdollisti pysäköinnin järjestelyn niin, että autopaikkoja ei juurikaan tarvinnut sijoittaa varsinaisten asuinrakennusten alle, mikä laskee merkittävästi kustannuksia. Lamelliratkaisu soveltuu myös kaupunkikuvallisesti hyvin paikalle sillä se jatkaa luontevasti Sunantien varren rakentamisen tyyliä kaava-alueen pohjoispuolella. Tämä vaihtoehto nähtiin kokonaistarkastelun pohjalta sopivimmaksi ratkaisuksi ja toimi lopulta kaavaehdotusvaiheen suunnittelun lähtökohtana.

Päiväkotikorttelin suunnitelmavaihtoehdot sekä päiväkodin liikenteen järjestelyiden vaihtoehdot

Päiväkotikortteli sijoittuu Kiltaveljenmäen lakialueelle. Suunnittelualueeseen liittyy monia erityispiirteitä, jotka asettavat reunaehdoja alueen rakentamiselle. Mäki-alueen kautta kulkee liito-oravan kulkuyhteyksiä itä-länsisuuntaisesti sekä etelään. Lisäksi alueen eteläosan kautta ainoa mahdollinen ajoyhteys viereisten asuinrakennusten pysäköintialueille. Sama ajoyhteys toimii myös huoltoajon yhteytenä sekä pelastustienä. Ajoyhteys sekä liito-oravayhteyden etelään päin menevä haara yhdessä rajoittavat alueen eteläosan käyttöä, minkä takia päiväkotirakennus on sijoitettava mäki-alueen laelle. Lisäksi alueen eteläosassa on maisemallisesti merkittäviä mäntyjä.

Suunnittelun aikana tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja päiväkotirakennuksen sijoittamiselle tontin sisällä. Lopulta korttelisuunnitelmaan päädyttiin esittämään ratkaisua, jossa rakennus sijoittuu tontin länsireunaan, huoltoliikennealue sijoittuu tontin eteläreunaan ja leikkipihat tontin itä- ja pohjoisosiin. Näin rakennus saatiin sijoitettua tasaisimmalle alueelle ja pihat aukeavat kohti metsäisenä säilyvää puistoaluetta. Tämä ratkaisu edellyttää jonkin verran myös pihan tasausta, mutta viitesuunnittelun perusteella leikkipihasta saadaan tässäkin ratkaisussa tehtyä sekä viihtyisä että turvallinen.

OAS-vaiheessa kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa päiväkodin pysäköinti sekä saatoliikenne olivat sijoitettuna päiväkotirakennuksen ja piha-alueen eteläpuolelle. Kaavaehdotusvaiheessa tästä ratkaisusta luovuttiin tarkentuneen suunnittelun perusteella. Alueen haastavat tontinmuodot ja merkittävät korkeuserot vaikeuttivat pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen toteuttamista kyseisessä sijainnissa. Lisäksi olemassa olevan asuinrakennuksen ajoyhteyttä haluttiin siirtää Kiltaveljenpolun turvallisuuden

parantamiseksi ja se osaltaan kasvatti liikennealueiden tilantarvetta. Suunnittelussa oli samalla turvattava liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen sekä maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyttäminen, mikä osaltaan rajoitti alueen käytettävissä olevaa tilaa. Näiden tekijöiden yhteisvaikutuksesta päiväkodin pysäköinti- ja liikennejärjestelyt suunniteltiin uudelleen kaavaehdotusvaiheessa. Korttelisuunnitelmassa esitetyssä ratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota liikkumisen turvallisuuteen ja riittävän ison leikkipihan mahdollistamiseen sijoittamalla saattoliikenteen autopaikat Kilta-aukiolle sekä kaavan velvoiteautopaikat erilliselle LPA-korttelialueelle Kilta-aukion yhteyteen.

Päiväkodin osalta asemakaavaratkaisuun on kuitenkin jätetty myös väljyyttä, joka mahdollistaa myös muita mahdollisia toteutusratkaisuja kuin korttelisuunnitelmassa esitetyn ratkaisun.

Korttelin 40166 tontin 7 ulokerakentaminen

Kaava rajautuu lännessä korttelin 40166. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 40166 tontin 7 itäreunassa on sallittu ulokkeen rakentaminen Kilta-aukion katualueen suuntaan. Uloketta ei kuitenkaan ole toteutettu, kun kortteli on aikoinaan rakennettu. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä päädyttiin sijoittamaan YL-korttelin 40170 velvoiteautopaikat Kilta-aukion reunalla ja osa nykyisestä katualueesta muuttuu LPA-korttelialueeksi. Samalla voimassa olevan kaavan sallima ulokemerkintä poistettiin kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä korttelin 40166 tontin 7 kohdalta, jotta uudelle LPA-korttelialueelle ei muodostuisi liikaa rasitteita.

7.4 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.5 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sonja Sahlsten, arkkitehti (6/2024 alkaen)
- Miika Ruokonen, kaavoitusinsinööri (6/2024 saakka)
- Aino Leskinen, maisema-arkkitehti
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri (6/2024 alkaen)
- Kati Vuorinen, liikenneinsinööri (6/2024 saakka)
- Outi Reitmaa, aluearkkitehti
- Susanna Laine, tekninen valmistelija

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä tonttiyksikön, kasvun ja oppimisen toimialan, tilapalvelut -liikelaitoksen sekä yksityisen maanomistajan kanssa.

Päiväkodin suunnittelun osalta kaavan laadintaan ovat osallistuneet kasvun ja oppimisen toimialalta johtavat erityissuunnittelijat Roosa Nääppä (4/2026 saakka) ja

Kaisa Kentala (4/2026 alkaen) sekä Tilapalvelut -liikelaitoksesta hankepäälliköt Tuija Höysniemi, Tiina Riihimäki (6/2026 saakka) ja Marja Harju (6/2026 alkaen).

Kunnallistekniikkaan liittyvästä yleissuunnittelusta on vastannut kaupunkitekniikan keskuksesta suunnittelupäällikkö Laura Karhumäki (8/2025 alkaen).

Kaavaan liittyvän korttelisuunnitelman on kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Tilapalveluiden toimeksiannosta laatinut Arkkitehdit Tommila Oy alikonsulttinaan Nomaji maisema-arkkitehdit Oy sekä liikenteen asiantuntija Seppo Karppinen.

7.6 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
14.4.2021 ja 14.6.2023		Kaavoitushakemukset saapuivat
22.1.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
5.2. – 5.3.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sonja Sahlsten

Sonja Sahlsten

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja