

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2026

Kiltaveljenmäki, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 610600, 40. kaupunginosa Espoon keskus

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Leskinen Aino
Keskisaari Ville
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kiltaveljenmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 610600,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2026 päivätyn Kiltaveljenmäki – Gillesbrödrabacken asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7591, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610600,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 27.10.2026 ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennys rakentaa Espoon keskuksen Kiltakallion aluetta asuinpientaloilla sekä

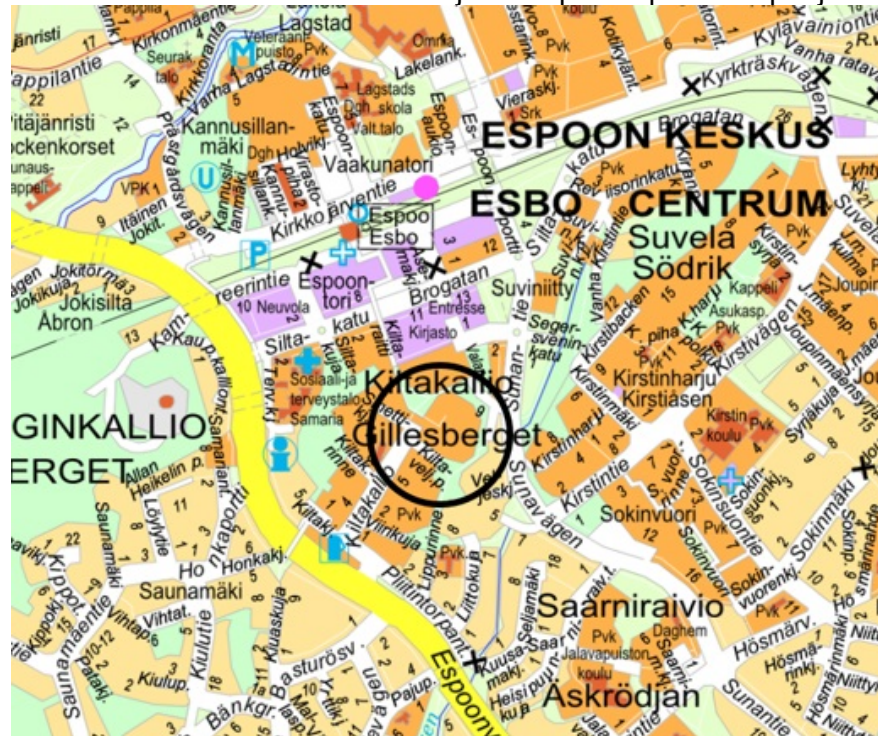
asuinkerrostaloilla. Lisäksi alueelle varataan tilaa yhdelle 8-ryhmäiselle päiväkodille sekä suojellaan yksi asuinpienitalo.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,72 hehtaaria. 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 julkisten palveluiden rakennusoikeus vähenee noin 2 400 k-m² ja asumisen rakennusoikeus kasvaa noin 3 650 k-m². Julkisille palveluille varatun korttelialueen laajuus pienenee noin 11 400 m²:sta noin 5 300 m²:een.

Ensimmäistä asemakaavaa muodostuu noin 3 800 m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kiltaveljenmäki – Gillesbrödrabacken, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7591, käsittää korttelin 40176, osan kortteleita 40166, 40170 ja 40173 sekä katu- ja virkistysaluetta, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610600.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 14.4.2021 ja 14.6.2023 kirjauduilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 31.1.2024.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton 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 rinteessä kulkee Kiltaveljenpolun ulkoilureitti.

Kaavan valmistelun aikana alueelle tehtiin ekologisen tilan selvitys osana Luontoviisas Espoo -työtä. Selvityksessä Kiltaveljenmäen alueelle suunnitellun päiväkodin läheisyydestä löydettiin lähde ja noro, jotka luokiteltiin vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisiksi suojeltaviksi pienvesikohteiksi.

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.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja maakuntakaavan tavoitteena on, että aluetta kehitetään tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena.

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Yleiskaavassa alue on varattu pääosin kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Kerrostalovaltainen asuntoalue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille. Osa suunnittelualueen eteläosasta on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Pientalotalovaltainen asuntoalue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Molemmilla alueilla sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), jota kehitetään

ensisijaisesti asumisen ja sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena. Kaava-alueen eteläosa rajautuu monipuolisen asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen alueeseen (A), jota kehitetään ensisijaisesti asumisen ja sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena. Kaava-alueen itäosaa sivuaa virkistysalueen merkintä (V) sekä ohjeellinen raideliikenteen yhteys, joka tarkentuu hankesuunnitelman yhteydessä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat Kiltakallio II (aluenro 610200, lainvoimainen 15.11.1989) ja Kiltakallio II, muutos (aluenro 610201, lainvoimainen 15.3.1995).

Alue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu puisto-, kortteli- ja katualueiksi. Alueen länsi- ja luoteisosat on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu kaupungin tarpeisiin (Y-k). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,40$ mukaan (rakennusoikeuden määränä tämä tarkoittaa noin 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. Y-k-korttelin ympärillä olevat alueet on osoitettu Veljeskallion puistoalueeksi (VP), jonka läpi kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (Kiltaveljenpolku). Puistoalueen itäreunaan on osoitettu myös varaus Kiltaraitille. Kaavamuutoksessa mukana olevan Veljeskallion puistoalueen eteläpuolinen korttelialueen 40173 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,10$ mukaan, jolloin rakennusoikeus on noin 313 k-m². Alueelle kuljetaan Sunantieltä Veljeskujan kautta. Veljeskujan katualueen kohdalle on osoitettu varaus Kirstinsilta-nimiselle ylikulkusillalle.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.1.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.3.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kuusi (6) kappaletta.

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

Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana kaavasta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus 13.2.2024 Entressen kirjastossa. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkeä. 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. Osa asukkaista myös ehdotti päiväkodin siirtämistä Sunantien varteen ja mäkialueen säilyttämistä luonnontilaisena. Asuinrakentamisen

suunnitelmissa asukkaita pohditutti etenkin rakennusoikeuden määrä ja haastavat maastonmuodot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä seitsemän (7) lausuntoa tai kannanottoa. Lausunnon tai kannanoton jättivät: Caruna Espoo Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Espoon kaupungin kasvun ja oppimisen toimiala, Espoon kaupungin museo, Espoon kaupungin tilapalvelut sekä Espoon kaupungin ympäristöterveys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon 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.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

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 kaavassa alueelle osoitetaan lähivirkistysalueita (VL-1) ja katualueita.

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

LPA-korttelialue 40166 sijoittuu Kilta-aukion länsireunaan. Alue on varattu YL-korttelin 40170 käyttöön. Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä. LPA-alueen autopaikkojen tulee lisäksi olla yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

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. Kerrostalojen pysäköinti sijoittuu korttelin länsireunaan sijoittuvan kannen alle. Kansiratkaisussa on hyödynnetty luontevasti tontin maastomuotoja, joten se maastoutuu rinteeseen lukuun ottamatta eteläosan sisäänajoa. AK-korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 3 200 k-m².

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.

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 suojellaan eikä sitä saa purkaa. Rakennusta saa laajentaa enintään 30 k-m².

Kiltaveljenmäen rinnemetsät 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.

Vesilain suojelukohteiden huomiointi kaavaratkaisussa

Asemakaavan valmistelun aikana alueella sijaitsevien lähteen ja noron suojelusta poikkeamisesta neuvoteltiin kaavavalmistelun aikana 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.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Korttelisuunnitelma

Alueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 23.1.2024 ja 14.2.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 610600 Kiltaveljenmäki mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 610600 Kiltaveljenmäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 610600a Kiltaveljenmäki asemakaava
- 610600a Kiltaveljenmäki ajantasakaava
- 610600 Kiltaveljenmäki havainnekuva

- 610600 Kiltaveljenmäki asemakaavamääräykset
- 610600 Kiltaveljenmäki asemakaavaselostus
- 610600 Kiltaveljenmäki asemakaavaselostuksen liitteet