

Asianumero 2575/2026

Aiempi 5717/2022, 2330/2014, 887/2000/503

Aluenumero 613701

Löylytie

Asemakaavan muutos

41. kaupunginosa Kaupunginkallio

Osa korttelia 41005 ja virkistysalue

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 613000



Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7595.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanha-Espoon suuralueella Kaupunginkallion kaupunginosassa. Alue rajautuu idässä, pohjoisessa ja lännessä Kaupunginkallion virkistysalueeseen, etelässä Löylytien katualueeseen sekä idässä Kaupunginkallion pientaloalueeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä. Kaava-alue sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 20.11.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 7.6.2023.

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)

Marno Hanttu (liikennesuunnittelu)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kannen kuva: Tengbom Oy

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
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	11
2.1.5	Rakennusjärjestys	12
2.1.6	Tonttijako	12
2.1.7	Rakennuskiellot	12
2.1.8	Pohjakartta	12
2.2	Suunnittelualuetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.3	Selvitys alueesta	13
2.3.1	Alueen yleiskuvaus	13
2.3.2	Maanomistus	13
2.3.3	Luonnonolosuhteet	13
2.3.4	Rakennettu ympäristö	16
2.3.5	Liikenne	19
2.3.6	Suojelukohteet	22
2.3.7	Ympäristön häiriötekijät	23
3	Asemakaavan tavoitteet	24
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	24
3.2	Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle	24
3.3	Osallisten tavoitteet	24
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	25
4.1	Yleisperustelut	25
4.2	Mitoitus	25
4.3	Maankäyttö	26
4.3.1	Korttelialueet	26
4.3.2	Virkistysalueet	27
4.3.3	Muut alueet	27
4.3.4	Palvelut	27
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto	27
4.4	Liikenne	27
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	27
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	27
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	27
4.4.4	Joukkoliikenne	27
4.4.5	Esteettömyys	28
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	28

4.6	Luonnonympäristö	28
4.7	Suojelukohteet.....	28
4.8	Ympäristön häiriötekijät	28
4.9	Nimistö	28
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	28
5.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	28
5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin.....	29
5.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan	31
5.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	31
5.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	32
5.6	Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen.....	33
5.7	Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen	34
5.8	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä elinkeinoelämän edellytyksiin.....	35
6	Asemakaavan toteutus.....	35
6.1	Rakentamisaikataulu	35
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35
6.4	Sopimukset.....	36
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	36
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	36
7.1.1	Vuonna 2014 nähtävillä ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto (Kaupunginkallionrinne).....	36
7.1.2	Vuonna 2023 nähtävillä ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto (Kaupunginkallionrinne).....	38
7.2	Kaavaehdotus (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700).....	42
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700).....	42
7.2.2	Kaavaehdotuksen käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700).....	43
7.3	Kaavaehdotus (Löylytie, aluenro 610701).....	43
7.3.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus (Löylytie, aluenro 613701) ..	43
7.4	Kaavan hyväksyminen.....	43
7.5	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	43
7.6	Käsittelyvaiheet	44

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Viherkertoimen tulokortit

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700.

Lisäksi kaavaan liittyvät seuraavat selvitykset, oheissuunnitelmat ja tarkastelut:

- Löylytien korttelisuunnitelma (Tengbom Oy, 2026)
- Espoon Kaupunginkallion luontoselvitykset vuonna 2021 (Faunatica Oy, 2022)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on nykyisin pääosin rakentamatonta metsäistä aluetta. Alue rajautuu eteläosassa Löylytien katualueeseen. Alue rajautuu itä- ja eteläpuolella Löylytien ja Allan Heikelin polun varren pientaloihin. Alueella on melko suuret korkeuserot. Alueen korkein kohta on alueen länsiosassa olevalla kallioisella mäennyppylällä noin tasossa +45 myp. Alueen eteläosassa Löylytien päässä korko on noin tasossa +35 myp.

Alue on pääosin Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa pienen osan yleisten rakennusten korttelialueesta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavassa alueelle osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue sekä lähivirkistysalueita.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,28 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 500 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 0,18$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus vähenee 180 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueelta poistuu 680 k-m² yleisten rakennusten rakennusoikeutta.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitus on käynnistynyt vuonna 1996. Kaava-aluetta suunniteltiin vuoteen 2003 asti, mutta kaava ei edennyt sopimusneuvotteluista hyväksymiseen. Vuonna 2014 alueen asemakaavoitus jatkui kaavanimellä Kaupunginkallionrinne (aluenro 613700), mutta kaavoitus ei edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen enää kaavaehdotusvaiheeseen.

Kun kaavoitusta myöhemmin jatkettiin, todettiin, että suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet olivat osittain muuttuneet ja että kaavoitushakemus oli syytä uusaa. Alueen maanomistaja on uudelleen hakenut alueen voimassa olevan kaavan muuttamista 20.11.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 7.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.6.-11.7.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 16 mielipidettä ja 8 lausuntoa ja kannanottoa.

Kaupunginkallionrinteen asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.3.2026. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ehdotuksen uudelleen valmisteluun.

Valmisteluun palautuksen jälkeen Kaupunginkallionrinteen asemakaavasta erotettiin omaksi kaava-alueekseen alueen eteläosaan esitetyn AO-korttelin alue. Tämä kaava-alue sai nimekseen Löylytie ja aluumeroksi 613701.

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. 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 aluerakenne 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 kehittymistä.

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, tärinästä ja runkomelusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä 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 huomioitu alueen merkittävimmät luonnonarvot ja huolehdittu virkistysalueiden säilymisestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta.

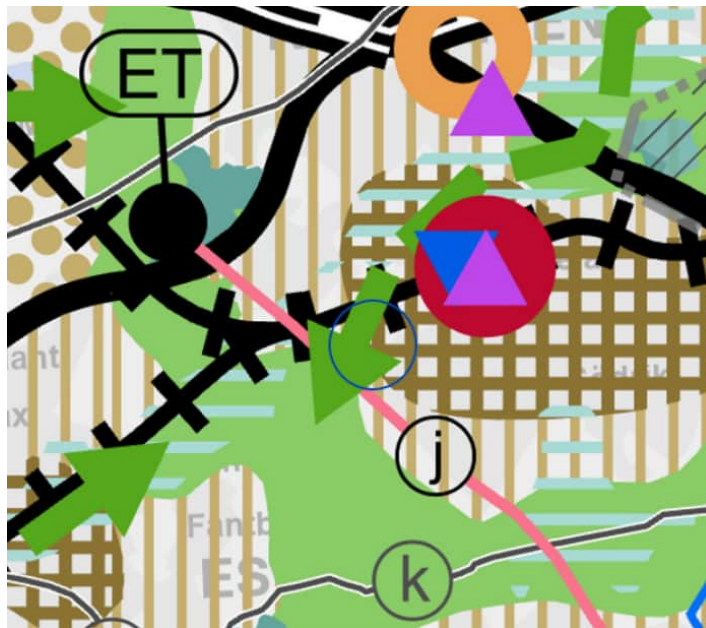
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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:

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



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Alueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

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 pystyviivoitus) määräykset. Aluetta sivuaa virkistysalue (Espoon keskuspuisto, vihreä alue), johon yhdistyy myös pohjoiseteläsuuntainen viheryhteystarve (Espoonjoki, vihreä nuoli). Aluetta sivuavat myös pääradan (Rantarata, musta viiva poikkiviivoin) ja jätevesitunnelin (Blominmäki - Suomenoja purkutunneli, vaaleanpunainen viiva j-merkinnällä) yhteysmerkinnät.

Vireillä oleva:

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

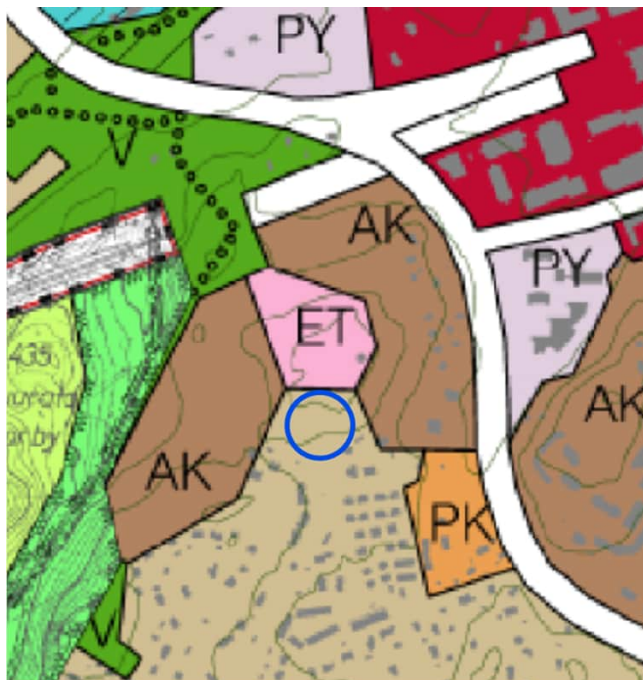
2.1.3 Yleiskaava

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:n alueelle.

Voimassa olevat

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:ssä alue on varattu pientalovaltaiseksi alueeksi (vaaleanruskea, AP).



Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava raja-
jaus on esitetty sinisellä viivalla.

Vireillä olevat

Espoon yleiskaava 2060

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

Vuonna 2024 nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (vaaleanruskea, AP).



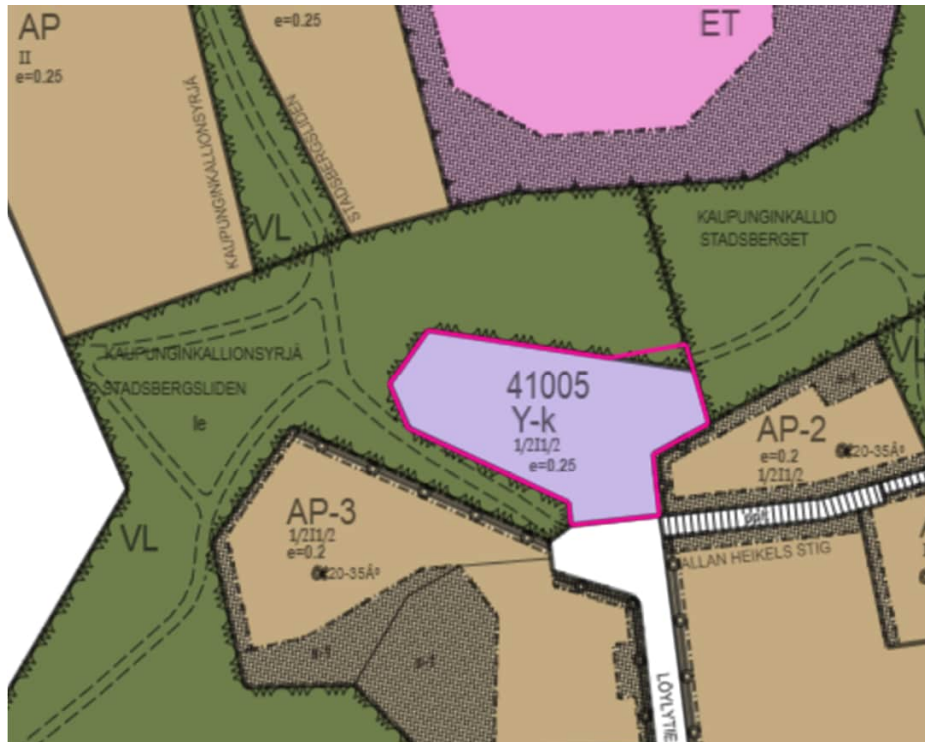
Kuva 4. Ote Espoon yleiskaava 2060:n luonnoksesta. Suunnittelualueen alustava raja on esitetty sinisellä viivalla.

2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kaupunginkallio - Honkamäki (lainvoimainen 5.9.1990). Alue on siinä osoitettu lähivirkistysalueeksi (vihreä alue, VL) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu kaupungin tarpeeseen (violetti alue, Y-k).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 680 k-m² yleisten rakennusten korttelialueelle.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelalueen alustava raja-
aus on esitetty magen-
tan värisellä 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 rakennuskielto korttelialueella 41005, koska sillä on tilakiinteistöjä asemakaavan korttelialueen sisällä.

2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

2.2 Suunnittelualuetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset

Espoo-tarina

Espoo-tarina on Espoon strategia. Se suuntaa kaupungin toimintaa selkeiden yhteisten tavoitteiden mukaisesti eli kertoo mitä kaupungissa tehdään ja kehitetään. Espoo-tarina ja sen toimeenpanon tiekarttana toimivat valtuustokauden 2025–2029 tavoitteet antavat suunnan kaupungin seuraavien vuosien kehitykselle.

Tiekartta jakaantuu seitsemään kokonaisuuteen. Ne ohjaavat kaupungin toimintaa, päätöksentekoa ja kehittämistä tulevina vuosina:

1. Espoossa jokainen lapsi ja nuori voi onnistua ja yltää parhaimpaansa
2. Hallitusti kasvavan Espoon kaikki kaupunginosat ovat viihtyisiä ja turvallisia
3. Espoo etenee hiilineutraaliksi ja parantaa luonnon tilaa
4. Espoo on paras paikka innovoida, yrittää ja työllistää
5. Espoo onnistuu kansainvälistymisen mahdollisuuksissa ja haasteissa
6. Henkilöstö voi hyvin ja hyödyntää kumppanuuksia
7. Espoon talous on kestäväällä pohjalla

2.3 Selvitys alueesta

2.3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on nykyisin pääosin rakentamatonta metsäistä aluetta.

2.3.2 Maanomistus

Alue on pääosin Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa pienen osan yleisten rakennusten korttelialueen eteläosassa.

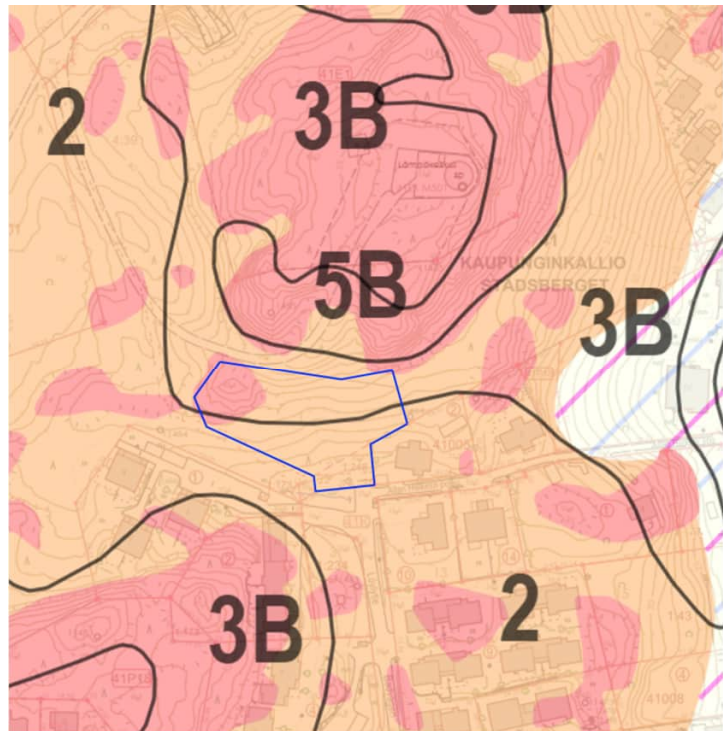
2.3.3 Luonnonolosuhteet

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota ja moreenia. Alue on rakennettavuudeltaan luokkaa 2 (normaalisti rakennettava) ja 3B (vaikeasti rakennettava rinnemaasto).

Alue ei ole potentiaalista happamien sulfaattimaiden aluetta.

MAAPERÄKARTAN VÄRIT		
KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0,5 m	Ka	
Pohjamaalaji		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
Raidoitus		
Käikamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivokoituksen osoittama maalaji (esim. siltä ja savea) alle 3 m		
Täyttö		
- raidoituksen viivapaksuudella osoitetaan täytön arvioitu paksuus		
Esim: Saven päällä täytettä alle 3 m		
Esim: Saven päällä täytettä yli 3 m		



Kuva 6. Maaperä- ja rakennettavuuskartta. Alue on pääosin kalliota (punainen alue) ja moreenia (oranssi alue). Alue on rakennettavuudeltaan luokkaa 2 ja 3B. Kaava-alueen alustava raja on esitetty sinisellä viivalla.

Alueella on melko suuret korkeuserot. Alueen korkein kohta on alueen länsiosassa olevalla kallioisella nyppylällä noin tasossa +45 myp. Alueen eteläosassa Löylytien päässä korko on noin tasossa +35 myp.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maita.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue on noin 2,7 kilometrin etäisyydellä sijaitseva Puolarmetsä (I-luokka).

Alueella ei ole vesistökohteita. Kaava-alueen länsipuolella kulkee Finnkärrinoja ja kaakkoispuolella Sjukhusbäcken.

Tulvat

Kaavamuutosalue ei ole erityistä tulvariskialuetta. Kaava-alueen eteläpuolella Löylytien katualueella voi esiintyä hulevesitulvaa.

Luontoarvot

Alue on pääosin kuusivaltaista metsää, joka liittyy Keskuspuiston laajempaan metsäalueeseen. Alueesta laadittujen selvitysten perusteella kaava-alueella ei ole

lakisääteisiä luontoarvoja. Kaava-alueen läheisyydessä on maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteysalue.

Alueelta on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2022). Luontoselvitys kattoi koko Kaupunginkallionrinteen kaava-alueen, josta Löylytien kaava on myöhemmin rajattu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavaksi on kuvattu selvityksen tuloksia erityisesti Löylytien kaava-alueen näkökulmasta.

Luontoselvityksessä Kaupunginkallionrinteen alueelta rajattiin kuusi paikallisesti arvokasta luontotyyppikohdetta. Nämä alueet eivät sijoitu Löylytien kaava-alueelle.

Selvityksessä koko Kaupunginkallionrinteen alueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mutta selvitysalueella on laajalti liito-oravalle soveltuvaa metsää. Selvityksen mukaan Löylytien kaava-alue on osa laajempaa kuusivaltaista, liito-oravalle soveltuvaa aluetta.

Selvityksessä alueelta havaittiin laho-kaviosammaleen itujuväsryhmiä sekä itiöpesäkkeitä. Molemmat itiöpesäkehavainnot ja runsaimmat itujuväsryhmähavainnot keskittyivät Kaupunginkallionrinteen selvitysalueen luoteiskulmaan. Alueelle rajattiin yksi yhtenäisten esiintymien mukaan rajattu ydinalue, johon myös Löylytien kaava-alue sisältyy. Luontoselvityksen mukaan alueen laho-kaviosammaleesiintymä ei kuitenkaan ole lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittävä.

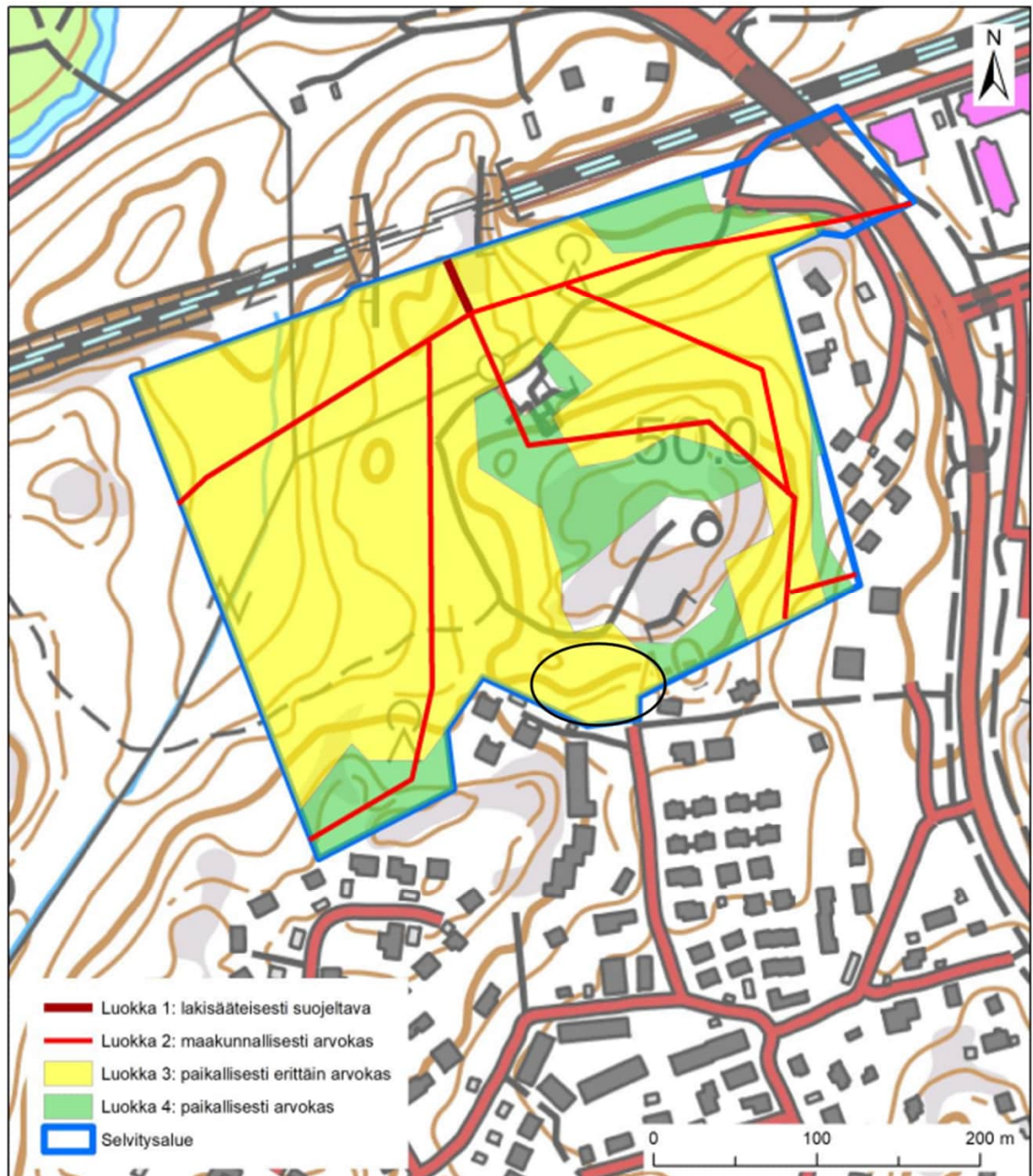
Selvityksen mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainti selvitysalueella on hyvin epätodennäköistä eikä lepakoille tärkeitä alueita rajattu. On kuitenkin mahdollista, että jossain selvitysalueen eteläpuolen taloissa Löylytien tuntumassa olisi pieni pohjanleppäkköyhdyskunta, josta selvityksessä havaitut yksilöt olisivat peräisin.

Selvityksen mukaan Kaupunginkallionrinteen alueella on paikallista arvoa joidenkin metsälintulajien pesimäpaikkana. Linnustollisesti arvokkaimpia ovat pohjois-, keski- ja itäosien metsät. Löylytien kaava-alue ei sijoitu tälle alueelle.

Erityisesti huomioitavia kasvilajeja ei tavattu.

Löylytien kaava-alueelta ei selvityksessä havaittu haitallisia vieraslajeja.

Luontoselvityksen tulosten yhteenveto on esitetty oheisella kartalla (Kuva 7).



Kuva 7. Yhteenvedokartta luontokohteiden arvoluokittelusta selvitysalueella. Liito-oravien kulkuyhteyksien (luokka 2) reitit ovat viitteellisiä. (Kuva: Faunatica Oy, 2022). Löylytien kaava-alueen viitteellinen sijainti on esitetty mustalla viivalla.

2.3.4

Rakennettu ympäristö

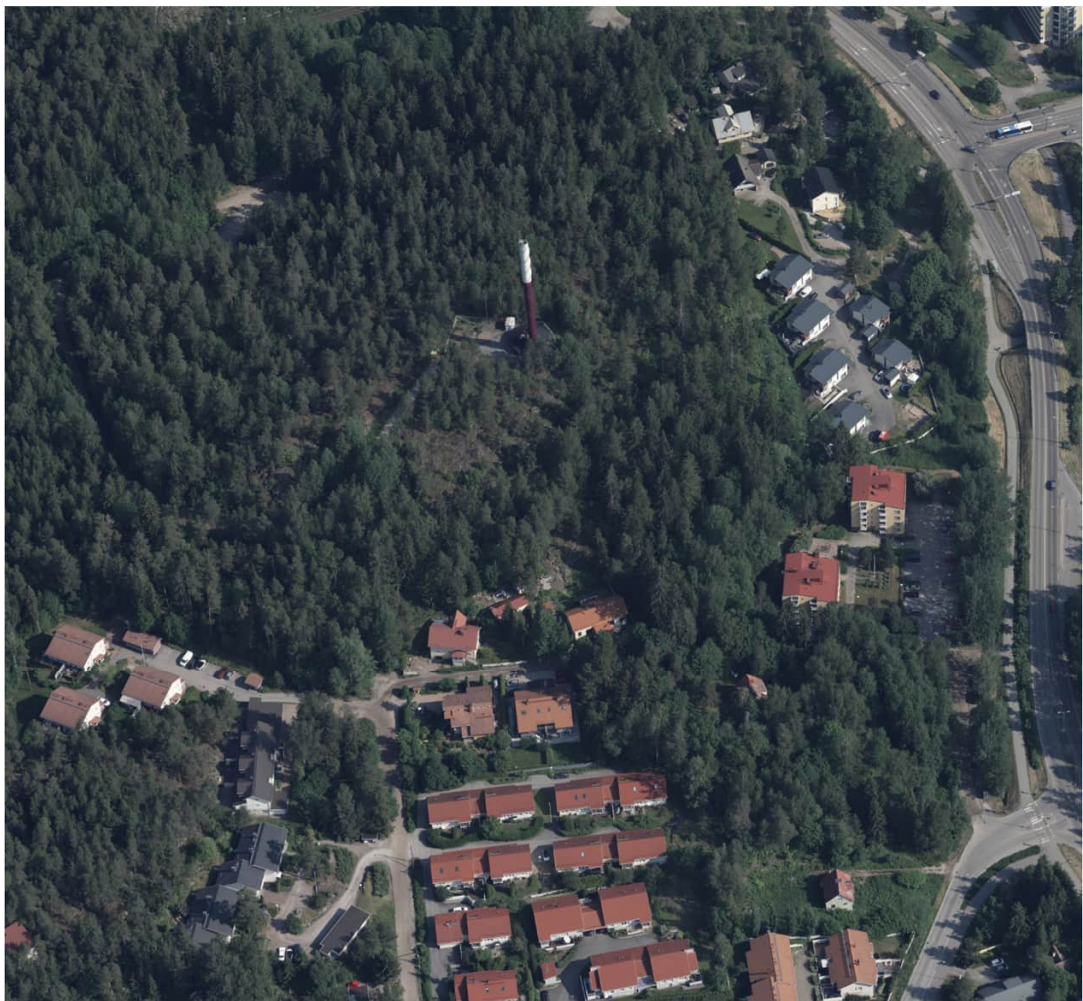
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksen välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueelta on matkaa Espoon juna-asemalle noin 800 metriä. Espoon keskus on nimensä mukaisesti alueellinen keskus, jossa kaupalliset palvelut ovat paikallisesti merkittävät ja tukeutuvat nykyisin pääosin lähialueiden asukkaiden ostovoimaan. Hyvien joukko-liikenneyhteyksien ansiosta alueella on myös seudullisia kaupallisia vaikutuksia.

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alue on pääosin rakentamatonta metsäistä rinnettä, joka liittyy laajempaan Kaupunginkallion metsäalueeseen, joka nousee vielä noin 10 metriä kaava-aluetta korkeammalle.

Alue rajautuu itä- ja eteläpuolella Löylytien ja Allan Heikelin polun varren pientaloihin. Tällä alueella rakennukset ovat pääosin kaksikerroksia ja harjakattoisia yhden asunnon taloja tai paritaloja. (Kuva 8)



Kuva 8. Viistoilmakuva kaava-alueesta etelästä pohjoiseen päin katsottuna. Kuvan alaosassa näkyy Löylytien ja Allan Heikelin polun varren pientaloja ja kuvan oikeassa yläreunassa Kaupunginkalliontien pientaloja.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Espoon väestötilastotietojen perusteella Vanha-Espoon suuralueella oli vuoden 2023 lopussa noin 42 700 asukasta, mikä on noin 14 % koko Espoon asukasluvusta. Kanta-Espoon tilastoalueella (kattaa Kirkkojärven, Tuomarilan, Suvelan, Kuurinniityn, Kaupunginkallion ja Ymmerstan pienalueet) asukkaita oli noin 27 500. Kaupunginkallion pienalueella asukkaita vuoden 2023 lopussa oli noin 1 650. Suunnittelualan

välittömässä läheisyydessä, sen etelä- ja itäpuolella, on asuinpientaloja, mutta kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä asu yhtään vakituista asukasta.

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, Kuuriniityn, 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 terveystyöpalvelut). 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

Suunnittelun alueen 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. 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 junaradan pohjoispuolelle. Radan eteläpuolelle taas sijoittuvat Entressen kirjasto, Samarian terveysasema sekä perhekeskus, joihin kaikkiin on alle puolen kilometrin

matka suunnittelualueelta. Kiltakallion alueella on useampia pieniä päiväkoteja noin 1,5 kilometrin etäisyydellä alueesta. Aseman pohjoispuolella on ruotsinkielinen peruskoulu ja päiväkoti (Lagstads skola och daghem) sekä suomenkielinen päiväkoti (Lakelan päiväkoti). Lähin suomenkielinen peruskoulu on Kirkkojärven koulu, joka sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä alueesta. Lähin lukio on Kuninkaantien lukio, jonne on matkaa alueelta noin 1,5 kilometriä. Lähin uimahalli, Keski-Espoon uimahalli, sijaitsee lukion vieressä. Aseman pohjoispuolella, Kannusillanmäen väestönsuojassa taas on monipuolisia liikunta- ja kulttuuritoiminnan tiloja ja palveluita. Keski-Espoon urheilupuisto sijaitsee vajaan 2 kilometrin etäisyydellä alueesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle on rakennettu valmis kunnallistekniikka nykyisille katualueille.

Erityistoiminnot

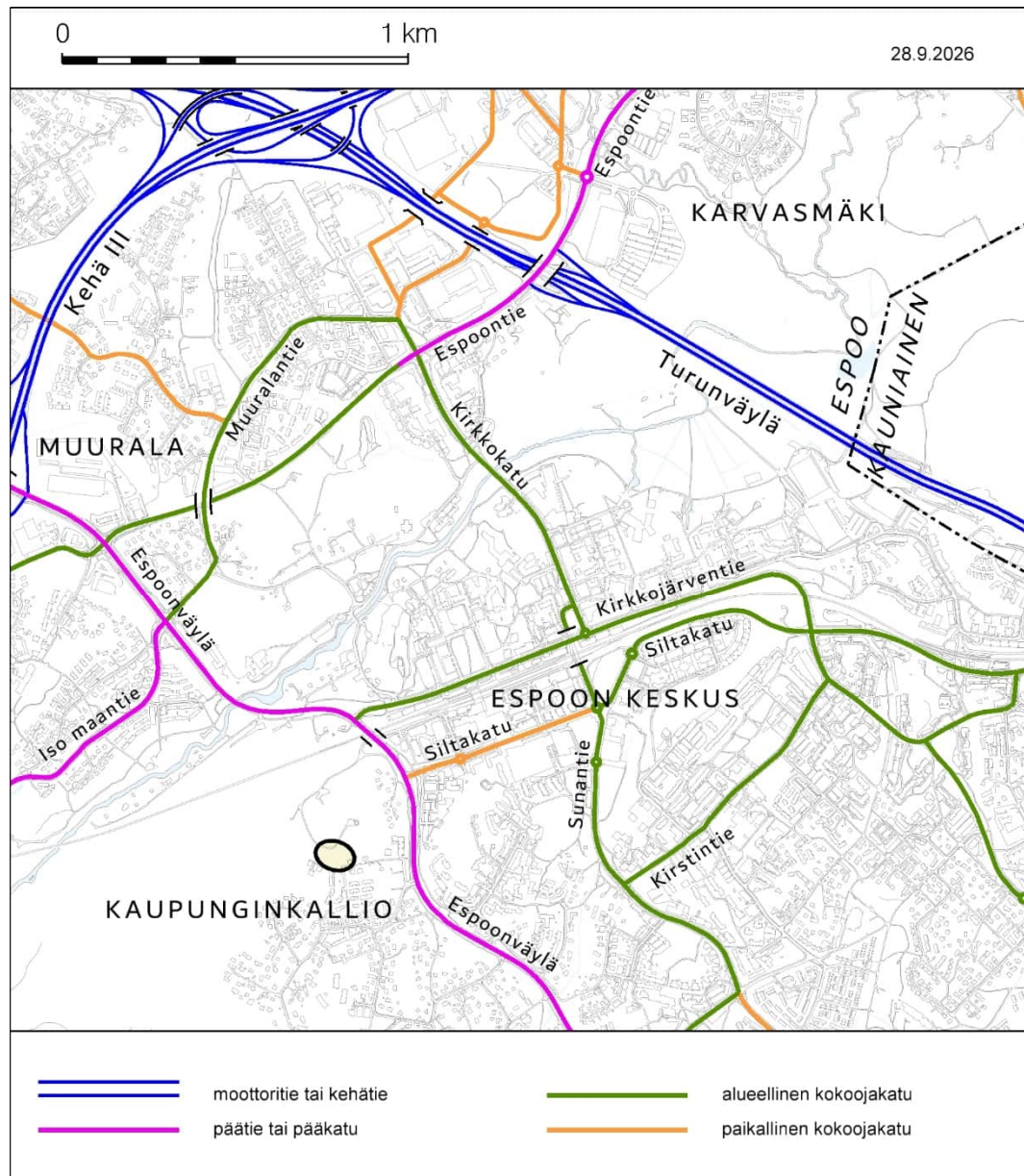
Alueella ei ole erityistoimintoja.

2.3.5

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

AO-korttelialueelle ajo tapahtuu Honkaportin ja Espoonväylän liittymän kautta. Honkaportti ja Löylytie ovat vähäliikenteisiä tonttikatuja.

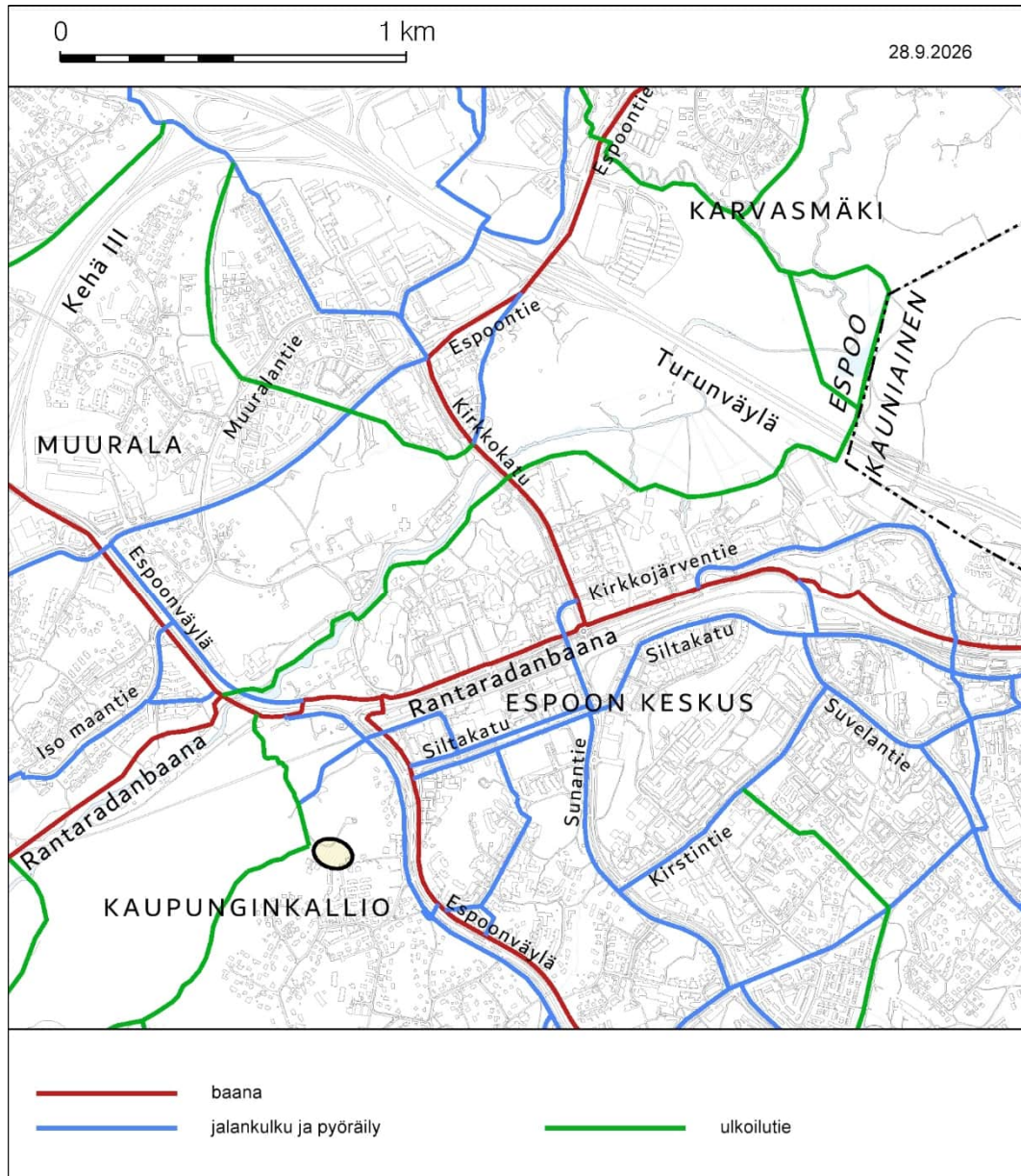


Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

Jalankulku ja pyöräily

Löylytiestä on laadittu katusuunnitelma vuonna 2024. Löylytie on sekaliikennekatu, jolla jalankulku ja pyöräily tapahtuvat ajoradalla. Löylytien päästä lähtee luoteeseen polkuyhteys, jota pitkin pääsee Keskuspuistoon. Löylytien päästä lähtee myös jalan- kulku- ja pyöräily-yhteys (Allan Heikelin polku), jota pitkin pääsee suorinta reittiä Es- poon keskukseen.

Kaava-alue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Espoon keskuksen palveluista ja joukkoliikenteestä. Alueelta on suhteellisen suorat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet keskusta.



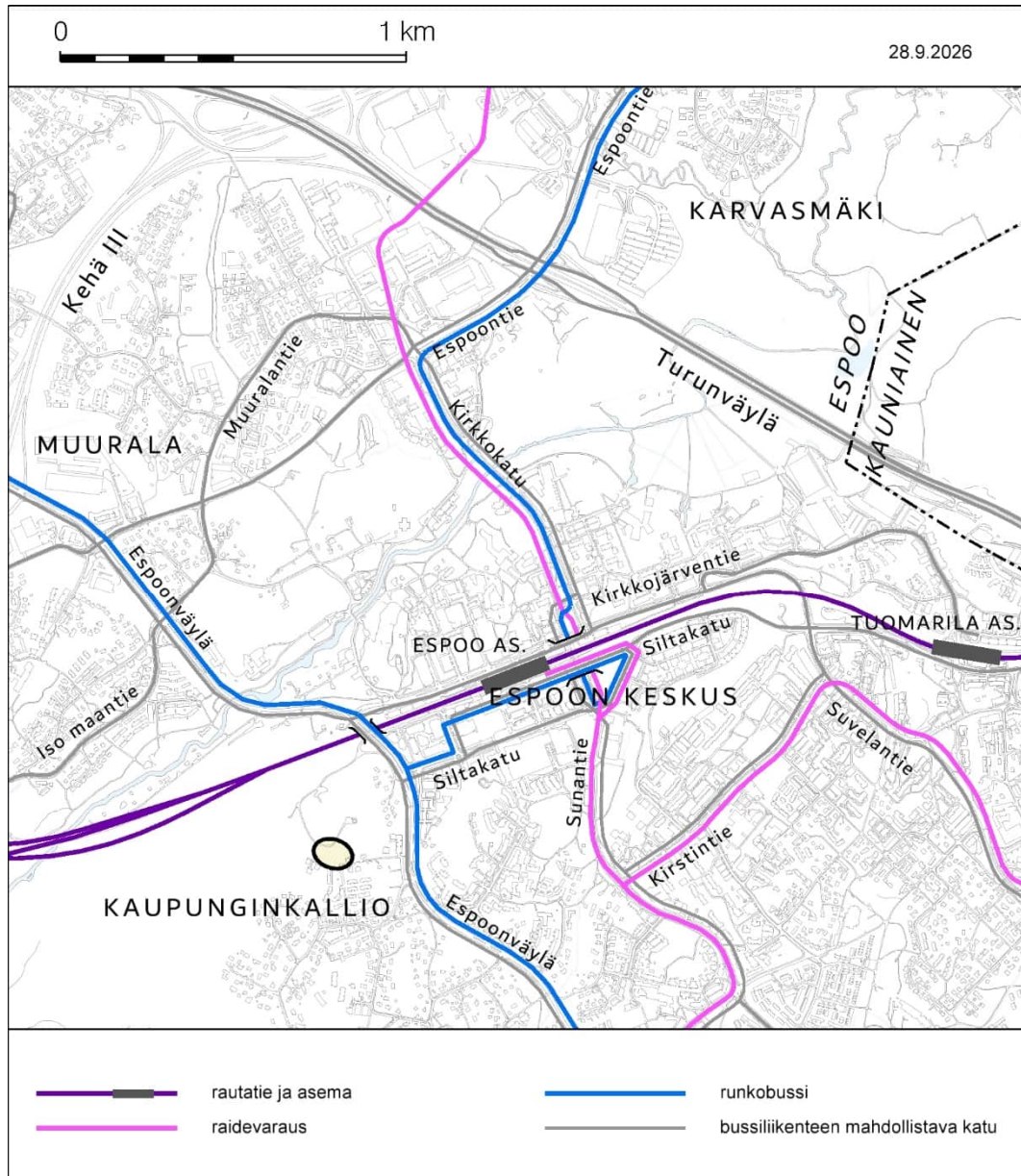
Kuva 10. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

Joukkoliikenne

Espoon keskuksen joukkoliikennejärjestelyt ovat parhaillaan merkittävässä murros-
vaiheessa, ja niitä tarkastellaan tarkemmin Espoontorin asemakaavaselostuksessa.

Espoon keskukseen on suunnitteilla joukkoliikenneterminaali, kaupunkirata sekä
mahdollisesti myöhemmässä vaiheessa metro, pikaraitiotie ja Espoo–Salooikorata.

Kaava-alueen kävelyetäisyys joukkoliikenneterminaaliin on noin 800 metriä.



Kuva 11. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Löylytie on päättävä tonttikatu, joka palvelee kadun varren pientaloja.

Löylytiestä on laadittu katusuunnitelma vuonna 2024. Suunnitelman mukaan kadun päähän on osoitettu neljä yleistä autopaikkaa.

2.3.6

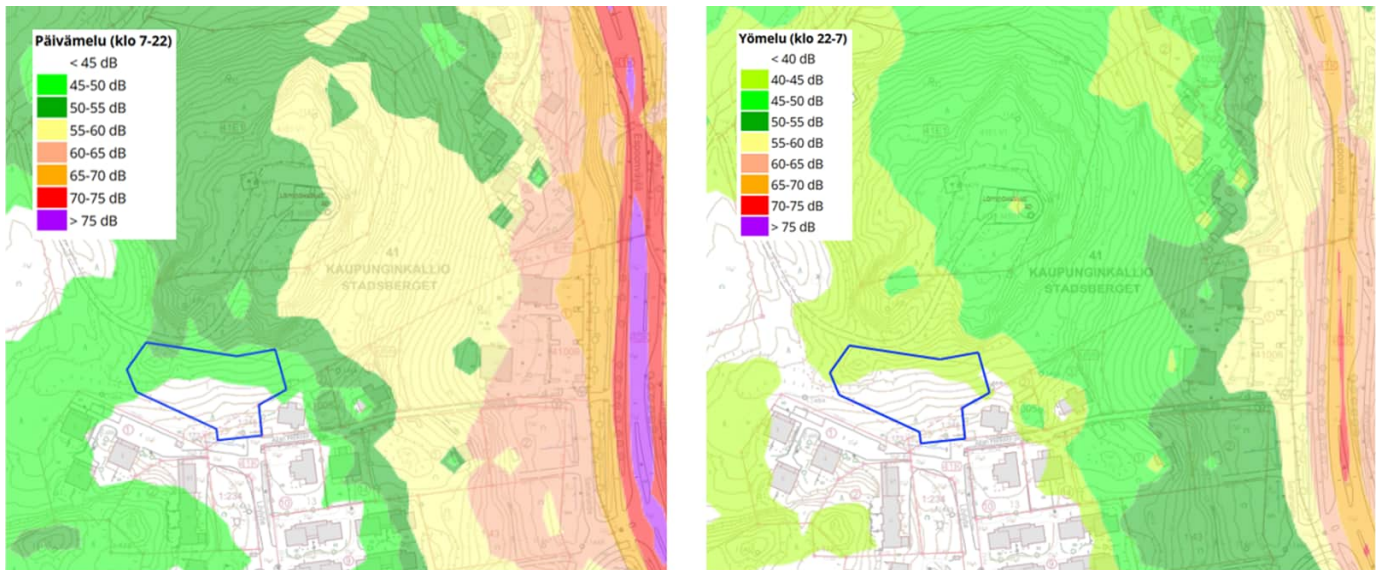
Suojelukohteet

Alueella ei ole tunnettuja luonnon- tai kulttuuriympäristön suojelukohteita.

2.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Melu

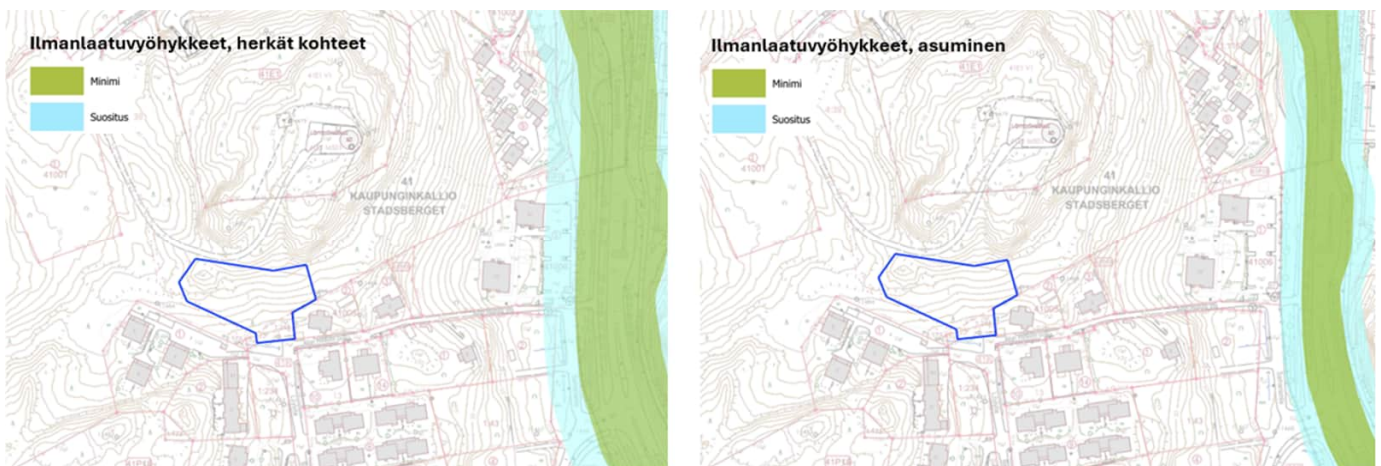
Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkittävästi tie- ja rautatieliikenteestä aiheutuvaa melua (Kuva 12).



Kuva 12. Vasemmalla tie- ja rautatieliikenteen yhteismelu päivällä. Oikealla tie- ja rautatieliikenteen yhteismelu yöllä. Aineisto perustuu pääkaupunkiseudulla tehtyyn ympäristömeludirektiivin mukaiseen meluselvitykseen 2022. Kaava-alue on esitetty sinisellä viivalla.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatu on alueella hyvä. Etäisyys vilkkaasti liikennöidylle Espoonväylälle on yli 160 metriä. (Kuva 13).



Kuva 13. Ilmanlaatualuekartat herkille kohteille ja asumiselle (vuonna 2018).

Tärinä ja runkomelu

Alue sijaitsee vähintään 225 metrin etäisyydellä rata-alueesta. Alueen ei ole arvioitu olevan potentiaalista tärinän ja runkomelun riskialuetta.

Teollisuustoiminta

Lähialueella toimii Fortumin varalämpökeskus. Laitokselle on myönnetty ympäristölupa. Laitoksen toiminta ei aiheuta lähialueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista Espoon keskukseen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksen palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Espoon asemalle on suunnittelualueelta noin 700 metriä. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueiden käyttöta-voitteiden, MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Espoon strategian eli Espoo-tarinan mukaisesti kaavalla lisätään asuinrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle ja jo rakennettua infrastruktuuria hyödyntäen. Espoo-tarinan mukaisesti kaava lisää asuntotarjontaa luonnon läheltä.

3.2 Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle

Alueen päämaanomistajan, Espoon seurakuntayhtymän, tavoitteena on kehittää kiinteistöään voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Kaavavalmistelun eri vaiheissa on kerätty asukasmielipiteitä kaavasta. Asukasmielipiteitä on kuvattu tarkemmin kohdassa 7.1.1 ja 7.1.2.

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.

Vuosina 2020 ja 2024 toteutetussa kyselyissä kaava-alueelle ei tehty yhtään merkin-tää. Kaava-alueen lähialueille oli tehty joitakin merkintöjä uusiksi asumisen paikoiksi tai luontoon ja virkistykseen liittyen.

Lasten ja nuorten osallistaminen

Osana kaava-alueen uudelleen suunnittelua Arkkitehtuurikoulu Arkki ja Espoon kaupunkisuunnittelu keräsivät yhdessä lasten ja nuorten ajatuksia siitä, millainen rakentaminen voisi sopia Kaupunginkallionrinteen kaava-alueelle. Yhteistyö toteutettiin lukuvuoden 2022–23 aikana ennen uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston laatimista.

Yhteistyön aluksi kaupunkisuunnittelukeskus lähetti Arkin oppilaille videotehtävän, jossa esiteltiin alueen sijaintia ja ominaisuuksia. Lapsia ja nuoria pyydettiin ideoimaan, millainen rakentaminen alueelle voisi sopia ja miten keskuspuiston läheisyys ja yhteydet sinne kannattaisi huomioida. Tehtävään tarttui kolme eri-ikäisten (4–14-vuotiaiden) lasten ja nuorten ryhmää, jotka kehittivät ideoitaan alueelle Arkin pedagogien johdolla ikäryhmälleen sopivalla tavalla.

Arkin oppilaat kannattivat suunnitelmia säilyttää Kaupunginkallion metsäinen mäki rakentamattomana ja turvata radan yli kulkeva tärkeä viheryhteys. Lapset pitivät myös hyvänä metsäisen yleisilmeen ja parhaiden maisemapaikkojen säilyttämistä ja hyvien kulkuyhteyksien sekä virkistystä tukevien rakenteiden luomista alueelta keskuspuistoon. Uusia oppilailta tulleita ajatuksia olivat muun muassa rinnerakentamisen teema, puu rakennusmateriaalina ja rakennukset, jotka tavalla tai toisella sulautuisivat maisemaan. Oppilaat toivoivat etenkin virkistysmahdollisuuksien kehittämistä, tärkeiden viheryhteyksien ja maisemapaikkojen säilyttämistä sekä luonnon huomiointia niin suunnittelu- kuin rakennusvaiheessakin.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Suhde valtakunnallisiin maankäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 2.1.1.

Kaava on maakuntakaavan mukainen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon maakuntakaava ja se edistää sen toteutumista. Alueen maakuntakaavatilanne on kuvattu tarkemmin kohdassa 2.1.2.

Suhde yleiskaavaan

Asemakaavan muutoksella toteutetaan voimassa olevaa yleiskaavaa ja vastataan yleiskaavan asettamiin asukastavoitteisiin. Kaavaratkaisu noudattaa yleiskaavan aluevarauksia.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,28 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 500 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,18$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 180 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 10 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee, koska kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu 680 k-m² yleisten rakennusten rakennusoikeutta.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue (AO). Erillispientalojen korttelialue sijoittuu Löylytien päähän ja koostuu kolmesta erillispientalosta ja niiden pysäköintialueesta. Korttelialue voidaan jakaa kolmeksi tontiksi, joilla on yhteinen tonttiliittymä ja yhteisiä autopaikkoja sekä muita tonttien välisiä rasitteita. Erillispientalojen korttelialueen rakennukset on sijoitettu kortteliin niin, että tontin länsipuolen mäennyppylä ja polku Löylytien päästä metsään säilyvät. Pientalot ovat kaikki kaksikerroksia ja puujulkisivuisia ja julkisivujen värit ovat neutraaleja luonnonvärejä.

Viherkerroin

Korttelien 41005 (AO) pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerrointen tavoitetasoiksi on asetettu maankäyttötyypin mukaan AO-korttelille 1,0. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Hulevedet

Kaavassa edellytetään hulevesien hallintaa ja käsittelyä korttelialueilla. Kaavamääräysten mukaan hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

4.3.2 Virkistysalueet

Kaava-alueen länsiosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavan osoittamien virkistysalueiden kokonaislaajuus on yhteensä noin 0,08 hehtaaria.

4.3.3 Muut alueet

Kaavassa on varattu tilaa alueen katuverkolle. Liikenteestä, pysäköinnistä ja katualueista on kerrottu lisää selostuksen kohdassa 4.4.

4.3.4 Palvelut

Kaavassa ei ole osoitettu alueelle palvelualueita.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

AO-kortteli 41005 liittyy olevaan kunnallistekniseen verkostoon etelästä Löylytien kautta. Kaavan korttelialueet sijaitsevat kaukolämpöverkoston vieressä, joten raken-
nukset on mahdollista liittää kaukolämpöön verkostoa hieman laajentamalla.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteeseen ei kohdistu merkittäviä muutoksia kokonaiskuvassa. AO-korttelin liittymät sijoittuvat Löylytien päähän.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Espoon keskuksesta, minkä vuoksi osa matkoista voidaan tehdä jalan tai pyörällä, mutta pientaloalueelle tyypillisesti henkilöauton käyttö korostuu.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavassa on annettu pysäköintiä koskevat määräykset seuraavasti:

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AO-korttelialueilla 2 ap / asunto.

4.4.4 Joukkoliikenne

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia joukkoliikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee noin 800 metrin kävelyetäisyydellä Espoon keskuksen joukkoliikenneterminaalista, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden myös jalan.

4.4.5 Esteettömyys

Kyseessä on pientalokortteli. Rakennusten ja tonttien esteettömyys ratkaistaan rakennus- ja tonttisuunnittelun yhteydessä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on pääosin kalliota ja moreenia ja kaavassa osoitettu uusi rakentaminen sijoittuu alueille, joiden rakennettavuus hyvä. Alueen länsiosaan sijoittuva kallioinen nyppylä on rajattu korttelialueen ulkopuolelle, jotta se säästyisi rakentamiselta.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luonnonsuojelulailta suojeltuja luontoarvoja.

Kaavan virkistysalueet on osoitettu merkinnällä lähivirkistysalue (VL).

Kortteleiden lähivirkistysalueena säilyvään metsään liittyvät reunavyöhykkeet on kaavaratkaisussa osoitettu puilla ja pensailla istutettavan alueen osaksi. Korttelin puus-
toisella reunavyöhykkeellä pyritään vähentämään rakentamisen vaikutusta säilytettävien metsäalueiden reunapuustoon.

4.7 Suojelukohteet

Kaavassa ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja runkomelu

Alueeseen ei kohdistu merkittävästi melua tai runkomelua, joten kaavassa ei ole annettu erityisiä määräyksiä niihin liittyen.

4.9 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä VL-alueen nimi muuttuu. Kaavassa ollut virkistysalueennimi **Kaupunginkallionsyrjä – Stadsbergsliden** jää pois ja sen tilalle tulee **Kaupunginkallio – Stadsberget**, joka on käytössä ympäröivillä virkistysalueilla.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava ei juurikaan vaikuta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Alueen rakentaminen täydentää jonkin verran olevaa Espoon keskuksen kaupunkialueeseen kuuluvaa pientaloaluetta.

Rakentaminen sijoittuu melko lähelle asemanseutua hyvälle joukkoliikenteen saavutettavuusvyöhykkeelle, jolloin se mahdollistaa ekologisesti kestävän liikkumisen.

Kaavamuutos ei vaikuta alueen palvelutarjontaan, sillä alueella oleva rakentamaton, voimassa olevan kaavan mukainen yleisten rakennusten tontti on todettu soveltumattomaksi kaupungin julkisten palveluiden tarpeisiin.

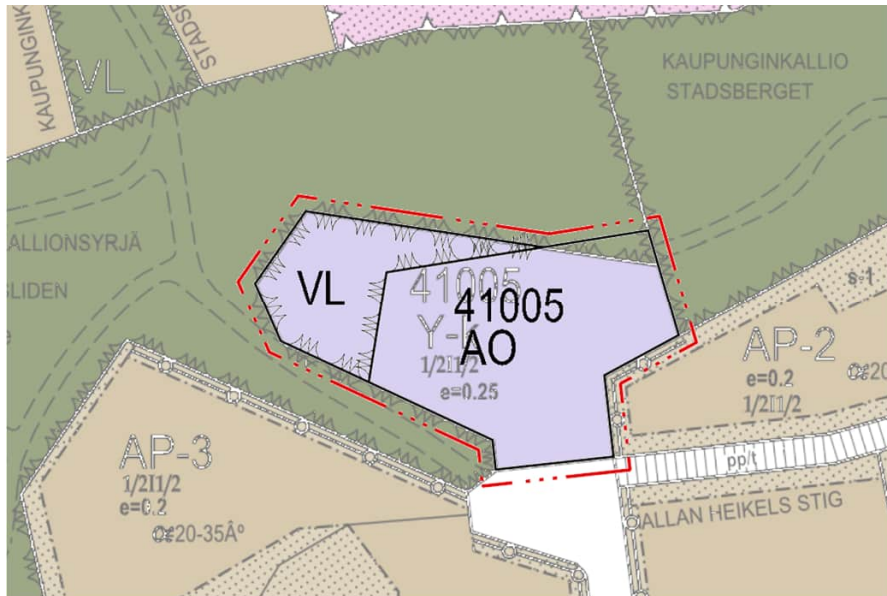
5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Asemakaavan mukainen rakentaminen vähentää jonkin verran alueen nykyisiä metsäalueita. Kaavamuutoksen myötä noin 0,2 ha nykyistä rakentamatonta metsäaluetta muuttuu korttelialueiksi. Näistä alueista suurin osa on osoitettu rakennettaviksi jo voimassa olevassa asemakaavassa. Olevien, rakentamattomien metsäalueiden muutosta rakentamiseen osoitetuiksi alueiksi on havainnollistettu alla olevassa kuvassa (Kuva 14).



Kuva 14. Rakennettavaksi osoitettujen alueiden suhde alueen nykytilaan. Kuvassa taustalla värillisenä ilmakehä vuodelta 2024 ja sen päällä keltaisella viivalla kaavaehdotuksen mukaiset käyttötarkoituksalueet ja niiden rajat.

Verrattuna alueen voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutos on luonnon näkökulmasta positiivinen muutos, sillä uusi korttelialue on laajuudeltaan suppeampi kuin voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelialue. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutoksessa osoitetaan lähivirkistysalueiksi noin 0,07 ha aiemmin rakentamiseen osoitettuja, mutta metsäisinä säilyneitä alueita. Viheralueiden ja rakennettavaksi osoitettujen alueiden muutoksia suhteessa ajantasa-asemakaavaan on havainnollistettu alla olevassa kuvassa (Kuva 15).



Kuva 15. Viheralueiden ja rakennettavaksi osoitettujen alueiden muutokset ajantasa-asemakaavaan verrattuna. Kuvassa taustalla värillisenä ajantasa-asemakaava ja sen päällä mustalla kaavaehdotuksen mukaiset käyttötarkoitusalueet ja niiden rajat.

Alueesta laadittujen selvitysten perusteella kaava-alueella ei ole lakisääteisiä luontoarvoja.

Luontoselvityksen mukaan Löylytien alue on osa liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Kaavamuutos vähentää hieman liito-oravalle soveltuvan metsän laajuutta. Kaavan ei kuitenkaan ole arvioitu vaikuttavan merkittävästi liito-oravan elinolosuhteisiin, koska liito-oravalle soveltuvaa aluetta jää yhä runsaasti. Kaava ei myöskään vaikuta liito-oravan kulkuyhteyksiin alueella.

Luontoselvityksen mukaan Löylytien alue on osa lahokaviosammalen ydinaluetta. Luontoselvityksen mukaan alueen lahokaviosammaleesiintymä ei kuitenkaan ole lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittävä, joten kaavan ei ole arvioitu vaikuttavan lahokaviosammaliin.

Luontoselvityksen mukaan Löylytien tuntumassa on mahdollisesti pieni pohjanlepakoyhdyskunta. Luontoselvityksen mukaan Kaupunginkallionrinteen kaavan toteuttaminen suunnitellusti ei kuitenkaan heikentäisi tämän mahdollisen lepakkoyhdyskunnan elinolosuhteita, koska viheralueita on jäämässä alueen eteläreunalle runsaasti. Näin ollen myöskään Löylytien kaavan ei ole arvioitu vaikuttavan heikentävästi lepakkoiden elinolosuhteisiin alueella.

Luontovaikutuksia lieventävät ratkaisut korttelialueilla

AO-korttelin 41005 alueella korttelialuetta on rajattu länsipuolelta pienemmäksi, jotta alueella sijaitseva kalliainen pieni mäennyppylä voidaan säästää rakentamiselta.

Kaavassa on määrätty viherkertoimesta. Viherkertoimen avulla tavoitellaan vihreämpää ympäristöä, jossa luonnon monimuotoisuus on huomioitu myös osana

rakennettua kaupunkiympäristöä esimerkiksi piha-alueilla ja viherkatoilla. Vihreä kaupunkiympäristö ja monimuotoisuutta tukevat suunnitteluratkaisut voivat luoda alueelle uusia eri lajeille soveltuvia pienelinympäristöjä. Korttelin reunojen istuttaminen tai säilyttäminen puustoisina tukee virkistysalueena säilyvän metsän puuston muutoksensietokykyä ja muodostaa suotuisaa pienilmastoa alueelle.

5.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, 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 määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä aiheutuvaa hetkellisten hulevesimäärien lisääntymistä.

Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

5.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

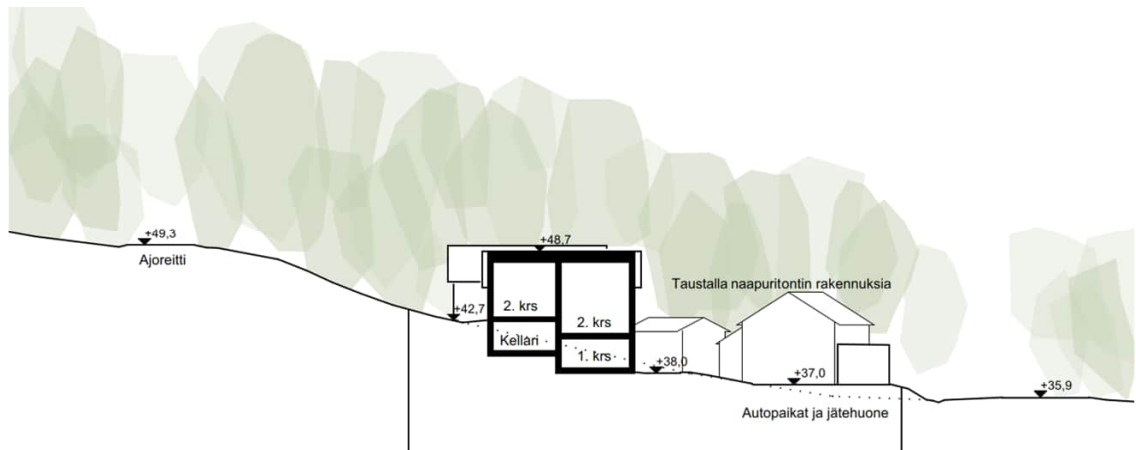
Alueella ei ole tunnettuja kulttuuriperintöarvoja, joten kaavamuutoksella ei ole arvioitu olevan vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen tulee jonkin verran vaikuttamaan alueen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Alueen eteläosassa uusi rakentaminen muuttaa Löylytien päädyn näkymiä, koska alue on tällä hetkellä rakentamaton (Kuva 16). Lisäksi uudisrakentaminen muuttaa jonkin verran naapurikiinteistöjen näkymiä. Uudet pientalot sijoittuvat lähimmillään noin 10 metrin etäisyydelle lähimmistä olevista pientaloista.



Kuva 16. Kuvapari, joka havainnollistaa katunäkymien muutosta Löylytien päässä. Vasemmanpuoleisessa kuvassa näkymä Löylytien päästä keväällä 2025. Oikeanpuoleisessa kuvassa visualisointi samasta kohdasta kaavamuutoksen mahdollistamalla rakentamisella. Kuvat: Espoon kaupunki ja Tengbom Oy.

Uudet rakennukset sijoittuvat rinteeseen. Kaavassa on annettu määräys rakennusten vesikaton ylimmälle sallitulle korkeusasemalle (+49 myp), jotta ne eivät nousisi liian korkeiksi. Oheinen leikkauskuva havainnollistaa, että uusi rakentaminen ei nouse ylärinteen puolelle olevaa hiekkatien tasoa korkeammalle, eikä uusi rakentaminen siten peitä näkymiä metsässä olevan hiekkatien alueella kulkiessa (Kuva 17).



Kuva 17. Leikkauskuva AO-korttelin kohdalta. Kuva havainnollistaa, miten uusi rakentaminen sijoittuu rinnemaastoon suhteessa naapurikiinteistöjen rakennuksiin sekä ylärinteen virkistysalueeseen ja siellä kulkevaan hiekkatiehen. Kuva: Tengbom Oy

5.5

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä ja esteettömyys

Asemakaavamuutoksella täydennetään olevaa pientaloaluetta. Kaavamuutos vähentää jonkin verran olevaa metsäistä aluetta, mutta kaavamuutoksenkin jälkeen alueen länsipuolelle jää kapea virkistysalueen osa, jonka kautta Löylytien päästä on mahdollista kulkea edelleen laajemmille metsäalueille.

Kaavan vaikutuksia liikenteeseen ja liikkumiseen on tarkemmin kuvattu selostuksen kohdassa 5.7.

Löylytien päähän sijoittuva pientalorakentaminen sijoittuu etelärinteeseen, joten sen aiheuttama varjostus naapureihin on vähäistä. Kaavaselostuksen kohdassa 5.4 on kuvattu myös kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä lähiasukkaiden näkymiin.

Terveys ja turvallisuus

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueeseen kohdistuvat ympäristöhäiriöt ja niiden vaikutukset ihmisten elinoloihin. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon alueen ajoneuvo- ja raideliikenteestä aiheutuvan, melun, runkomelun, värinän ja ilman epäpuhtauksien vaikutus. Lisäksi kaavaratkaisussa on huomioitu kaava-alueella sijaitsevien yhdyskuntateknisten toimintojen mahdollisesti aiheuttamat vaarat ja muut haitat.

Liikenteen aiheuttama melu, tärinä ja runkomelu

Kaava-alueeseen ei kohdistu merkittävästi tie- ja rautatieliikenteestä aiheutuvaa melua. Alueen ei ole arvioitu olevan potentiaalista tärinän ja runkomelun riskialuetta. Näin ollen kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä näiden ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseen liittyen.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatu kaava-alueella on hyvä. Kaavassa osoitetut asumisen korttelialueet jäävät ilmanlaatuviyöhykkeiden ulkopuolelle, joten kaavaan ei ole tehty määräyksiä ilmanlaatuun liittyen.

Muut ympäristöhäiriöt

Kaavamuuotos ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häiriöt naapurustolle syntyvät rakentamisvaiheessa.

Lähialueella sijaitsevan lämpökeskuksen osalta on arvioitu yhdessä TUKES:n ja pelastusviranomaisen kanssa, että laitoksen toiminta ei aiheuta vaaraa ihmisille kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla.

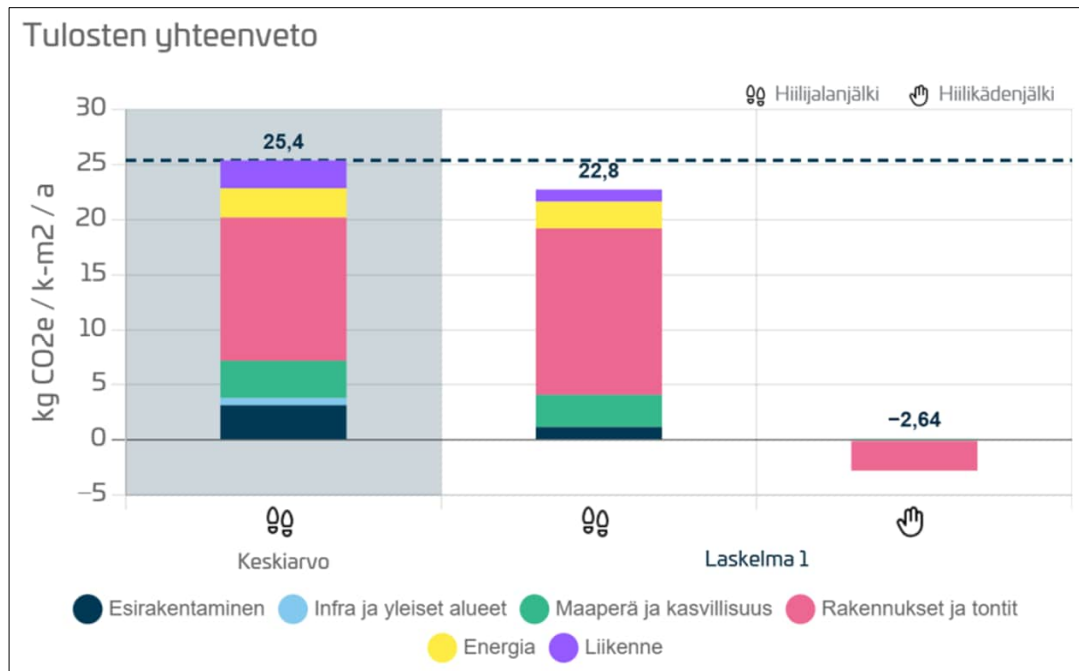
5.6 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia arvioitiin Planect-työkalun avulla. Laskelman mukaan hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 22,8 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -2,6 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna. Keskeisimmät päästölähteet ovat rakennukset ja tontit (67 %), maaperä ja kasvillisuus (13 %) ja energia (11 %).

Hankkeen hiilijalanjälki on kerrosalaan suhteutettuna 10 prosenttia keskimääräisen hankkeen* hiilijalanjälkeä pienempi. Hankkeen hiilijalanjälki on keskimääräistä suurempi seuraavilla osa-alueilla: rakennukset ja tontit. Hankkeen hiilijalanjälki on keskimääräistä pienempi seuraavilla osa-alueilla: liikenne, energia, esirakentaminen ja maaperä ja kasvillisuus.

**Keskimääräinen hanke tarkoittaa laskennallista vertailukohdetta, joka on muodostettu kansallisesta aineistosta käyttäen samaa rakennustyyppijakaumaa kuin tarkastettava hanke. Keskiarvo perustuu kaikkien Planectin tuotantoympäristön virallisten asema-kaavalaskelmien 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 18. Planect-työkalulla tehtyjen laskelmien tulokset kokonaispäästöinä. Keskiarvo tarkoittaa laskennallista vertailukohtetta, joka on muodostettu kansallisesta aineistosta käyttäen samaa rakennustyyppijakaumaa kuin tarkasteltava hanke.

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. Tarkastelun mukaan alueen toteuttaminen kaavaehdotuksen mukaisesti pienentäisi alueen hiilivarastoa noin 60 tCO₂. Laskelman mukaan noin kolmannes hiilivaraston menestyksestä on maaperän hiilivaraston muutosta ja loput kasvillisuuden hiilivaraston muutosta.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu ilmastonmuutokseen sopeutumisen tarpeet. Kaavamääräyksillä edellytetään, että korttelialueilla tulee täyttää viherkertoimen tavoitetasot. Korttelialueelle on kaavamutoksen 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. Korttelin reunavyöhykkeiden määrittäminen istutettaviksi tai säilyttämisen puustoisina tukee virkistysalueena säilyvän metsän puuston muutoksensietokykyä ja muodostaa suotuisaa pienilmastoa alueelle.

5.7

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne

Asemakaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennejärjestelmään. Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä Löylytiellä vain vähäisessä määrin.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisu on liikenteellisesti toimiva ja yhteensopiva alueen nykyisten ja suunniteltujen liikennejärjestelyjen kanssa.

Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen tai kunnallistekniikan rakentamista.

5.8 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä elinkeinoelämän edellytyksiin

Kaavatalous

Alustavan arvion perusteella kaava on kaavataloudellisesti kannattava. Kaava-alue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa eikä sen toteuttaminen edellytä uusien katujen tai kunnallistekniikan rakentamista.

Energiahuolto

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

Vaikutukset työpaikkoihin ja kauppaan

Kaavamuutos vähentää jonkin verran mahdollisia työpaikkoja, sillä muutoksen myötä alueella oleva julkisille palveluille varattu korttelialue poistuu. Muuten kaavamuutoksella ei ole arvioitu oleva vaikutuksia työpaikkoihin.

Kaavamuutos ei vaikuta alueen kaupan tarjontaan. Kaavamuutos tuo alueelle arviolta noin 10 uutta asukasta aivan Espoon keskuksen kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Asukasmäärän lisäyksellä ei kuitenkaan ole arvioitu olevan erityisiä vaikutuksia Espoon keskuksen kaupan kysyntään.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavatyön aikana alueelle on laadittu korttelisuunnitelma (Löylytien korttelisuunnitelma, Tengbom Oy, 2026). Korttelisuunnitelma ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakentamislupakäsittelyn aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutuksen seurannasta vastaa Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskus.

Yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa Espoon kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Alueen kaavoitushistoria

Alun perin alueen maanomistaja on esittänyt asemakaavan laatimista ja voimassa olevan asemakaavan muuttamista vuonna 1996. Kaavahanke tuli ensimmäisen kerran vireille nimikkeellä ”Kaupunginkallio IA, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 613200” kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä vuonna 1997. Kaava-alueita suunniteltiin vuoteen 2003 asti, mutta kaava ei edennyt maankäytösopimusneuvotteluista kaavan hyväksymiseen.

Kaavahankkeen valmistelua jatkettiin jälleen vuonna 2011 laatimalla maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (12.4.2011, päivitetty 16.4.2013).

Vuonna 2014 maanomistaja on pyytänyt kaavaprosessin jatkamista. Tuolloin todettiin, että kaavoitusta ei voida jatkaa vanhan prosessin mukaisena, koska tänä aikana lainsäädäntö sekä kaavoitusprosessi ovat muuttuneet. Myös kaava-alueen rajausta päätettiin muuttaa kaupunkiradan ja liito-orava-alueiden huomioimisen takia, minkä vuoksi asemakaavaprosessi käynnistettiin uudestaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatimisella ja osallisten kuulemisella.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Nimikkeellä ”Kaupunginkallionrinne, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 613700” uudelleen käynnistetyn kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.8.-9.9.2014.

Vuonna 2019 maanomistaja on uudelleen hakenut alueen kaavan laatimista sekä voimassa olevan kaavan muuttamista. Kaavaprosessia päätettiin jatkaa uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston laatimisella sekä osallisten kuulemisella, sillä kaavan lähtökohdat ovat osin muuttuneet vuoden 2014 tilanteesta.

Seuraavaksi kuvataan lyhyesti molempien osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisältö sekä niistä saatu palaute.

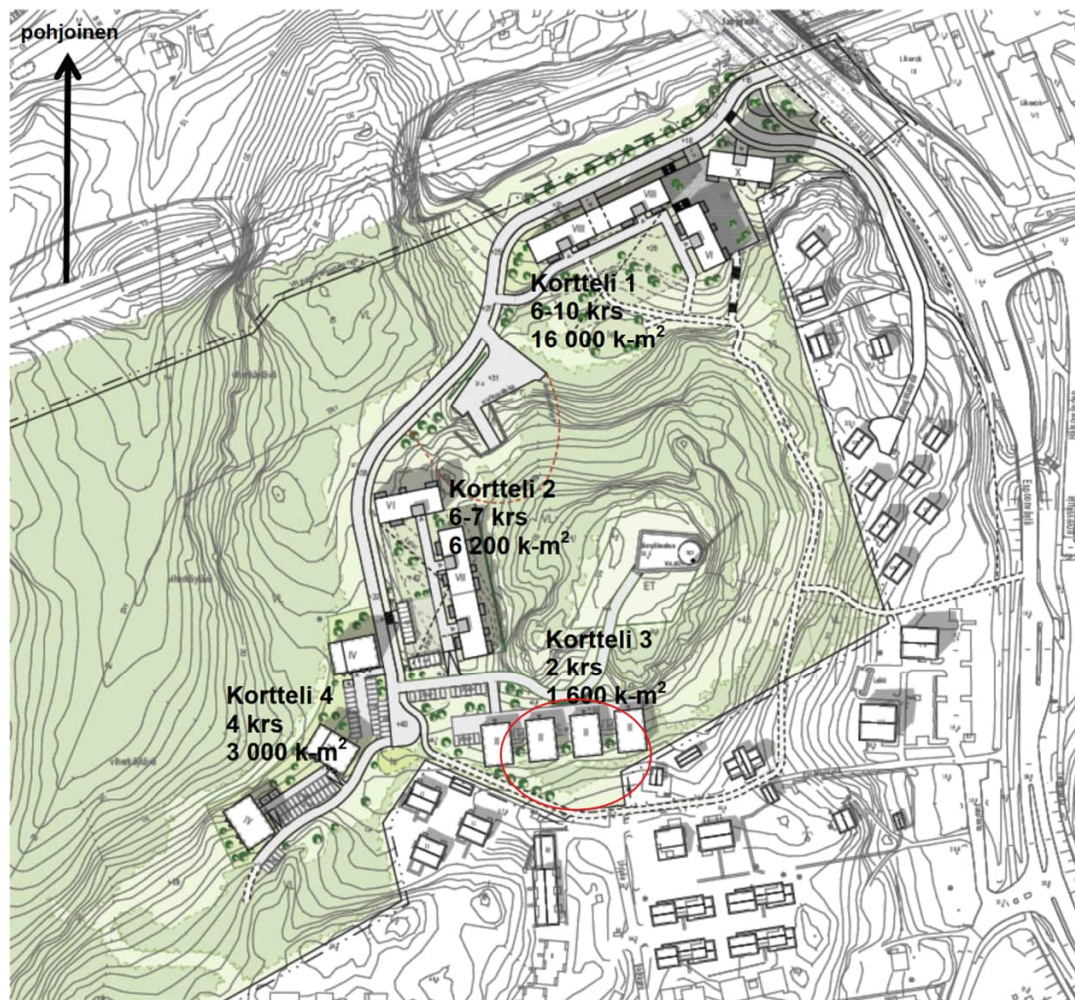
7.1.1 Vuonna 2014 nähtävillä ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto (Kaupunginkallionrinne)

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 11.8. – 9.9.2014.

Nähtävillä ollut aineisto koski Kaupunginkallionrinteen aluetta, josta Löylytien kaava-alue on myöhemmin erotettu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavissa kohdissa on kuvattu suunnitelmia ja saatua palautetta erityisesti Löylytien alueen näkökulmasta.

Vuoden 2014 valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Vuoden 2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelmana liittyneessä valmisteluaineistossa Kaupunginkallionrinteen alueelle esitettiin rakennettavaksi pääosin asuinkerrostaloja siten, että lähimpänä Espoon keskusta rakentaminen on korkeinta ja tehokkainta. Alueen eteläosan etelärinteeseen oli osoitettu neljän kaksikerroksisen asuinpienitalon ryhmä. Rakennusoikeutta koko alueelle oli alustavasti osoitettu yhteensä noin 27 000 k-m², josta noin 1 600 k-m², oli osoitettu Löylytien alueelle. Kulku alueelle oli pohjoisesta Kamreerintien kautta.



Kuva 19. Vuoden 2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittynyt suunnitelmaluonnos. (Kuva: Tengbom-Eriksson Arkkitehdit Oy). Punaisella ympyrällä esitetty viitteellisesti Löylytien kaava-alueen sijainti.

Vuoden 2014 valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Vuoden 2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yhteensä saatiin 11 mielipidettä, joista kaksi oli yhdistyksiltä ja loput yksityishenkilöiltä. Osassa mielipiteistä oli useita

allekirjoittajia, joten yhteensä mielipiteen antaneita yksityishenkilöitä oli 25. Anne-tuissa mielipiteissä toivottiin alueelle enemmän pientaloasumista ja esitettiin erityi-sesti mäen päälle sijoittuvien kortteleiden poistamista kokonaan suunnitelmasta.

Vuoden 2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kaksi (2) lau-suntoa tai kannanottoa, joissa pyydettiin kiinnittämään huomiota teknisen huollon ver-kostoihin.

Vuonna 2014 nähtävillä olleesta aineistosta saatu palaute on huomioitu uuden osal-listumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston laatimisessa. Uusissa suunnitelmissa rakentamisen määrää on vähennetty merkittävästi ja alueen etelä-osan rakentaminen on esitetty liitettävän osaksi olevaa Löylytien varrella sijaitsevaa pientaloaluetta.

7.1.2 Vuonna 2023 nähtävillä ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto (Kaupunginkallionrinne)

Kaavasta on vuonna 2023 laadittu uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallis-tumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 12.6. – 11.7.2023.

Nähtävillä ollut aineisto koski Kaupunginkallionrinteen aluetta, josta Löylytien kaava-alue on myöhemmin erotettu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavissa kohdissa on kuvattu suunnitelmia ja saatua palautetta erityisesti Löylytien alueen näkökulmasta.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.6.2023.

Vuoden 2023 valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistossa alueelle oli laadittu kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa. Kai-kissa vaihtoehdoissa alueelle esitettiin aiempaa vähemmän rakentamista. Uusissa suunnitelmissa koko alueelle oli esitetty yhteensä 9 900–11 170 k-m² asumisen ra-kennusoikeutta. Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa lähtökohtana on, että tehok-kaampi rakentaminen sijoittuu alueen pohjoisosaan lähelle Espoon keskuksen ydintä. Alueen eteläosassa, Löylytien alueella, lähtökohtana oli kaikissa vaihtoehdoissa, että alueella sijaitseva rakentamaton julkisten rakennusten korttelialue (Y-k) muutetaan pientalojen korttelialueeksi, joka täydentää olemassa olevaa Kaupunginkallion pienta-loaluetta. Liikenteellisiltä ratkaisuiltaan maankäyttöluonnokset olivat samanlaisia eli pientaloille liikenneyhteydet järjestetään etelästä Löylytien suunnasta.

Valmisteluaineistossa alueen eteläosaan, Löylytien alueelle, oli laadittu kolme vaihto-ehtoa, joissa kaikissa kortteliin esitettiin yhteensä 500 k-m² pientalorakentamista. Vaihtoehdossa 1 pientalot muodostuivat kahdesta rinteeseen sovitetusta paritalosta. Vaihtoehdossa 2 pientalot muodostuivat neljästä erillispientalosta, joilla on yhteiset piha-alueet. Vaihtoehdossa 3 alueelle oli esitetty kolme omakotitaloa, jotka voitaisiin toteuttaa myös omatonttisina. (Kuva 20, Kuva 21 ja Kuva 22)



Kuva 20. Valmisteluaineisto: Asemapiirros alueen eteläosaan sijoittuvan pientalokorttelin vaihtoehdosta 1. Tässä vaihtoehdossa alueelle esitetään neljää erillispientaloa. Kuva ei mittakaavassa.



Kuva 21. Valmisteluaineisto: Asemapiirros alueen eteläosaan sijoittuvan pientalokorttelin vaihtoehdosta 2. Vaihtoehdossa 2 alueelle esitetään kahta paritaloa. Kuva ei mittakaavassa.



Kuva 22. Valmisteluaineisto: Asemapiirros alueen eteläosaan sijoittuvan pientalokorttelin vaihtoehdosta 3. Vaihtoehdossa 3 alueelle esitetään kolmea omakotitaloa, jotka voidaan sijoittaa omille tonteilleen. Kuva ei mittakaavassa.

Vuoden 2023 valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Asukastilaisuudessa 14.6.2023 saatu palaute

Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana kaavasta järjestettiin asukastilaisuus 14.6.2023 Entressen kirjastossa. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkeä.

Tilaisuudessa saatu palaute koski koko Kaupunginkallionrinteen aluetta, josta Löylytien kaava-alue on myöhemmin erotettu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavaksi on kuvattu tilaisuudesta saatua palautetta vain siltä osin kuin ne koskettavat Löylytien kaava-aluetta.

Tilaisuudessa kaavan valmistelijat esittelivät erilaisia suunnitelmavaihtoehtoja kerrostaloalueesta ja pientaloalueesta, joita alueelle on esitetty rakennettavaksi. Alueelle suunniteltavat pientalot eivät herättäneet keskustelijoiden joukossa kovin paljon mielenkiintoa. Asukkaat ilmaisivat tilaisuudessa myös tyytymättömyyttään Kamreerintien ja Espoonväylän toimivuuteen. Kaikkiaan tilaisuudessa oltiin sitä mieltä, että alueen uusi suunnitelma on parempi kuin vanha. Sen osalta suunnittelijat saivat tilaisuudessa kiitosta. Asukkaat ilmaisivat toiveensa luonnon säilyttämisestä selkeästi ja olivat tyytyväisiä siihen, että uudessa suunnitelmassa rakentaminen on sijoitettu paremmin.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yhteensä saatiin 16 mielipidettä, joista yksi oli yhdistykseltä ja loput yksityishenkilöiltä. Osassa mielipiteistä oli useita allekirjoittajia, joten yhteensä mielipiteen antaneita yksityishenkilöitä oli 19.

Annetuista mielipiteistä 10 kpl annettiin Webropol-kyselylomakkeella ja kuusi (6) kpl jätettiin kirjaamoon.

Annetut mielipiteet koskivat koko Kaupunginkallionrinteen aluetta, josta Löylytien kaava-alue on myöhemmin erotettu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavaksi on kuvattu mielipiteitä vain siltä osin kuin ne koskettavat Löylytien kaava-aluetta.

Mielipiteissä käsiteltiin pääasiassa luontoarvojen ja Keskuspuiston säilyttämistä, rakentamisen mittakaavaa, maastoon sovittamisen tärkeyttä ja asuntotyyppien sopivuutta alueelle. Annetuissa mielipiteissä annettiin palautetta myös valmisteluaineistossa esitellyistä suunnitelmavaihtoehdoista.

Mielipiteissä toivottiin omakotitaloja, rivitaloja tai terassitaloja, jotka sopivat maastoon ja alueen luonteeseen. Lisäksi esitettiin, että pientaloalueiden ja uusien kiinteistöjen väliin Löylytien varrelle tulisi jättää puita näkösuojaksi. Pientalojen osalta vaihtoehtoa 1 pidettiin sen väljyyden vuoksi parhaana tai toiseksi parhaana vaihtoehtona. Vaihtoehto nähtiin houkutteleva asumiskohteenä. Vaihtoehtoa 2 pidettiin liian tiiviinä ja siksi huonoimpana vaihtoehtona. Mielipiteissä koettiin, että tämä vaihtoehto ei jätä asukkaille omaa rauhaa. Yleisesti ottaen vaihtoehtoa 3 pidettiin parhaimpana vaihtoehto viihtyvyyden kannalta. Omat tontit nähtiin parhaana ratkaisuna. Sen nähtiin myös sopivan parhaiten nykyiseen rakentamiseen.

Lausunnot ja kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kahdeksan (8) lausuntoa tai kannanottoa.

Annetut lausunnot ja kannanotot koskivat koko Kaupunginkallionrinteen aluetta, josta Löylytien kaava-alue on myöhemmin erotettu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavaksi on kuvattu lausuntoja ja kannanottoja vain siltä osin kuin ne koskettavat Löylytien kaava-aluetta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavatyön tavoitteet sekä esitetyt valmisteluaineiston vaihtoehdot ovat ohjaavien ylempiasteisten kaavojen tavoitteiden mukaisia. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavassa on arvioitava sen ilmastovaikutuksia sekä keinoja sopeutua ilmastonmuutokseen.

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavamuuoksessa on huomioitava sen vaikutukset sähkönkäyttöön sekä huomioitava uusien kaapelointien tarpeet.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa todettiin, että alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida kaavoituksessa. Uuden vesihuollon tarve ja uusien tonttien liittyminen yleiseen vesihuoltoon tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa todettiin, että kaavassa on huomioitava hälytysajoneuvojen ajoyhteydet alueelle ja alueen sisällä sekä tarvittavat tilavaraukset pelastustoimintaa varten.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Turun Tunnin Juna Oy:n, Väyläviraston ja Fortum Power and Heat Oy:n lausunnoissa käsiteltiin aiheita, jotka eivät kosketa Löylytien kaava-aluetta.

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 sovittamiseen rinne- ja maastoon. Kaavaehdotuksen laadinnan aikana arvioituja vaihtoehtoja ja ratkaisuja on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 7.2.

Kaavaehdotusvaiheen aikana alueen suunnittelua jatkettiin korttelisuunnitelman laatimisella. Lisäksi laadittiin täydentäviä arvioita tekemällä kaavasta ilmastovaikutusten arviointi Planect-työkalulla sekä arviointi kaavan vaikutuksista hiilivarastoihin Hiilikartta-työkalulla.

Lisäksi kaavaehdotusta laadittaessa on käyty useita keskusteluita eri viranomaisten ja muiden alueen suunnitteluun liittyvien tahojen, kuten Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Espoon ympäristönsuojelun, kanssa.

7.2 Kaavaehdotus (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)

Kaupunginkallionrinteen kaavaehdotukseen kaavan rajausta oli muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta niin, että ehdotus koskee vain olevan asemakaavan muutosta. Kaavassa ei ole mukana uutta asemakaavoitettavaa aluetta.

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)

Kaavaehdotusta laadittaessa tarkasteltiin erilaisia suunnitteluratkaisuja ja arvioitiin eri vaihtoehtoja suhteessa toisiinsa. Löylytien alueelle sijoittuvan pientalokorttelin osalta merkittävimpiä tarkasteltuja kysymyksiä olivat korttelin rajaus sekä kortteliin sopivat talotyypit.

Pientalokorttelin osalta arvioitiin erityisesti erityyppisten pientalovaihtoehtojen soveltumista alueelle. Valmisteluvaiheessa pientalokorttelin alueelle sijoittuva pieni kallio päädyttiin rajaamaan pois korttelialueelta, jotta se voitaisiin säilyttää osana lähivirkistysaluetta. Kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa päädyttiin tutkimaan kortteliin erityisesti omatonttisiin omakotitaloihin perustuvaa ratkaisua, sillä sen nähtiin soveltuvan alueelle parhaiten. Kaava ei kuitenkaan suoraan rajaa korttelin toteutusmuotoa ja sen voikin toteuttaa myös yhtiömuotoisena ja esimerkiksi paritaloina.

7.2.2 Kaavaehdotuksen käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)

Kaupunginkallionrinteen asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.3.2026. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että korttelin 41066 asumisratkaisu säilytetään olemassa olevan kaavan henkisesti pientalo-, rivitalo- tai townhouse-maisena, tehokkuudella 0,2–0,4. Korttelin 41065 tehokkuus voi olla korkeintaan 0,6 ja siihen haetaan ensisijaisesti townhouse-tyypistä rakentamista. Asemakaava-alueella ei sallita kansiphoja pysäköintiratkaisuna, vaan tavoitteellaan maanvaraista pysäköintiä tai keskitettyä pysäköintilaitosta. Muilta osin kaava säilytetään ehdotuksen kaltaisena siten, että viheralueiden laajennukset ja eteläisen y-tontin muutos pientalokortteliksi säilyvät ehdotuksen kaltaisina.

7.3 Kaavaehdotus (Löylytie, aluenro 610701)

Kaavaehdotuksen valmisteluun palautuksen jälkeen Kaupunginkallionrinteen asemakaavasta erotettiin omaksi kaava-alueekseen alueen eteläosaan esitetyn AO-korttelin alue. Tämä kaava-alue sai nimekseen Löylytie ja aluenumeroiksi 613701.

7.3.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus (Löylytie, aluenro 613701)

Kaupunginkallionrinteen asemakaavasta erotetun Löylytien kaava-alueen osalta suunnitelmia ei ole muutettu, vaan suunnitelmaratkaisu on sama kuin oli 11.3.2026 kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä olleessa Kaupunginkallionrinteen asemakaavan muutosehdotuksessa. Aiemmin saadun palautteen vaikutuksia kaavaratkaisuun tältä osin on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 7.2.

7.4 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.5 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sonja Sahlsten, arkkitehti
- Marno Hanttu, liikenneinsinööri
- Aino Leskinen, maisema-arkkitehti (8/2023 alkaen)
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti (6/2023 asti)
- Outi Reitmaa, aluearkkitehti
- Timo Pesonen, erikoissuunnittelija

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit:

- Petteri Leinonen, Espoon seurakuntayhtymä, kiinteistöjohtaja
- Pekka Vehniäinen, Tengbom Oy, suunnittelujohtaja
- Anne Huuki, Tengbom Oy, arkkitehti
- Kaisa Baiardi, Tengbom Oy, maisema-arkkitehti
- Petrus Laaksonen, Tengbom Oy, suunnittelujohtaja (11/2024 saakka)

7.6 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksp = kaupunkisuunnittelupäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
2014		Kaavoituspyyntö maanomistajalta
19.5.2014	ksp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)
11.8.-9.9.2014		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)
20.11.2019		Uusi kaavoitushakemus saapui
29.5.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)
12.6.–11.7.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)
11.3.2026	ksl	Kaavaehdotus palautettiin valmisteluun (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700)
		Kaavan jakaminen kahdeksi
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (Löylytie, aluenro 613701)
pp.kk.-pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä (Löylytie, aluenro 613701)
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavan hyväksyminen (Löylytie, aluenro 613701)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sonja Sahlsten

Sonja Sahlsten

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja