Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

Espoon kaupunki Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 11.11.2026 klo 17:30 -
Paikka Tekniikantie 15 Otaniemi, neuvotteluhuone Loojärvi
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	3
3		Kokouksessa kuultavat selostukset	4
4	1, 2	Gräsansiimes, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321612, 22. kaupunginosa Olari	5
5	3, 4	Laurinlahden koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 411808, 34. kaupunginosa Espoonlahti	12
6	5, 6	Kivikiila, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220215, 10. kaupunginosa Otaniemi	19
7	7, 8	Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien urheiluhallin rakentamisen mahdollistamista toimistorakennusten korttelialueella, 22. kaupunginosa Olari, (kielteinen päätös)	27
8		Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtäville	32
9		Kaavoituspyynnöt	34

Espoo 4.11.2026

Henrik Vuornos
puheenjohtaja

1
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.11.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2
Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Johanna Karimäki.

3
Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

- Pysäköintiohjeiden valmistelun tilannekatsaus
- Viiskorven asemakaavoitustavoitteiden ennakkoesittely

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta § 55 06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

Asianumero 2650/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

4
Gräsansiimes, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321612, 22. kaupunginosa Olari

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietamäki Tuuli
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Gräsansiimeksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321612,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 6.5.2026 päivätyn Gräsansiimes - Gräsaskuggan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7577, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321612,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

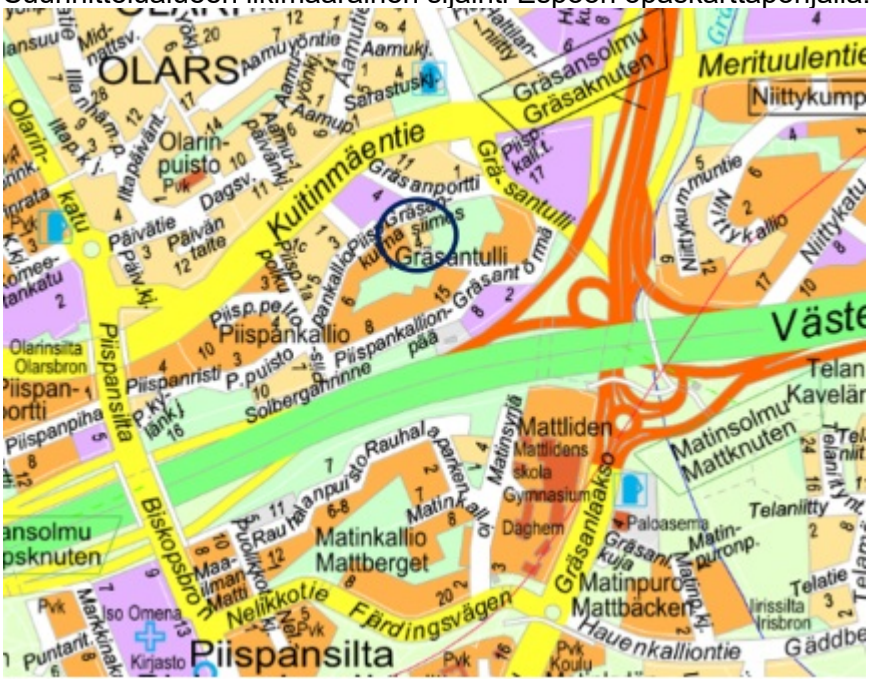
Kaupunkisuunnittelulautakunta § 55 06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle asuinkerrostalorakentaminen samanlaisessa mittakaavassa kuin naapurissa. Rakentaminen täydentää Piispankallion kokonaisuutta, joka on osin rakenteilla ja osin rakennettu valmiiksi. Alueen rakennusoikeus nousee noin 1 314 k-m^2.

Asemakaavaan on lautakunnan palautuspäätöksen johdosta lisätty määräys asuntojen avautumisesta. Vähintään 70 % asunnoista tulee avautua kahteen suuntaan. Lisäksi korttelin rakennusalaa on tarkistettu paremmin mahdollistamaan määräyksen toteuttaminen. Määräyksiin on tehty myös muita pieniä täsmennyksiä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Gräsansiimes - Gräsaskuggan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7577, käsittää osan korttelia 22308 ja katualuetta, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321612

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 7.7.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.10.2024.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalueella korttelin 22308 tontin 6 omistaa yksityinen maanomistaja. Katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

Nykytilanteessa alueella on vuonna 1991 valmistunut kaksiosainen asuin- ja ateljeerakennus, jolla Espoon kaupunginmuseo on arviossaan 2023 todennut olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksesta vuonna 2015 tehdyn kuntoarvion mukaan rakennuksessa on huomattavia kosteusvaurioita. Rakennukseen on tehty luvanvaraisia muutoksia, joita ei ole hyväksytetty rakennusvalvonnalla, eikä rakennukselle ole tehty sen käyttöönoton edellyttämää loppukatselmusta (RL 122 §). Näistä syistä johtuen rakennuksen myyminen on haastavaa.

Kaupunginmuseo on todennut, että vaikka rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja, sen purkaminen on mahdollista, kun huomioidaan tarvittavien korjaustoimenpiteiden laajuus ja kohtuullisuus. Museon näkökulmasta alueella ei ole varsinaisia suojeluarvoja.

Alueen kaakkoisosa on kallioinen ja puustoinen. Alueelle vuonna 2025 tehdyssä luontolausunnossa ja liito-oravaselvityksessä todetaan, että alueella ei ole suojeltavia tai muutoin suunnittelussa huomioitavia lajeja, niille soveltuvia elinympäristöjä tai muita luonnon arvokohteita. Alueen kaakkoisosan lakivyöhykkeellä kasvavalla puustolla on maisemallista arvoa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on merkitty nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jonka itä- ja eteläpuolelle on osoitettu uusi julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK). Asemakaava-alue sijaitsee yleiskaavaluonnoksen keskustaympäristön kehittämisvyöhykkeen reunalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa Piispankallion asemakaava (alue 321600). Asemakaavassa korttelin 22308 tontti 6 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tehokkuusluku on e=0.25, mikä tarkoittaa rakennusoikeutena noin 656 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on ½II. Korttelialueen eteläosassa on istutettava alueen osa, jonka läpi kulkee tunneliviemäri. Korttelialueen pohjoispuolelle on osoitettu katualue, Gräsansiimes. Lisäksi kaavaan kuuluu katualueen reunalla pieni pala lähivirkistysaluetta (VL).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.9.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.11.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta.

Mielipiteissä keskeisiä teemoja olivat liikenne, työmaat sekä puuston vähentyminen. Asukkaat olivat erityisesti huolissaan lisääntyvän liikenteen vaikutuksesta liikenneturvallisuuteen. Mielipiteet on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ajoyhteys kaavamuutosalueelle on esitetty nykytilanteen mukaisesti Gräsanportin suunnasta Gräsansiimekselle, eikä autoliikenteen yhteyttä Piispankulman suunnasta avata. Gräsansiimeksen katualuetta levennetään parempien liikennejärjestelyjen turvaamiseksi. Puiden määrä alueella vähenee, mutta tontin eteläosan puusto on määrätty säilytettäväksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta. Espoon kaupunginmuseo totesi tontilla olevalla rakennuksella olevan kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta ottaen huomioon mahdollisten korjaustoimenpiteiden laajuus ja kohtuullisuus, museo piti esitettyä asemakaavan muutosta mahdollisena. HSY lausui alueen eteläreunalla kulkevasta viemäritunnelista. Viemäritunneli on merkitty kaavakarttaan ja sille on annettu HSY:n suosittelema määräyssisältö.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutosalueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle osoitetaan rakennusoikeutta 1 970 k-m^2. Kerrostalon länsipuolelle osoitetaan kansipihan rakennusala, jolle on annettu likimääräiset korkoasemat kahdelle eri tasolle niin, että kansipiha nousee porrastetusti jyrkässä rinteessä. Asuinrakennuksen kerrosluvuksi on sallittu IV–VI kerrosta kansipihan tasosta laskien.

Kansipihan ja asuinrakennuksen alapuolelle saa rakentaa yksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen (al/ma). Kansipihan ja Gräsansiimes-kadun väliin osoitetaan huoltopiha (h-1). Alueen eteläosaan osoitetaan

istutettava alueen osa, luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa (lsp) sekä sijainniltaan ohjeellinen maanalainen tunneliviemäri (mat-1).

Gräsansiimeksen nykyisin kapeaa katualuetta levennetään autoliikenteen mahdollistamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2026 tekemän palautuspäätöksen jälkeen kaavaehdotukseen on lisätty määräys asuntojen avautumisesta. 70 % asunnoista tulee avautua vähintään kahteen eri suuntaan. Samalla tarkistettiin rakennusalan rajoja tukemaan paremmin tätä tavoitetta.

Määräyksiin on tehty lisäksi seuraavat tarkennukset: Rakennuksen pohjoispäädylle on osoitettu aiempaa matalampi kerrosluku V kap. Huoltopihalle saa sijoittaa korkeintaan yhden vieraspysäköintipaikan. Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen tarkoitetun rakenteen. Jätehuoltotilat saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi pysäköintilaitokseen. Lisäksi on tarkennettu joitain sanamuotoiluja yksiselitteisemmiksi.

Lautakunnan päätöksen mukaisesti tutkittiin edellytyksiä liittää kaava-alueen itäpuolen viheralue kaava-alueeseen virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle. Tarkasteluissa rinnemaasto todettiin liian jyrkäksi, jotta reitti tai edes portaat olisi mahdollista toteuttaa suositusmitoitusten mukaisina.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Korttelisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu korttelisuunnitelma. Korttelisuunnitelman ovat laatineet yhteistyössä maanomistajan suunnittelukonsultit L Arkkitehdit Oy ja Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.10.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta § 55 06.05.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria
Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2026 § 55

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Gräsansiimeksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321612,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.3.2026 päivätyn Gräsansiimes - Gräsaskuggan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7577, 22. kaupunginosassa Olari, alue 321612,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Puheenjohtaja varapuheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:
”Asemakaava palautetaan valmisteluun siten, että rakennuksen massoittelua muutetaan tai rakennusoikeutta vähennetään siten, että mahdollisimman moni asunnoista aukeaa kahteen ilmansuuntaan. Kaava-alueen itäpuolella olevan viherkaistaleen liittämistä kaava-alueeseen tutkitaan virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennuksen massoittelua muutetaan tai rakennusoikeutta vähennetään siten, että mahdollisimman moni

asunnoista aukeaa kahteen ilmansuuntaan. Kaava-alueen itäpuolella olevan viherkaistaleen liittämistä kaava-alueeseen tutkitaan virkistysyhteyden mahdollistamiseksi pohjoisesta Piispankalliolle.

Liitteet

1 321612 Gräsansiimes mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
2 321612 Gräsansiimes lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 321612b Gräsansiimes asemakaava
- 321612b Gräsansiimes määräykset
- 321612b Gräsansiimes havainnekuva
- 321612 Gräsansiimes kaavaselostus
- 321612 Gräsansiimes kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

5
Laurinlahden koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 411808, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Hokkanen Mervi
Granberg Hannu
Karhula Anja
Salama Paltsa-Kai

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Laurinlahden koulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 411808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.11.2026 päivätyn Laurinlahden koulu asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7592, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 411808,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakentaa uusi Laurinlahden koulu sekä päiväkoti, joilla pyritään vastaamaan alueen kasvavan väestön varhaiskasvatuksen ja peruskoulutuksen tarpeisiin. Hankkeen myötä rakentuvat tilat kolmisarjaiselle alakoululle sekä 10-ryhmäiselle päiväkodille. Kouluun rakentuu myös erityisopetuksen ryhmien tiloja, joista osa on vaikeasti vammaisten oppilaiden opetukseen. Nykytilassa Espoonlahden alueelta puuttuvat vaikeimmin kehitysvammaisten oppilaiden opetuksen tilat.

Koulurakennukseen tulee liikuntasali, joka täydentää liikuntatilojen verkostoa iltaisin ja viikonloppuisin. Merisaapas -katu säilyy ajoneuvoliikenteen yhteytenä. Kadun varrelle suunnitellaan yleistä pysäköintiä korvaamaan nykyisen LP-alueen yleisiä paikkoja, jotka suunnitelmassa poistuvat.

Yhteensä rakennusoikeutta koululle ja päiväkodille mahdollistetaan noin 10 500 k-m^2, joka on 1 500 k-m^2 enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laurinlahden koulu, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7592, käsittää korttelin 34125 ja osan korttelia 34216, katu- ja virkistysalueet 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 411808.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 18.9.2023 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Alue on toiminut Laurinlahden koulun sekä Merisaappaan koulun käytössä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Laurinlahden koulun pysäköintialue.

Vanha Laurinlahden koulun rakennus on purettu. Rakennus oli pitkään ollut tyhjillään ja ilkivallan kohteena. Keväällä 2024 rakennus joutui tuhopolton kohteeksi. Rakennus purettiin keväällä 2025. Purkamisen jälkeen entisen Laurinlahden U-mallisen koulun kohdalla on tehty maanmuokkaus- ja maisemointitöitä, mutta alue on paljas kasvillisuudesta ja odottaa uutta rakentamista. Myös eteläisempi Merisaappaan koulu on nykytilassa tyhjillään. Merisaappaan koulun toiminta on lakkautettu vuonna 2019.

Suunnittelualueen etelä-, itä-, ja pohjoislaidoilla on kaikilla puustoa sekä tavanomaista pihakasvillisuutta aiemman koulutoiminnan ajoilta. Suunnittelualueen ympärillä asutus on pääasiassa kerrostalovaltaista. Eteläpuolelle jää Laurinlahden pientaloalue. Länsipuolen kerrostalokorttelissa toimii päiväkoti ja alueen asukastila. Espoonlahden keskus kauppakeskuksineen ja metroasemineen sijaitsee noin puolen kilometrin päässä alueen itäpuolella.

Koulutonteille johtaa katuyhteys, Merisaapas. Kadun länsireunalla on jalkakäytävä. Laurinlahden koulun ja Merisaappaan koulun tonttien välissä on jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Saapaspolku. Merisaapas -kadun yhteydessä on yleisen pysäköinnin alue, jossa on noin 25 autopaikkaa.

Laurinlahden koulu rakennettiin vuonna 1983 ja Merisaappaan erityiskoulu ja asuntola vuonna 1986. Rakennukset muodostivat yhdessä koulurakennusten keskittymän pientalo- ja lähiöalueiden rajapintaan. Koulurakennuksia yhdisti mittakaavaerosta huolimatta eri tavoin tulkittu sisäpihatematiikka sekä materiaalina käytetty punatiili. Merisaappaan erityiskoulu ja asuntola ovat rakennushistoriaselvityksen mukaan rakennusperintökohteita. Ne ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, joiden arvot tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa, lupa-asioissa sekä korjaus- ja muutostöissä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa ja itäpuolella puistossa on liito-oravan ydinaluetta ja suunnittelualuetta sivuaa liito-oravan alueellisia latvusyhteyksiä.

Kaava-alue on kaupungin maanomistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Kaava-alue on merkitty osaksi keskustatoimintojen aluetta.

Vireillä oleva:

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Siinä alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

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

Yleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa peruskouluja ja niiden toimintaa palvelevia liikuntakenttiä, sairaala-alueita, oppilaitoksia ja korkeakouluja. Palveluiden tulee olla saavutettavissa erilaisilla kulkumuodoilla: joukkoliikenteellä, henkilöautolla, pyöräillen ja kävellen.

Asemakaava

Alueella on voimassa Laurinlahti pohjoinen-asemakaava, aluenumero 411804. Siinä alue on merkitty opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOSk). Alue varataan kaupungin käyttöön. Alueelle saa rakentaa lisäksi enintään kaksi asuntoa kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kutakin asuntoa kohti on rakennettava lasten leikkitilaa 10 m^2. Leikkitila on osoitettava asemapiirroksen yhteydessä maastotasauksineen, istutuksineen ja laitteineen.

Lisäksi alueella on voimassa Laurinlahti pohjoinen -asemakaava, aluenumero 411801. Tällä asemakaava-alueella on merkitty istutettavat puistoalueet (PI1), jolle saa sijoittaa lasten leikkikenttiä laitteineen, sekä Saapaspolku, joka on yleiselle jalankululle varattu katualue. Pysäköintialue (LP) on osana Laurinlahti pohjoinen 411801-asemakaavaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 19.9.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.11.2025 mennessä. Mielipiteitä saatiin seitsemän kappaletta. Kaksi mielipiteistä on alueen yhdistyksiltä.

Mielipiteissä pidetään Laurinlahden koulun rakentamista tärkeänä hankkeena ja korostetaan sen toteuttamisen kiireellisyyttä.

Mielipiteissä käsitellään laajasti kaavamuutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, opetus- ja varhaiskasvatustiloihin sekä alueen liikenne- ja pihajärjestelyihin. Keskeisiä teemoja ovat Merisaappaan koulurakennuksen säilyttäminen tai purkaminen, uuden rakennuskokonaisuuden arkkitehtuuri, luonnon ja puuston säilyminen sekä piha-alueiden toimivuus ja turvallisuus.

Lisäksi mielipiteissä korostetaan jalankulun, pyöräilyn ja saattoliikenteen toimivia järjestelyjä, oppimisympäristöjen rauhallisuutta, aistiesteettömyyttä ja erityisen tuen tarpeiden huomioimista. Opetustilojen monikäyttöisyyttä ja kuntalaiskäyttöä pidetään tärkeänä, samoin varhaiskasvatuksen toimintaedellytysten ja henkilöstön asiantuntemuksen huomioon ottamista suunnittelussa. Myös palveluverkon muutosten vaikutukset alueen olemassa oleviin varhaiskasvatuspalveluihin nousevat esiin mielipiteissä.

Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus 21.10.2025. Asukastilaisuudessa esiteltiin hankkeen kahta vaihtoehtoista suunnitelmaa ja keskustelussa nostettiin esille erilaisia näkökulmia mm. Merisaappaan koulun rakennuksen säilyttämisestä sekä alueen halki kulkevan kulkuyhteyden tarpeellisuudesta.

Kaavaratkaisua on kehitetty saadun palautteen perusteella siten, että se mahdollistaa sekä nykyisen Merisaappaan koulun säilyttämisen että uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen toteuttamisen. Rakennuksen massoittelua ja julkisivujen käsittelyä on ohjattu kaavamääräyksillä, jotta eri toiminnot hahmottuvat selkeästi ja kokonaisuudesta muodostuu kaupunkikuvaan sopiva sekä arkkitehtuuriltaan laadukas. Monipuolisten opetustilojen tarkempi suunnittelu ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Saapaspolun säilyttäminen ei ole mahdollista, koska koulu- ja päiväkotitoiminnot ovat tarkoituksenmukaista sijoittaa samaan rakennukseen toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden varmistamiseksi. Jalankulkuyhteydet kuitenkin säilyvät, sillä Merisaapas-kadun päästä osoitetaan uusi yhteys lähivirkistysalueelle, josta on jatkoyhteys urheilukentälle ja Lippulaivaan. Kaavatyössä on samalla varmistettu turvalliset liikennejärjestelyt sekä sujuvat ja turvalliset pyöräily-yhteydet eri suunnista.

Palautteen perusteella on kiinnitetty erityistä huomiota myös ympäristön viihtyisyyteen, luontoarvoihin ja esteettömyyteen. Olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman laajasti, ja kaavaan on osoitettu säilytettävän puuston alueita. Aistiesteettömyyttä on edistetty toimintojen tarkoituksenmukaisella sijoittelulla, liikennejärjestelyjen selkeällä jäsentelyllä sekä piha-alueiden suojaisuudella. Päiväkodin ja koulun pihat sijoittuvat rakennuksen ja puiston väliin erilleen liikenteestä, ja niiden mitoitus vastaa Espoon ohjeistuksia. Lisäksi viereiset lähivirkistysalueet täydentävät pihojen virkistys- ja oleskelumahdollisuuksia.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavassa alueelle osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1). Korttelialueelle saa rakentaa tiloja koulua, päiväkotia, asukastiloja ja nuorisopalveluja varten. Alueelle osoitetaan rakennuksia varten rakennusala, jonka rakennusoikeus on 10 500 km^2. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa polkupyörävarastot ja -katokset, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pihavarastot ja katokset sekä muuntamot. Pihavarastot ja katokset voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta, ei kuitenkaan luonnontilaisena säilytettävälle alueen osalle.

Korttelialueen pohjois-, itä- ja eteläosiin osoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Alueen länsipuolelle on osoitettu pysäköimisalue (p-1), joka tulee rajata ja/tai jäsennellä puuistutuksin. Korttelialueelle on myös osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Korttelialueen lounaiskulmaan on osoitettu ohjeellinen muuntamon rakennusala.

YO-1 korttelialueen rakennusten rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksin. Kaavamääräyksissä määrätään rakennusten julkisivumateriaaleista, viimeistelystä ja jäsentelystä sekä värityksestä. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee huomioida alueen koulurakentamisen historiallinen kerroksellisuus sekä tontilla sijaitsevan Meri-saappaan koulun rakennusperintö. Julkisivuissa tulee hyödyntää Merisaappaan koulun arkkitehtuurista johdettuja materiaaleja, värisävyjä, detaljoinnin periaatteita, mittasuhteita tai aukotusrytmejä. Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä on huomioitava lapsen mittakaava.

Päiväkodille ja koululle on varattava käyttäjälle riittävät leikkiin, liikuntaan ja ulko-oleskeluun soveltuvat pihatilat. Kaavamääräyksissä määrätään piha-alueiden viihtyisyydestä, toteuttamisesta ja ominaisuuksista.

Rakentamisen yhteydessä on huomioitava alueen maaperä- sekä mahdolliset sulfidisaviesiintymät. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä selvitys radonin torjuntatoimenpiteistä.

Korttelin pihatilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetasoksi on kaavassa asetettu 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä.

Asemakaavan muutoksessa hulevesiä edellytetään viivytettävän korttelialueella kaavamääräysten mukaisesti. Viitesuunnitelman hulevesisuunnitelmassa hulevesien viivyttämiskeinoiksi on esitetty hulevesipainannetta sekä maanalaisia hulevesisäiliöitä. Hulevesikokonaisuuteen vaikuttavat myös mahdolliset viherkattoiset piharakennukset sekä pysäköintipaikkojen toteuttaminen vettä läpäisevinä.

Liito-oravan suojelu ja latvusyhteyden turvaaminen tapahtuu pääosin VL-1/s -alueella, mutta niukasta tilasta ja ekologisen yhteyden toimivuuden varmistamisesta johtuen myös YO-1-korttelialueen kaakkoiskulmaan on osoitettu eko-1-merkintä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen rinnalla on laadittu viitesuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 19.9.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Liitteet

3 411808 Laurinlahden koulu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
4 411808 Laurinlahden koulu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 411808a Laurinlahden koulu asemakaava
- 411808a Laurinlahden koulu määräykset
- 411808a Laurinlahden koulu havainnekuva

- 411808 Laurinlahden koulu kaavaselostus
- 411808 Laurinlahden koulu kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta § 74 03.06.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

Asianumero 1898/10.02.03/2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

6
Kivikiila, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220215, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Pihkala Aapo
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kivikiilan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220215,

2

hyväksyy 22.11.2023 päivätyn ja 3.6.2026 muutetun Kivikiilan – Stenkilen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7582, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa korttelin itäpääty katualueeksi, jotta Miestentie on mahdollista kääntää liittymään suoraan Kuusisaarentiehen. Toimella on tarkoitus sujuvoittaa Otaniementien ruuhkautuvaa liikennettä ja parantaa samalla myös liikenneturvallisuutta. Muutos vapauttaa Miestentien nykyisen paikan, jolloin siihen on

mahdollista tarkastella erillisellä kaavalla täydennysrakentamista. Samalla säilyvän korttelin kaavamerkinnät päivitetään ajanmukaisemmiksi ja kaavalla todetaan rakentamista varten myönnetyt poikkeamiset.

Korttelissa 10035 rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajan tasalle huomioiden rakentamiseen myönnetyt poikkeamiset. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on kolmelle eri vierekkäiselle rakennusalalle osoitettuna yhteensä 19 850 k-m^2. Korttelin pinta-ala on noin 7 800 m^2 ja korttelitehokkuus e_k=2,54. Rakennusaloille on sallittu enintään 7–8-kerroksiset rakennukset matalampine osineen. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen. Korttelin eteläreunalle on osoitettu julkisivuille meluneristysvaatimukseksi 33 dBA.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 125 k-m^2.

Kaava käynnistyi laajempana kokonaisuutena ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.4.–20.5.2019 nimellä 220209 Kivimies. Kaava on sittemmin jaettu useisiin osiin: 220209 Kivimies (lainvoimainen 21.8.2024), 220213 Betonimies (palautettiin valmisteluun 5.12.2023), 220214 Kivikaira (hyväksytty kaupunginhallitukselle 4.6.2025) ja 220215 Kivikiila.

Betonimiehen kaavan palautuksen myötä alueen suunnittelu on hidastunut. Kivikiila erotettiin Betonimiehestä omaksi kaavakseen, jotta Miestentien siirto saadaan tehtyä nopeammin. Betonimiehen palauttaminen ei vaikuttanut Kivikiilan kaavan suunnitelmiin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kivikiila – Stenkilen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7582, käsittää korttelin 10035 ja katualueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215

Aloite ja vireilletulo

Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella 220209 Kivimiehen nimellä vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.3.2019.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on kapea, kiilamainen kaistale Miestentien ja Kuusisaarentien välissä. Rakennusten lisäksi katujen väliin jää lähinnä jalankulku–pyörätie, eikä Miestentiellä ole oikeastaan minkäänlaista etupihaa, vaan katua reunustaa kansipihan reunamuuri. Miestentie 5 on hotellikäytössä ja Miestentie 7–9 toimistoina. Suunnittelualueen itäpäässä ajoyhteys metron maanalaisiin huoltotiloihin kulkee korttelialueen läpi. Korttelin 10035 alueen omistaa työeläkeyhtiö Elo.

Kaava-alue on tavanomaista voimakkaasti rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole erityisiä luontoarvoja. Kasvillisuutta on alueella todella vähän. Laajin istutettu alue on korttelin länsilaidalla, jossa Valokeilan jalankulku- ja pyörätien viereinen reunaluiska on istutettu nurmella, maanpeitekasvein, matalin pensain ja erillisin puuntaimin.

Alueella on kolme rakennusta, jotka liittyvät toisiinsa yhdysosilla ja pysäköintikannella. Rakennusten päämassat ovat 6–8-kerroksisia ja sijoitettu poikittain Miestentiehen nähden. Niiden lisäksi rakennuksissa on matalampia osia, jotka liittävät korkeampia osia yhteen ja toimivat niiden jalustana. Rakennuksissa on kannen alle kahteen tasoon sijoitettu pysäköinti. Rakennukset on rakennettu vaiheittain 2012–2022. Ne yhdistävät julkisivuissaan vaaleaa pintaa, punaruskeaa tiiltä ja ruostutettua terästä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti

kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Alue on yleiskaavassa kehitettävää julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 220719 Miestenmetsä. K-1–kortteli on varattu liike- ja toimistorakentamista ja opetusta palvelevia rakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Korttelissa on osoitettu rakennusoikeutta kolmelle rakennusalalle 7 800+6 575+5 350, eli yhteensä 19 725 kerrosneliömetriä. Kahdelle suurimmalle niistä on velvoitettu rakentamaan myymälätiloja 20 % sallitusta kerrosalasta. Koko korttelin alueelle on mahdollistettu maanalainen pysäköintilaitos kahteen kerrokseen. Rakennukset saavat olla seitsemänkerroksisia. Etelälaidalla on 33 dBA ääneneristävyysvaatimus. Autopaikkoja on vaadittu 1 ap/60 kerrosneliömetriä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 3.6.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.6.–1.9.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutuksessa toivottiin, että kaavoitusta tehtäisiin suurempina kokonaisuuksina. Liikenteen sujuvoittamisen huomautettiin madaltavan kynnystä liikkua autolla ja siten lisäävän ilmastopäästöjä. Kaavaselostukseen toivottiin täsmennyksiä ja kattavampaa sisältöä. Muistutuksessa myös kysyttiin, onko Kuusisaarentien ja Otaniementien risteykseen ajantasakaavassa merkitty kiertoliittymä vielä tarkoitus toteuttaa. Lisäksi kysyttiin, maksaako korttelin maanomistaja kaavasta.

Vastineessa kerrottiin aikataulutuksen olevan syy kaavan jakamiseen pienemmiksi osiksi. Miestentien siirtoa on tarkoitus päästä suunnittelemaan tarkemmin jo samaan aikaan kuin Betonimiehen kaavaa vielä tehdään. Siten Betonimiehen kaavalla suunniteltavaa toimistokorttelia päästään toteuttamaan aiemmin. Liikenteen sujuvoittamisen katsotaan olevan olennainen asia suurten liikennemäärien vuoksi. Lisäksi kadun

siirrolla saadaan tilaa toimistokorttelin suunnittelulle. Kaavaselostukseen on tehty lisäyksiä ja tarkennuksia muistutuksen pohjalta. Kiertoliittymä ei ole enää ajankohtainen. Vastineessa kerrottiin, että maanomistaja ei maksa kaavasta, koska maankäyttösopimuskynnys ei ylity ja kaava tehdään kaupungin tarpeesta.

Länsimetron lausunnon mukaan suunnitteluratkaisun myötä metron huoltotunnelin liittymä muuttuu hankalaksi käyttää ja ratkaisu ei ole turvallinen. Lausunnon mukaan liittymä tulisi hankalaan mutkaan, johon on suunnitteilla muitakin tonttiliittymiä ja kadulle kääntyminen tapahtuu pyörätien yli.

Kaupungin vastineessa Länsimetrolle kerrotaan, että kaupunki ja Länsimetro ovat käyneet lausunnon jälkeen kokouksessa suunnitelmat läpi. Mutkaan, jossa metron huoltotunnelin liittymä olisi, ei ole tulossa tonttiliittymiä – pois lukien mahdollinen pelastusajoliittymä. Miestentien eteläpuolella ei ole pyörätietä, joten risteävää pyöräliikennettä ei ole. Metron huoltotunnelin liittymän toimivuus on tutkittu ajourin. Kokouksessa todettiin, että suunnitteluratkaisu on hyväksyttävissä ja sitä voidaan kehittää edelleen katusuunnitelmien yhteydessä.

Carunan lausunnon mukaan kaavan muutoksella on vähäiset vaikutukset sähköverkkoon. Espoon kaupunginmuseolla ja Telialla ei ollut kaavasta huomauttamista. HSY:n mukaan jatkosuunnittelussa tulee esittää vesihuollon järjestäminen, vesihuollon rakentamisen kustannusarvio ja kustannusjakoperiaatteet.

Muistutuksen tai lausuntojen takia ei ollut tarpeen muuttaa kaavaehdotusta.

Asemakaavan muutos

Korttelialueet

Korttelissa 10035 rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajan tasalle huomioiden rakentamiseen myönnetyt poikkeamiset. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on kolmelle eri vierekkäiselle rakennusalalle osoitettuna yhteensä 19 850 k-m^2. Korttelin pinta-ala on noin 7 800 m^2 ja korttelitehokkuus e_k=2,54. Rakennusaloille on sallittu enintään 7–8-kerroksiset rakennukset matalampine osineen. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen. Korttelin eteläreunalle on osoitettu julkisivuille meluneristysvaatimukseksi 33 dBA.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto. Uutta rakentamista ei suunnitella. Erikseen suunniteltava Miestentien siirto edellyttää johtojen siirtoja.

Liikenne

Miestentie siirretään liittymään idässä Kuusisaarentiehen nykyisen Otaniementien sijaan. Kadun siirto suunnitellaan erillään kaavasta ja sitä on suunniteltu Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Sitowise 2023). Katujen suunnitelmissa ja tilavarauksissa on huomioitu verkollisesti merkittävät pyörätiet, joita on alueen kaduilla. Helsingin suunnasta Tapiolaan suuntautuva baana on esitetty laadukkaana erotettuna pyörätienä Miestentien suunnitelmissa. Miestentiellä kadun pohjoisreunaan on suunniteltu erotettu jalankulku (2,5 m) ja pyöräbaana (4,0 m). Eteläreunassa Miestentiellä on jalkakäytävä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelissa on kannenalainen pysäköinti kahdessa tasossa. Korttelin järjestelyihin ei tule kaavan myötä muutoksia.

Luonnonympäristö

Alue säilyy rakennettuna kaupunkiympäristönä, jossa kasvillisuutta on niukasti.

Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kantautuu Kuusisaarentieltä melua. Tilanne ei muutu kaavan myötä. Kaavassa on osoitettu julkisivuille meluneristämisvaatimus kuten ajantasakaavassakin on.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset

Kaavanmuutoksella kaduksi muutettavan alueen koko ja ympäröivien katujen järjestelyt on suunniteltu Sitowisen laatimalla Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmalla, joka on päivitetty 2023.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Korttelin asemakaavaa muutetaan kaupungin tarpeiden vuoksi, jotta Miestentien liittymä saadaan siirrettyä. Samalla kaavamerkintöjä on järkevää tarkistaa, jotta kaava on paremmin ajan tasalla. Maanomistaja ei maksa kaavan muuttamisesta, koska kaavaa ei tehdä maanomistajan aloitteesta.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

Päätöshistoria
Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 74

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.11.2023 päivätyn ja 3.6. muutetun Kivikiila – Stenkilen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7582, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

5 220215 Kivikiila muistutusten yhteenveto ja vastineet
6 220215 Kivikiila lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220215a Kivikiila asemakaava
- 220215a Kivikiila määräykset
- 220215a Kivikiila ajantasakaava
- 220215 Kivikiila kaavaselostus
- 220215 Kivikiila kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026

7
Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien urheiluhallin rakentamisen mahdollistamista toimistorakennusten korttelialueella, 22. kaupunginosa Olari, (kielteinen päätös)

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Hylkää kaavoitushakemuksen koskien kiinteistöä 49-22-314-1, koska kaavamuutokselle ei ole enää edellytyksiä kokonaisuuteen liittyneen suunnitteluvarauksen päättymisen myötä.

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2024 (§ 172) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 2 000 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan pöytäkirjan julkaisun jälkeen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Hakemuksen sisältö

Kaavamuutosalueella on kaksi tonttia. Toisen omistaa yksityinen maanomistaja ja toisen Espoon kaupunki. Yksityiselle maanomistajalle (kiinteistö 49-22-314-1) myönnettiin suunnitteluvaraus Espoon kaupungin

omistamalle alueelle (kiinteistö 49-22-314-2) toimistorakennuksen suunnittelua varten 26.11.2018. Varausta muutettiin 9.8.2021 siten, että tontti varattiin liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Kaupunki on suunnitteluvarauksella valtuuttanut yksityisen maanomistajan edistämään kaupungin omistaman alueen suunnittelua ja hakemaan kaupungin maalle kaavamuutosta. Yksityinen maanomistaja on valtuuttanut erillisen konsultin edistämään liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja hakemaan kaavamuutosta molemmille tonteille.

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään sisäliikuntakeskuksen rakentamista hakemuksen liitteenä toimitetun suunnitelmaluonnoksen mukaisesti. Sisäliikuntakeskus on hakemuksessa tarkoitettu pääosin 14 padel-kentän, sekä niiden käytön aiheuttaman autopaikkamäärän ja muiden vaadittavien tilojen toteuttamiseksi. Vaikka hakemuksessa on todettu, että padel-kenttien mitoitusta voi käyttää muihinkin urheilulajeihin, padel-kenttien mitat määrittävät sisäliikuntakeskuksen mitoituksen. Hakijan mukaan hankkeen kannattavuus edellyttää hakemuksessa ja suunnitelmissa esitettyä kenttämäärää.

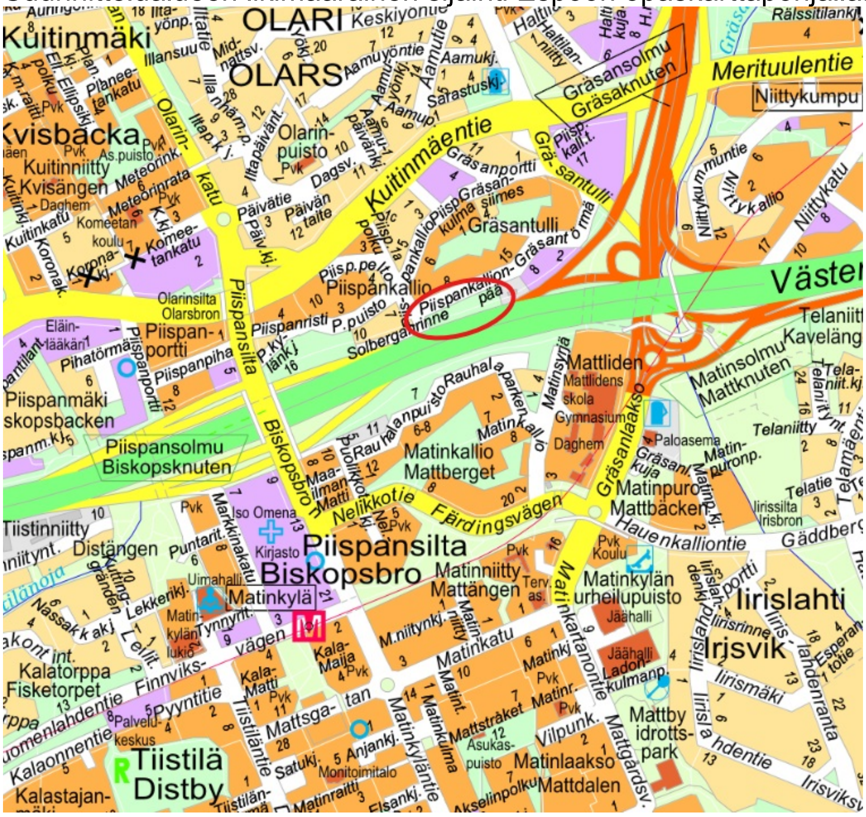
Päätöksen perustelu

Espoon kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.11.2025, että se ei jatka kaupungin tontille 49-22-314-2 annettua, viimeisimmän kerran 7.4.2025 jatkettua suunnitteluvarausta. Suunnitteluvarauspäätös perustui siihen, että hanke oli esittänyt kaupungille useita eri ehtoja, jotka olivat hankkeen toteutumisen edellytyksiä ja samalla asemakaavamuutoksen edistämisen edellytyksiä. Hankkeen konsultin mukaan hanke ei voisi toteutua ilman edellytysten täyttymistä. Kyseisiä ehtoja ei ole mahdollista täyttää, koska ehdot ovat ristiriidassa muun muassa liito-oravan suojelun ja suunnitteluvarauksen ehtojen kanssa.

Kaavoitushakemus koskee kumpaakin tonttia ja perustuu kaupungin omistaman tontin osalta suunnitteluvarauspäätökseen. Hakemuksen mukainen kaavoitus edellytti molempien tonttien käyttöä. Hakemuksessa kuvailtu sisäliikuntakeskus ei mahtuisi vain yhdelle tontille. Suunnitteluvarauksen päätyttyä hankkeen konsultin oikeus hakea kaavamuutosta päättyi. Tarkoituksena on poistaa tarpeettomaksi jäänyt kaavoitushakemus järjestelmistä.

Kiinteistön 49-22-314-1 maanomistaja on tietoinen tilanteesta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Kiinteistön 49-22-314-1 omistajan valtuuttama edustaja on hakenut 14.10.2021 jätetyllä kaavoitushakemuksella asemakaavan muuttamista kiinteistöillä 49-22-314-1 ja 49-22-314-2 sisäliikuntakeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi.

Alueen nykytila

Nykytilassa alue on rakentumaton. Alueen länsipääty on kosteapohjainen ja sillä kasvaa rehevää mänty- ja kuusivoittoista sekametsää. Alueen kallioisella itäosalla on voimakkaita maastonmuotoja ja alueella kasvaa pääosin mäntyjä. Alueen maanpinta nousee itään päin. Alueen pohjoispuolella on nelikerroksisia asuinkerrostaloja ja eteläpuolella on Länsiväylän maantiealue.

Alueen länsiosassa ja lähiympäristössä on havaittu liito-oravien elinympäristöä. Alueella on tehty liito-oravaselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 30.04.2020) ja luontolausunto (Luontotieto Keiron Oy, 25.11.2021).

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

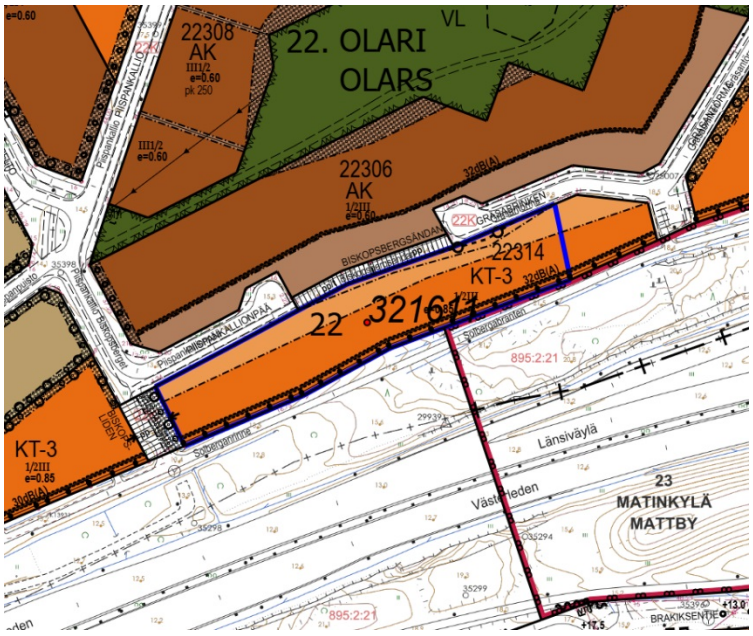
Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP).

Alueella on vireillä Espoo 2060 yleiskaava, jonka luonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Asemakaava

Alueella on voimassa 321600 Piispankallio -asemakaava. Alue on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3). Korttelialueelle on osoitettu tehokkuusluku e=0.85. Suurin sallittu kerrosluku on kolme, jonka lisäksi kaavassa mainitun kerrosluvun alapuolella olevasta tilasta saa käyttää puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi kerrosluvun estämättä. Korttelialueen pohjoisreunalla on maanalaista johtoa varten varattu alue. Kaavassa on annettu meluntorjuntaan liittyviä merkintöjä ja määräyksiä Länsiväylän melun torjumista varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/60 k-m^2, joista vähintään 50 % tulee sijoittaa kellarikerroksiin, pihamaan alle tai maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.3.-21.3.2022. Nähtävilläoloaikana saadun palautteen perusteella kaava-alueen pohjoispuolen asukkaat pääosin vastustivat kaavamuutosta.

Ratkaisuvalta

Hallintosäännön I osan 4. luvun 17 §:n 3 kohta.

Perittävät maksut

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2024 (§ 172) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 2000 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Jatkokäsittely

- Ote, maanomistaja(t)

Liitteet

7 321611 Piispankallionpää suunnitteluvarauspäätös 3.11.2025
8 ei julkaista_321611 Piispankallionpää hakemus ja liitteet

8
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtäville

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtävillä.

Uintiportti, aluenumero 410512, asemakaavan muutos, Espoonlahti. Espoonlahden uimahallin ja Espoonlahden päiväkodin tontit. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.11.–15.12.2026. Kaavasta pääsee keskustelemaan osana Espoonlahden alueellista asukastilaisuutta keskiviikkona 24.11.2026 klo 17.00–19.00 Lippulaivan kirjastossa Espoonlahden keskuksessa (Espoonlahdenkatu 8). Tilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.

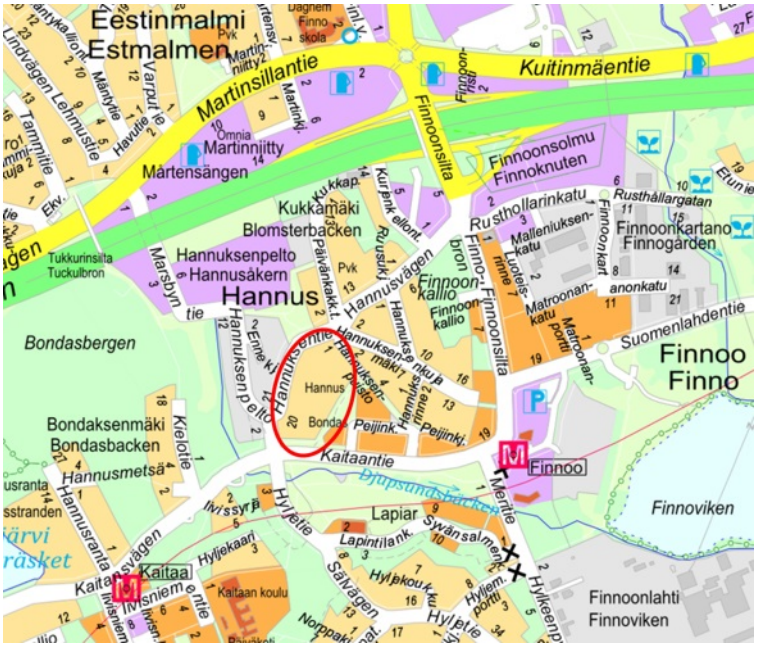
Espoonlahteen suunnitellaan uusi uintikeskus, joka korvaa nykyisen huonokuntoisen uimahallin. Asemakaavan muutos sisältää uintikeskuksen, maauimalan ja pysäköintilaitoksen. Tavoitteena on vaiheistaa uintikeskuksen rakentaminen siten, että nykyinen uimahalli voi säilyä käytössä, kunnes uusi valmistuu. Espoonlahden päiväkoti puretaan uuden uintikeskuksen rakentamisen vuoksi.



Mårtensbyn kylämäki, aluenumero 442800, asemakaava ja asemakaavan muutos, Kaitaa. Alue Hannuksentien ja Kaitaantien välissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.11.–15.12.2026. Kaavasta pääsee keskustelemaan osana Espoonlahden alueellista asukastilaisuutta keskiviikkona 24.11.2026 klo 17.00–19.00 Lippulaivan

kirjastossa Espoonlahden keskuksessa (Espoonlahdenkatu 8). Tilaisuudesta tiedotetaan tarkemmin kaavan verkkosivulla.

Alueelle mahdollistetaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivaa palvelutoimintaa, kuten kahvila, ravintola, tapahtumatiloja tai majoitusta sekä asumista Hannuksen tilalla. Alueen kulttuuriympäristö- ja luontoarvot turvataan. Lisäksi alueelle osoitetaan julkista virkistysaluetta ja kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä parannetaan.



Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:

9
Kaavoituspyynnöt

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat kaavoituspyynnöt:

Asemakaavan muutoshakemus, Espoon vanha asema

Kaavamuutoshakemus koskee Espoon keskuksessa sijaitsevaa kiinteistöä 49-454-1-97 ja tarvittavia osia viereisiä pysäköintialueita. Kiinteistöllä sijaitsee Espoon aseman Vanha asemarakennus ja Makasiinirakennus. Maanomistaja (Espoon kaupunki, tonttiyksikkö) on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 28.10.2026. Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennukset ja mahdollistaa niiden käyttö myymälärakennuksina.

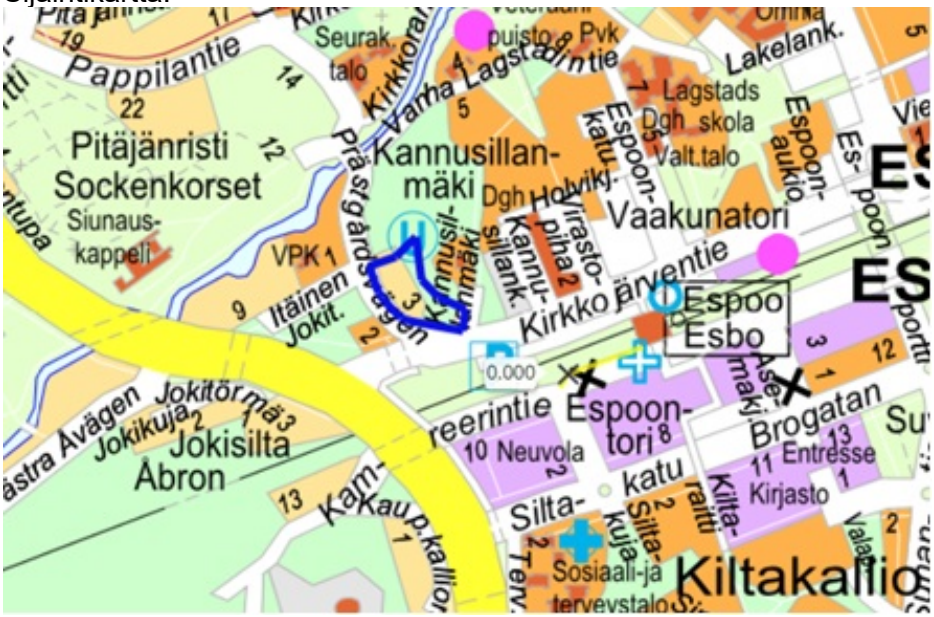
Sijaintikartta:



Asemakaavahakemus, Pappilantie 3, 5 ja 7

Kaavoitushakemus koskee Espoon keskuksessa sijaitsevia kiinteistöjä osoitteessa Pappilantie 3, 5, ja 7. Kiinteistöillä sijaitsee Vanha apteekkitalo ja Lilla Karyll- niminen rakennus. Maanomistaja (Espoon kaupunki, tonttiyksikkö) on jättänyt hakemuksen asemakaavan laatimiseksi 28.10.2026. Asemakaavan tavoitteena on suojella rakennukset ja mahdollistaa niissä asuminen.

Sijaintikartta:



Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta: