Asianumero 3226/10.02.03/2023

Aluenumero 130309

Nuijalantie

Asemakaavan muutos

54. Kilo

Kortteli 54157, katu- ja erityisalueet

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 130304

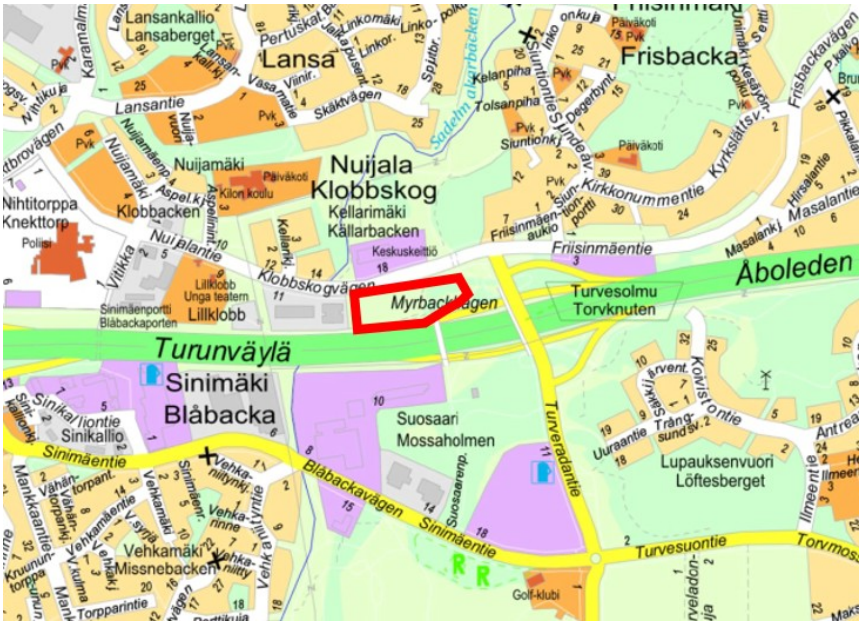
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7594.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kilon kaupunginosassa Nuijalassa, Nuijalantien ja Turveradantien risteyksen tuntumassa, Turunväylän pohjoispuolella osoitteessa Nuijalantie 15.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö 26.9.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 26.2.2025.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Sari Metsälä, puh. 046 877 2772

Annika Tuominen, puh. 040 636 9410

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu

Tarja Pennanen, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3002

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1 Tiivistelmä 6
1.1 Alueen nykytila 6
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus 6
1.3 Suunnittelun vaiheet 7
2 Lähtökohdat 7
2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 7
2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen 7
2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä 8
2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö 8
2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat 8
2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto 8
2.2 Maakuntakaava 8
2.3 Yleiskaava 9
2.4 Asemakaava 10
2.5 Rakennusjärjestys 11
2.6 Tonttijako 12
2.7 Rakennuskiellot 12
2.8 Pohjakartta 12
2.9 Maanomistus 12
2.10 Maaperä 12
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset 13
2.12 Rakennettu ympäristö 14
2.12.1 Yhdyskuntarakenne 14
2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva 14
2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta 15
2.12.4 Palvelut 15
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto 15
2.13 Liikenne 16
2.13.1 Ajoneuvoliikenne 16
2.13.2 Jalankulku ja pyöräily 17
2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti 18
2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne 18
2.13.5 Liikenneturvallisuus 19
2.14 Luonnonolosuhteet 19
2.15 Ympäristön häiriötekijät 21
3 Asemakaavan tavoitteet 22
3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle 22
3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle 22
4 Asemakaavan muutoksen kuvaus 23
4.1 Yleisperustelut 23
4.2 Mitoitus 23
4.3 Maankäyttö 23
4.3.1 Korttelialue (KM) 23

4.3.2 Suojaviheralueet (EV) 24
4.3.3 Muut alueet 25
4.3.4 Palvelut 25
4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto 25
4.4 Liikenne 25
4.4.1 Ajoneuvoliikenne 25
4.4.2 Jalankulku ja pyöräily 26
4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti 26
4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne 27
4.4.5 Esteettömyys 27
4.5 Maaperä ja rakennettavuus 27
4.6 Luonnonympäristö 28
4.7 Ympäristön häiriötekijät 29
4.8 Nimistö 30
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset 30
5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 30
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon 31
5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 32
5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 33
5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 35
5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen 35
6 Asemakaavan toteutus 36
6.1 Rakentamisaikataulu 36
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet 36
6.3 Toteutuksen seuranta 36
6.4 Sopimukset 36
7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus 36
7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto 36
7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus 36
7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo 37
7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon 37
7.2 Kaavaehdotus 37
7.2.1 Kaavaehdotuksen kuvaus 37
7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo 38
7.3 Kaavan hyväksyminen 38
7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana 38
7.5 Käsittelyvaiheet 39

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, katukartta

Liite 3, viherkerroinlaskelma

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Nuijalantie ja 130309.

Selvitykset

- Espoon Nuijalantien alueen, liito-oravaselvitys ja luontolausunto, Enviro 20.6.2023, Nuijalantie aiempi alueen suunnittelu
- Nuijalantie, viitasammakkoselvitys, FCG 2.7.2024
- Turvesolmun ekologisten yhteyksien tarkastelu, Sitowise Oy 26.6.2025
- Kilon K-Rauta meluselvitys, Ramboll 22.6.2026
- Espoon Kilo, Nuijalantie 15, Kaupallinen selvitys, Realidea 21.8.2026
- K-Rauta Kilo Espoo, Hulevesi- ja tulvariskihallintaselvitys, GeoPro Consulting 15.9.2025, 8.10.2026 ja Pihapiirustus, Maisema-arkkitehtuuri PE oy, 9.10.2026
- K-rauta, viitesuunnitelma, ARKH arkkitehdit Oy, 9.10.2026
- K-rauta Nuijalantie, Liikenneanalyysi, Liikennesuunnittelu Kutoset 23.9.2026

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisena liikerakennusten tonttina. Alueen länsiosa on vanhaa tasaista peltoa ja itäosa on metsäinen, kallio-moreenikukkula. Länsiosa suunnittelualueen tontista on ollut lähivuosina vuokrattuna lyhytaikaisella sopimuksella työmaatukikohdaksi ja varastoalueeksi, jolloin maapohjaa on jonkin verran muokattu. Rakennuksia alueella ei ole.

Suunnittelualueen eteläpuolella ja itäpuolella on suojaviheraluetta, länsipuolella on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten tontti, jolla sijaitsevat leipomomyymälä, kiinteistöpalveluyritys, crossfit-liikuntakeskus lounasravintola sekä postin jakelutiloja.

Luoteissuunnassa on erillisten ja kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialue. Pohjoissuunnassa, Nuijalantien toisella puolella on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Espoo Cateringin ruokapalvelun toimitilat ja Fortumin lämpölaitos hiilineutraalia energiantuotantoa ja -varastointia varten.

Koillissuunnassa Nuijalantien pohjoispuolella on Myyrinniitty niminen puistoalue, joka on osa laajempaa maisemallisesti avointa laaksoalueita myötäilevää virkistysaluekokonaisuutta. Avointa laaksoaluetta reunustaa metsäiset rinteet ja mäet. Suunnittelualueen metsäinen mäki ja viereiset suojaviheralueet ovat osa viheryhteyttä, joka jatkuu Turunväylän yli etelään.

Suunnittelualue kuuluu Gräsanojan vesistöalueeseen ja alueen itäpuolella virtaa Sadelmakarbäckenin puro. Puro on putkitettu viereisen korttelialueen sekä Turunväylän kohdalla. Puro liittyy Turunväylän eteläpuolella tulvaherkkään Mankkaanpuroon.

Nuijalantie on liikenteellisesti yhteydessä Leppävaaraan ja Turunväylään idässä, ja Nihtisiltaan ja Kiloon lännessä. Nuijalantiellä on kohtalaisen vilkas liikenne nykytilanteessa. Nuijalantien liikennemäärä vuonna 2023 oli n. 6600 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Sekä Nuijalantien etelä- että pohjoispuolella kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Turunväylän liikennemäärä kaavamuutosalueen kohdalla oli vuonna 2023 noin 78000 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollisestaan uuden liikerakennuksen sijoittuminen Nuijalantien varteen. Kaavan käyttötarkoitusmerkintä on KM-1 eli liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueella ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Liikerakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta

6300 kerrosalaneliömetriä, vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +20.5, pihamyymälälle rakennusalat katoksille ja alue pysäköintiin. Julkisivuja tulee jäsentää aukotuksella, materiaalivaihtelulla ja kasvillisuudella.

Kaavamuutoksessa osoitetaan myös alueen itäosan metsäinen kukkula ja kaistale alueen länsiosasta suojaviheralueeksi EV. Itäosa metsäisen kukkulan alueelle kaavan osoitetaan eko-1-merkintä maakunnallisen ekologisen yhteystarpeen vuoksi.

Kaavamuutos alueen pohjoisosaan osoitetaan kaistale katualuetta, jolloin Nuijalantien katualue tällä kohden levenee.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 30 500 m^2. Liikerakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 17 500 m^2, suojaviheralueiden pinta-ala yhteensä on noin 12 000 m^2 ja katualueen pinta-ala on noin 1000 m^2. Kaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakennusoikeus vähenee noin 13 500 k-m^2.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut alueen maanomistajana Espoon kaupungin tonttiyksiköltä. Asemakaavan muutoshakemus on tullut 26.9.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.2.2023 kaavamuutoskohteen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 3.3. – 1.4.2025.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.3.2026 varata Kesko Oyj:lle Kilosta korttelin 54117 tontin 6 rautakauppahankkeen suunnittelua varten.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavalla luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Turvataan kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

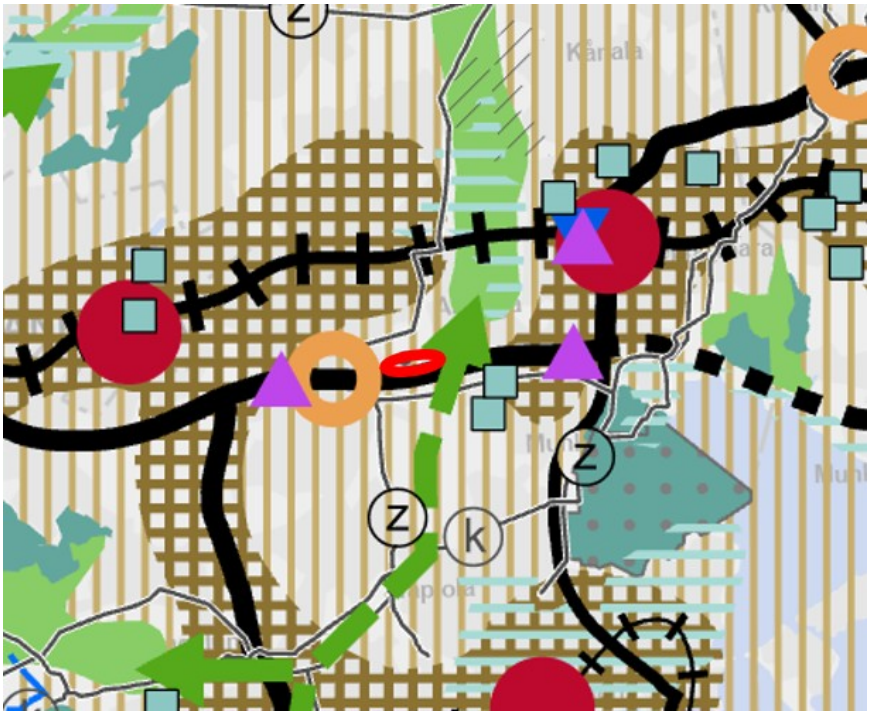
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle maakunnallisesti merkittävän tien, Turunväylän tuntumaan. Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty maakunnallisen ekologisen ja virkistyksellisen verkoston viheryhteystarve.



Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

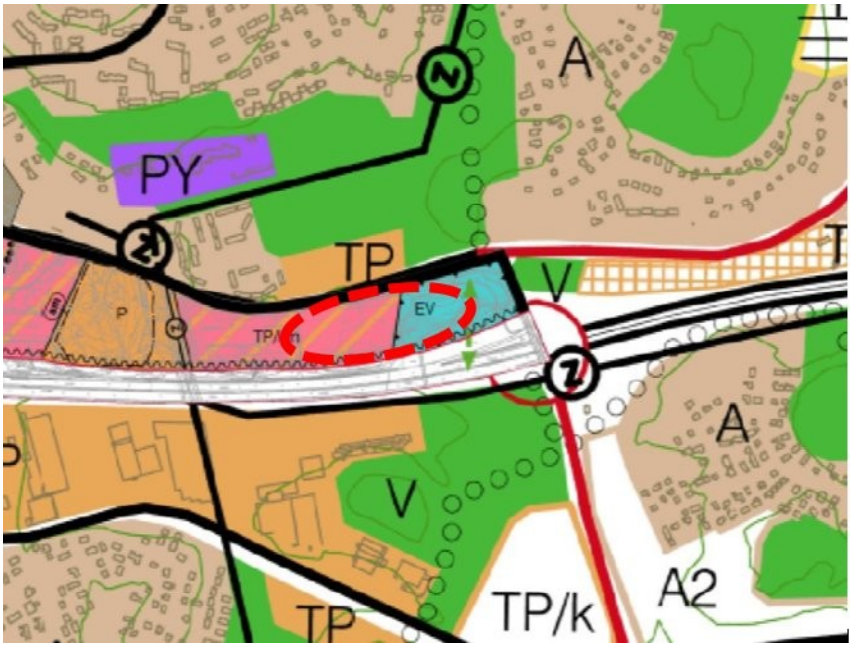
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Keran osayleiskaava

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava. Keran osayleiskaavassa alue on varattu osin työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueeksi (TP/km) ja osin suojaviheralueeksi (EV). Työpaikka-alueelle voidaan osoittaa toimitilojen ja palveluiden lisäksi sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa sellaista kauppaa, joka vaatii paljon tilaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä.

Alueen läheisyydessä on yleiskaavassa merkinnät viheryhteystarpeesta ja liikennemeluntorjuntatarpeesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

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

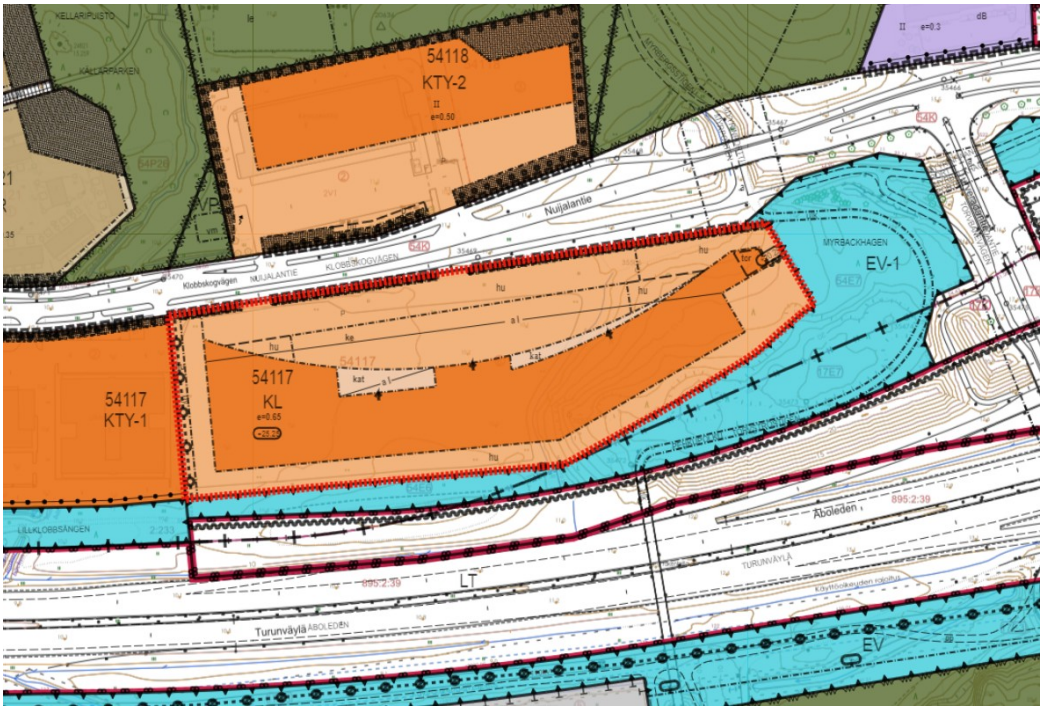
Yleiskaava 2060:ssa alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) ja virkistysalueeksi (V). Lisäksi alueelle on osoitettu ekologinen runkoyhteyden kehittämiskohta. Espoon yleiskaavaa 2060 on laadittu Keran alueella oikeusvaikutuksettomana.

Espoon yleiskaavaa 2060 on laadittu Keran alueella oikeusvaikutuksettomana.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 130304 Kellarinmäki-Friisinmäki asemakaava. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 22.8.2012. Korttelin 54117 tontti 6 on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa varten. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna e=0.65. Rakennusala on tontin keskellä. Liikerakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on kaavassa osoitettu lukuna +25.25. Rakennusalalle on kaavassa osoitettu sivut, joihin rakennus tai melueste on rakennettava kiinni. Alueella on huleveden käsittelylle varattuja alueita tonttia ympäröiden. Kaksi katoksen rakennusalaa, rakennusaloja, jonne voi sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja – näitä päällekkäisiä kerroksia voi olla yksi. Mainostornille on oma rakennusala tontin itäpäässä. Pysäköimisalue on osoitettu tontin Nuijanlantien puoleiselle sivulle.

Alueen autopaikkavaatimus on liikekerrosalaa kohden 1 ap/50 k-m^2. Pääosa autopaikoista tulee sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alle. Maanpäälliset autopaikat tulee jäsennöidä puilla ja pensailla. Jalankulkuväylät tulee merkitä kivetyksellä tai vastaavalla kestävällä ja erottuvalla materiaalilla. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa liiketilan kerrosalaa kohden 1pp-paikka /200 k-m^2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen. Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kivi ja lasi. Ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivun materiaaleja. Pysäköintilaitosten julkisivumateriaalin ei tarvitse olla edellä mainittu, mutta tulee vastata pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten laatutasoa ja sopeutua niihin arkkitehtuuriltaan. 1/3 rakennuksesta tulee olla kaksi kerroksinen. Mainoslaitteet ei saa ylittyä räystäslinjan yläpuolelle. Viherkatot sallitaan. Melusuojaus Turunväylän meluilta toteutettava soveltuvin rakentein ja ne tulee olla osana julkisivuarkkitehtuuria. Muuntamo tulee sijoittaa rakennukseen. Hulevesien käsittelystä on määräys, joka edellyttää hulevesien hallintaa niin, että korttelialueelta lähtevät virtaamat eivät kasva. Tonttien väliseen rajaan saa rakentaa kiinni. Aitojen ja turvakaiteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja soveltua päärakennuksen arkkitehtuuriin. Päivittäistavarakaupan rakentaminen alueelle on kielletty.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Kaavamuutoksen myötä tulee laadittavaksi tonttijaonmuutos.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

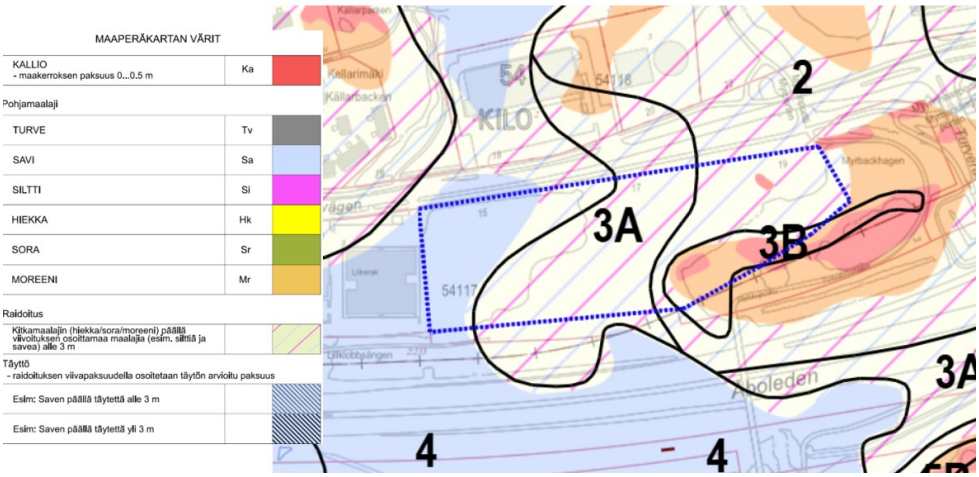
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Espoon kaupunki. Länsi- ja luoteissuunnassa sijaitsevat kiinteistöt ovat asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa. Muut ympäröivät kiinteistöt, yleiset alueet, kadut ja suojaviheralueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

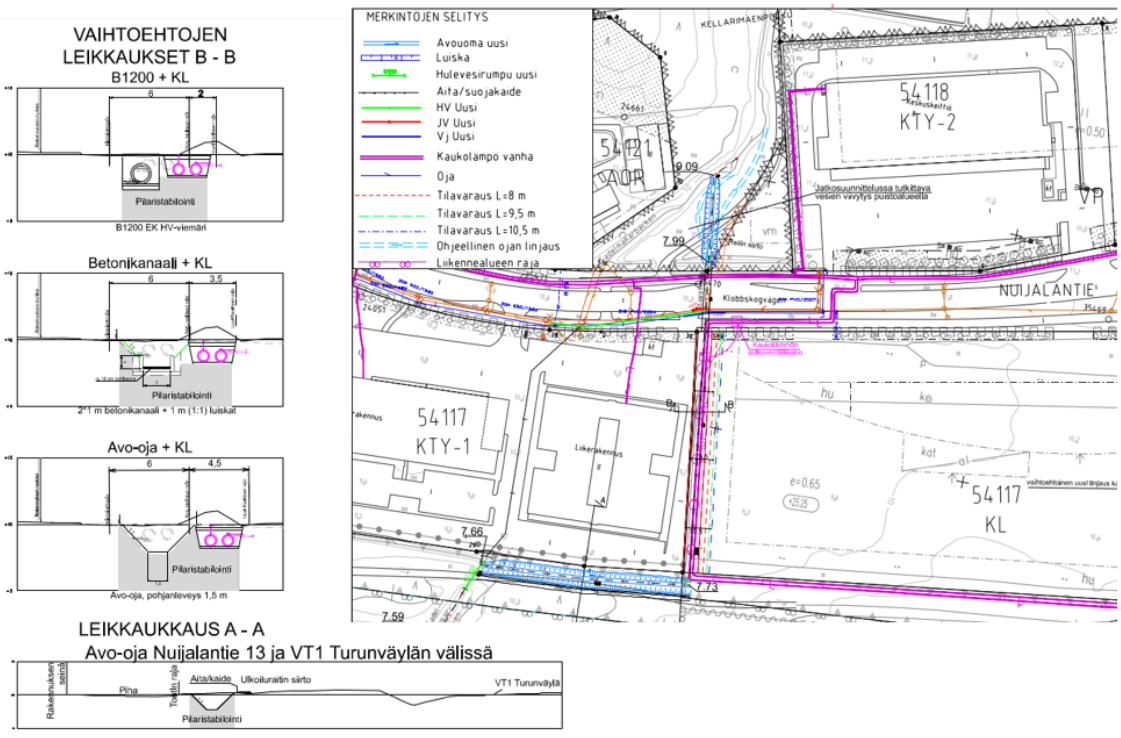
Kaavamuutosalueella on maaperäkartan tietojen mukaan savea, siltin ja saven peittämää moreenia, moreenia ja kalliota. Rakennettavuusluokitus alueen länsiosassa saven alueella on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (4). Alueen keskivaiheella rakennettavuus on vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä (3A). Alueen itäosassa rakennettavuusluokitus on osin normaalisti rakennettavaa (2) ja osin vaikeasti rakennettava rinnemaasto (3B).



Kuva: Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksesta.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavamuutosta varten on tehty Nuijalantien pohjoispuolella sijaitsevan Kellaripuiston ja Turunväylän tuntumassa olevan suojaviheralueen Lillklobbinniityn välillä huleveden reitityksen tarkastelu (Ramboll, 17.12.2024), jonka tavoitteena on ollut määritellä eri hulevesireitityksen vaihtoehtoja, niiden tilantarve Nuijalantien kaavamuutosta sekä kunnallisteknistä jatkosuunnittelua varten.



Kuvaote huleveden ohjauksen tarkastelusta kaavamuutosalueen länsiosassa.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kilon kaupunginosa sijoittuu Turuntien ja Turunväylän väliin rajoittuen lännessä Kauniaisten kaupunkiin ja idässä Leppävaaran kaupunginosaan. Kilon alueen itäosassa ja luoteiskulmassa sijaitsevat kaupunginosan laajimmat viheralueet. Kiloa halkoo itä-länsisuuntainen junaraidelinjaus ja alueen keskellä sijaitsee Kilon asema, jonka läheisyydessä on kaupan palveluja. Junaradan molemmin puolin sekä Nuijamäessä Lansantien ja Nuijalantien varressa on kerrostalokortteleita. Kilon alueen pientaloasutus keskittyy radan eteläpuolella Friisinmäkeen, Nihtimäkeen ja Lansaan sekä radan pohjoispuolella Kilontien pohjoispuolelle Turuntien varren Kuninkaisiin. Kilon alueen länsiosa on ollut pitkälti toimisto-, varasto- ja teknologia-aluetta, mutta nyttemmin alue on kaavamuutosten myötä muuttumassa asuinpainotteiseksi palvelu- ja työpaikka-alueeksi. Turunväylän pohjoispuolta rajaa pääosin erilaiset työpaikkakorttelit.

Itä-länsisuuntaisen radan pääsee alittamaan Kilonkartanontietä pitkin sekä alittamaan Karamalmintien Lansansillan kohdalla. Lisäksi kevyenliikenteen radan alituskohdat ovat Kilon ja Keran aseman kohdalla. Alueella sijaitsee kaksi junaliikenteen asemaa, Kilo ja Kera.

Kilo liittyy ympäröivään liikenneverkkoon pohjoispuolella Karapellon ja Kilonväylän kautta sekä Kilonkartanontietä pitkin Turuntielle. Eteläpuolelle pääsee Karamalintietä ja Lansantietä pitkin Nihtisillantielle ja edelleen Nihtisiltaan ja Turunväylälle. Sekä Nuijalantieltä ja Friisinmäentieltä Turveradantielle ja edelleen Turunväylälle. Itäsuuntaan etelä-Leppävaaraan on yhteys Friisinmäentieltä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kilon alueella Nuijalassa Turunväylän pohjoispuolelle lähelle Nuijalantien ja Turveradantien risteystä. Etäisyys Kilon asemalle kävellen noin 1,2 km ja autolla noin 2,5 km. Leppävaaran keskustaan matkaa on noin 2,5 km.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilossa Nuijalantien alueellisen kokoojakadun varressa rajautuen etelässä suojaviheralueeseen ja Turunväylään, idässä suojaviheralueeseen, pohjoisessa Nuijalantiehen ja lännessä toimitilatonttiin, jolla toimii tällä hetkellä leipomomyymälä, kiinteistöpalveluyritys, crossfit-liikuntakeskus lounasravintola sekä postin jakelutiloja.

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisena liikerakennusten tonttina. Alueen länsiosa on vanhaa tasaista peltoa ja itäosa on metsäinen, kallio-moreenikukkula. Länsiosa suunnittelualueen tontista on ollut lähivuosina vuokrattuna lyhytaikaisella sopimuksella työmaatukikohdaksi ja varastoalueeksi, jolloin maapohjaa on jonkin verran muokattu. Rakennuksia alueella ei ole.

Korkeusero tontin kaakkoisosan korkeimman kukkulan ja länsiosan alimman kohdan välillä on noin 10 metriä. Valtaosa kaavamuutosalueesta on kuitenkin melko tasainen noin + 10 mpy (meren pinnan yläpuolella) tasossa. Alueella kulkee kapea avo-oja metsikköisen rinteen alareunassa.

Luoteissuunnassa on erillisten ja kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialue. Pohjoissuunnassa, Nuijalantien toisella puolella on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Espoo Cateringin ruokapalvelun toimitilat ja Fortum Power and Heat Oy:n lämpölaitos hiilineutraalia energiantuotantoa ja -varastointia varten.

Koillissuunnassa Nuijalantien pohjoispuolella on Myyrinniitty -niminen puistoalue, joka on osa laajempaa maisemallisesti avointa laaksoalueita myötäilevää virkistysaluekokonaisuutta. Avointa laaksoaluetta reunustaa metsäiset rinteet ja mäet. Suunnittelualueen metsäinen mäki ja viereiset suojaviheralueet ovat osa viheryhteyttä, joka jatkuu Turunväylän yli etelään.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueen tyhjällä liikerakennustontilla ei ole asukkaita, eikä tällä hetkellä työpaikkojakaan. Noin 300 m etäisyydellä koillis- ja luoteissuunnassa sijaitsevat lähimmät asuinkorttelit, joissa asuu laskennallisesti noin 250 asukasta (1 as / 50 k-m^2).

2.12.4 Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Naapurikorttelissa länsipuolella on leipomomyymälä, kiinteistöpalveluyritys, crossfit-liikuntakeskus ja lounasravintola. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 1,4 km päässä Nihtisillassa ja noin 2 km päässä Kilon asemalla.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalueella on kaukolämpöjohto tontin länsiosassa. Alueen läheisyydessä katualueilla kulkee vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkosto, kaukolämpöjohtoja sekä sähkö- ja puhelinkaapeleita.

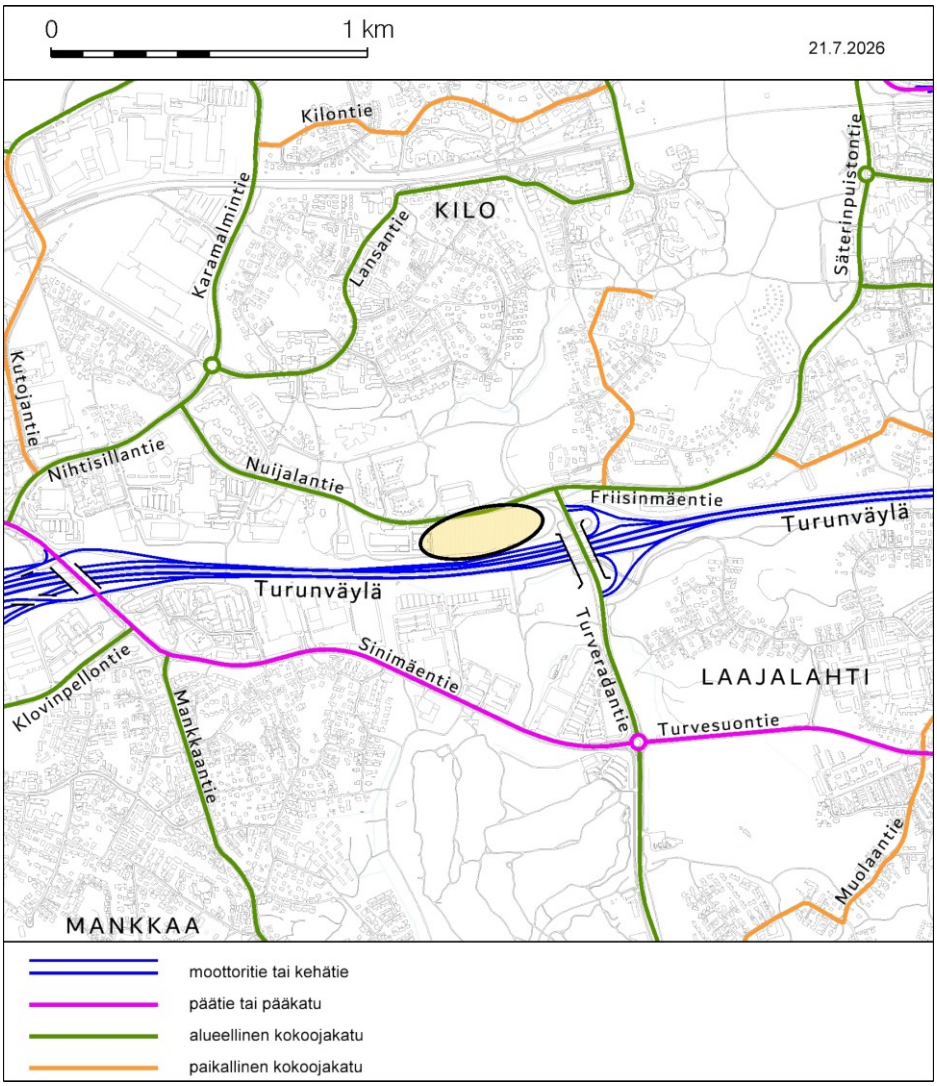
Kaavamuutosta varten on tehty Nuijalantien pohjoispuolella sijaitsevan Kellaripuiston ja Turunväylän tuntumassa olevan suojaviheralueen, Lillklobbinniityn välillä hulevesien reitityksen tarkastelu (Ramboll, 17.12.2024), jonka tavoitteena on ollut määritellä eri hulevesireitityksen vaihtoehtoja ja niiden tilantarve ja kustannusarvioita Nuijalantien kaavamuutosta sekä kunnallisteknistä jatkosuunnittelua varten.

2.13 Liikenne

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolitse kiinteistöä sivuaa Nuijalantien alueellisen kokoojakadun yhteys, johon tontti myös ajantasakaavassa on esitetty liitettäväksi. Alueen eteläpuolella n. 50 m etäisyydellä kulkee taas Turunväylä. Noin 200 metrin etäisyydelle kaava-alueesta itään sijoittuu Turvesolmun eritasoliittymä.

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

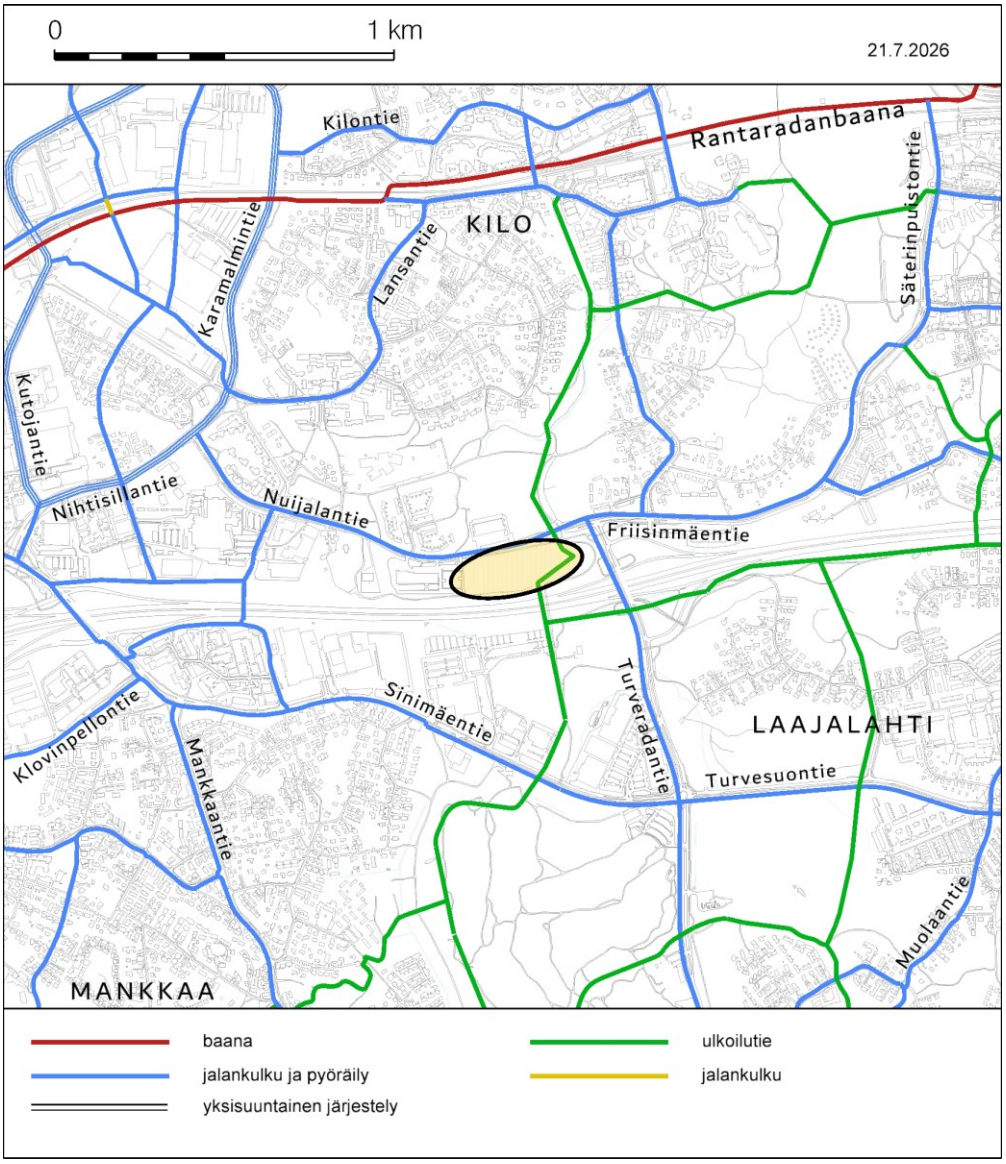
Nykytilassa tontti on rakentumaton. Ajantasakaavassa Nuijalantien reunaan on esitetty liittymäkieltoaluetta, joka katkeaa kahdesta kohdasta mahdollistaen näille sijainneille tonttiliittymät. Nuijalantien keskimääräinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla oli vuonna 2025 n. 7600 ajoneuvoa arkivuorokautena. Nuijalantie on määritelty autoliikenteen tavoiteverkossa alueelliseksi kokoojakaduksi, eli sen tehtävä on välittää liikennettä niin alueiden välillä kuin alueen sisäisestikin.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Sekä Nuijalantien etelä- että pohjoisreunalla kulkee nykytilassa yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Jalankulun ja pyöräliiketeen tavoiteverkossa Nuijalantielle on esitetty jalankulun ja pyöräliikenteen pääreitti. Alueen itäpuolelle Nuijalantielle sijoittuu nykytilassa jalankulun ja pyöräliikenteen alikulkuyhteys. Alueen länsipuolella Nuijalantien ylitys on järjestetty tasossa suojatieylityksenä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistö on tällä hetkellä rakentumaton. Ajantasa-asemakaava mahdollistaa alueelle liiketilojen korttelin rakentamisen, jolla pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös rakennuksen tai pihakannen alle. Kiinteistölle on mahdollistettu liittymien paikat Nuijalantielle kahdesta kohdasta.

Autopaikkoja ajantasa-asemakaava määrää rakennettavaksi seuraavasti:

- 1 autopaikka toimisto-, työ- ja liikekerrosalan 50 m^2 kohti
- 1 autopaikka varastokerrosalan 100 m^2 kohti
- 1 liikuntapalveluiden 100 m^2 kohti

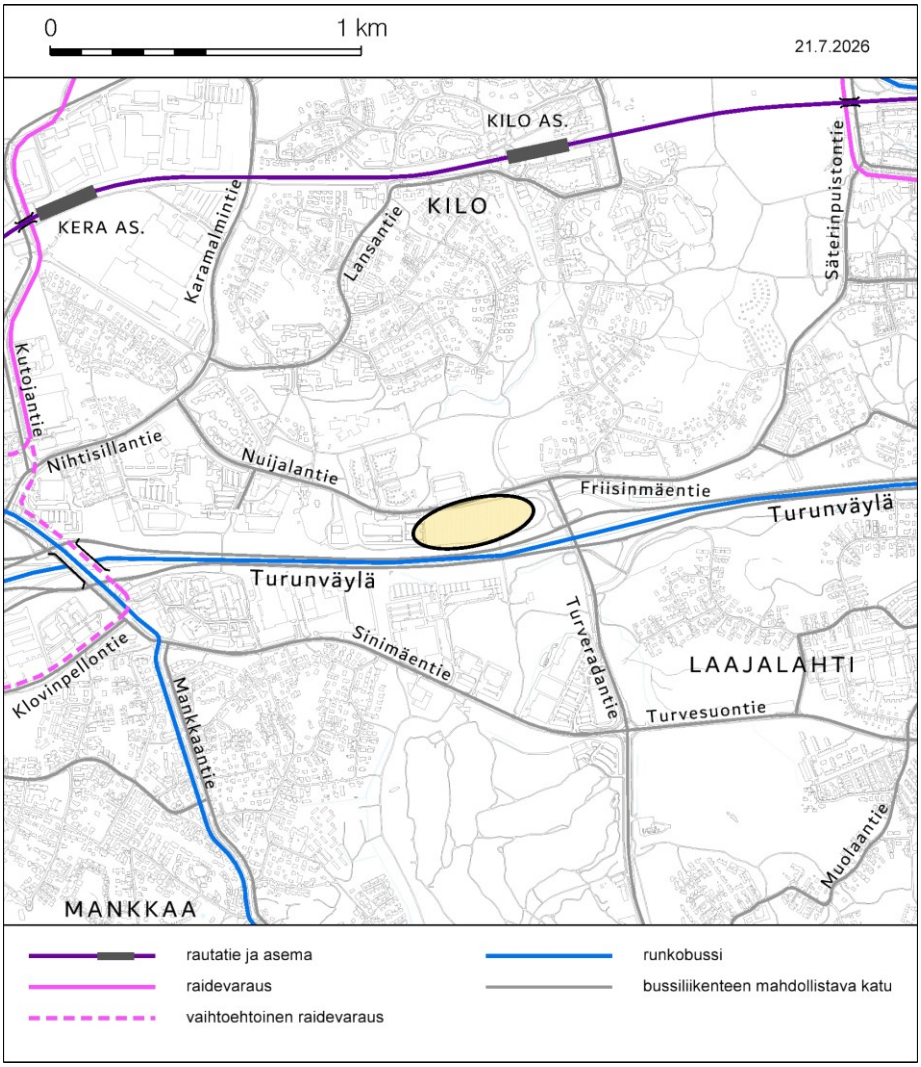
Polkupyöräpaikkoja kaava määrää rakennettavaksi:

- 1 pp-paikka liikuntapalveluiden kerrosalan ja liikekerrosalan 200 m^2 kohti
- 1 pp-paikka toimisto- ja työpaikkakerrosalan 100 m^2 kohti

  Pyöräpaikat on velvoitettu sijoittamaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijoittuvat Nuijalantielle. Idän suunnan pysäkki on aivan kiinteistön välittömässä läheisyydessä ja lännen suunnan pysäkki hieman yli 100 m etäisyydellä. Lisäksi aluetta palvelevat Turvesolmun eritasoliittymän linja-autopysäkit Turunväylän varrella. Raitiotielinjan 15 lähin pysäkki on n. 2 km etäisyydellä. Leppävaaran joukkoliikenneterminaalin matkaa on noin 2,5 km ja Kilon asema on alle 1,5 km etäisyydellä kaavamuutosalueesta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kaava-alueen itäpuolella on Nuijalantien alittava jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Länsipuolella Nuijalantien ylitys tapahtuu tasossa suojatiellä. Suojatiellä ei ole tällä hetkellä saareketta. Suojatie sijoittuu myös Nuijalantien linjaosuudelle irralleen kaava-alueen länsipuolisen tontin liittymistä. Ennen suojatietä kadulla on myös linja-auto-pysäkki.

2.14 Luonnonolosuhteet

Koillissuunnassa Nuijalantien pohjoispuolella on Myyrinniitty-niminen puistoalue, joka on osa laajempaa maisemallisesti avointa laaksoalueita myötäilevää virkistysaluekokonaisuutta. Avointa laaksoaluetta reunustaa metsäiset rinteet ja mäet.

Maakuntakaavassa alueelle on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Viheryhteystarve osoittaa maakunnallisen ekologisen ja virkistysverkoston yhteystarpeen. Yhteyden on tarkoitus turvata lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Myös suunnittelualueen metsäinen mäki ja viereiset suojaviheralueet ovat osa viheryhteyttä, joka jatkuu Turunväylän yli etelään. Keran osayleiskaavassa suunnittelualueella sijaisteva metsäinen mäkialue on osoitettu suojaviheralueeksi, jolla tulee säilyä maakunnallinen ekologinen yhteys.

Luontolausunnon ja liito-oravaselvityksen (Enviro 2023) mukaan suunnittelualueen länsireuna on pääosin joutomaakenttää ja entistä peltoa, joka on alkanut pensoittua. Alueen itäreunan kukkula on metsäisempää ja kalliomaisempaa. Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Alueelta ei selvityksen mukaan todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Alueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät maakunnallisten LAKU-kohteiden tai METSO-ohjelman kriteerit. Myöskään Espoon kaupungin LUMO-kriteeristönmukaisia kohteita ei tavattu. Alueella ei todettu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä. Alueen koillisessa osassa sijaitsevan lehdon sukkessiovaihetta ja läntisen alueen kalliopaljastumien kasvillisuutta voidaan pitää muina arvokkaina luontotyyppeinä. Selvitysalueella arvioitiin olevan vain vähän luontodirektiivin liitteen II ja IV lajeille hyvin sopivia elinympäristöjä.

Liito-oravalle soveltuvaa puustoa on lähinnä alueen itäreunalla.

Lepakoiden esiintyminen alueella on mahdollista, mutta alueella ei arvioitu olevan niiden kannalta merkittäviä saalistusympäristöjä, johtuen mm. sopivien metsiköiden pienestä pinta-alasta. Maastokäynneillä ei todettu lepakoiden piilopaikoiksi sopivia kohteita.

Selvitysalueella arvioitiin olevan vain vähän uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten lajien kannalta tärkeitä elinympäristöjä tai esiintymispaikkoja.

Alueella on keskiosassa todettiin silmälläpidettävän vankkasaran kasvupaikka.

Itäsosan kalliokasvillisuudella ja paahdeympäristöillä voi olla merkitystä myös hyönteislajiston kannalta. Selvitysalueen metsiköt ovat pinta-alaltaan niin pieniä, ettei niillä ole erityistä merkitystä huomionarvoisten lintulajien pesimäalueina.

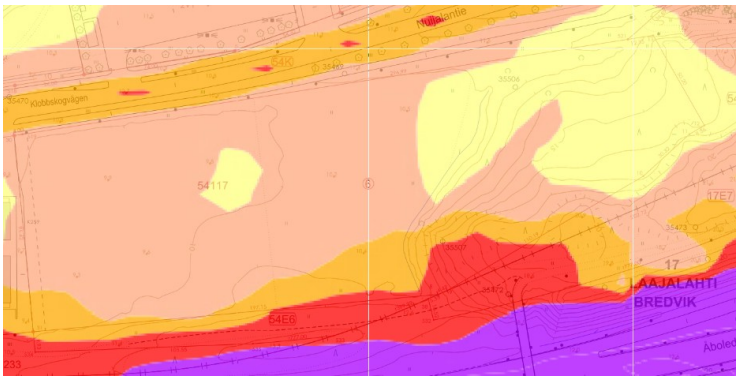
Viitasammakkoselvityksen (FCG 2024) mukaan alueelta ei havaittu viitasammakoita. Alueella ei ole myöskään vesistöreittejä jotka soveltuisivat viitasammakon siirtymäreitiksi. Alueella on ruskosammakoiden kutupaikka, joka soveltuu myös viitasammakoille sijoittuen peltoalueen ja läsipuolen metsän väliseen kohtaa alueen keskiosassa. Selvityksen johtopäätöksissä suositellaan, että alueella voi tehdä

sammakoille soveltuvan kosteikon, jotta alueen ruskosammakoiden ja viitasammakoille soveltuva kutupaikka säilyy alueella.

Suunnittelualueen länsipuolella on nykyisin seisovaa vettä ja valuma-alueen alajuoksulla Mankkaanpurossa on tulvahaasteita. Tämän takia tontilta pois johdettava virtaama ei saisi nykytilanteeseen nähden kasvaa. Suunnittelualue kuuluu Gräsanojan vesistöalueeseen ja alueen itäpuolella virtaa Sadelmakarbäckenin puro. Puro on putkitettu viereisen korttelialueen sekä Turunväylän kohdalla. Puro liittyy Turunväylän eteläpuolella tulvaherkkään Mankkaanpuroon.

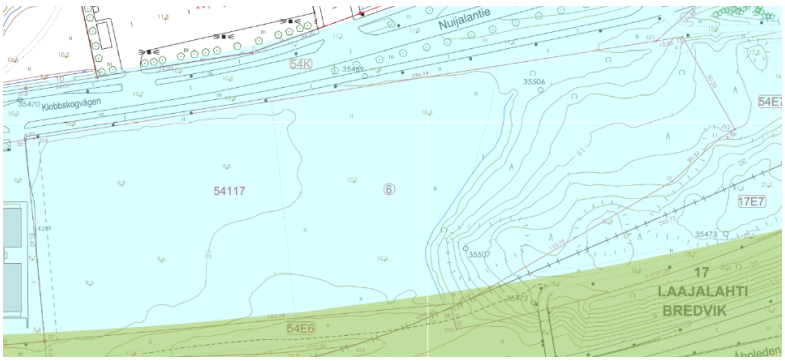
2.15 Ympäristön häiriötekijät

Kohde sijoittuu nykytilassa melualueelle. Tontin itäreunassa on voimassa olevassa asemakaavassa meluesteen merkintä. Melualueelle ei lähtökohtaisesti ole mahdollista sijoittaa herkkiä kohteita kuten päiväkoteja, kouluja ja asuntoja.



Kuva: Otteet vuoden 2022 melukartasta (suuntaa antava päivämelu). Meluvyöhykkeet ovat laskennallisia ja suuntaa antavia. Violetti väri kuvaa yli 75 dB:n, punainen väri 70–75 dB:n, oranssi väri 65–70 dB:n, punertava väri 60–65 dB:n, keltainen väri 55–60 dB:n, tummanvihreä väri 50–55 dB:n ja vaaleanvihreä väri 45–50 dB:n päiväaikaista keskiäänitasoa. Lähde: KYT/Ympäristökeskus.

Kohde sijoittuu myös asumisen ja herkkien kohteiden ilmanlaatuvyöhykkeille.



Kuva: ilmanlaatuvyöhykkeet asuinrakennukset. Vihreällä värillä on kuvattu minimietäisyys ja sinisellä värillä suositusetäisyys.



Kuva: Ilmanlaatuvyöhykkeet herkät kohteet. Vihreällä värillä on kuvattu minimietäisyys ja sinisellä värillä suositusetäisyys.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on hakenut korttelin 54117 tontille 6 asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi alueelle liike-, toimisto-, toimitila- ja liikuntatilarakentamista tai mahdollisesti vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen tontille.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa, jotta tontin tulevalle toimijalle saadaan käyttötarkoituksen mukainen merkintä. Asemakaavamuutoksen myötä on samalla tavoite varmistaa alueen metsäisen mäen säilymistä osana maakunnallista viheryhteyttä. Lisäksi on tavoitteena mahdollistaa Sadelmakarbäckenin viereisen tontin läpi putkitetun osuuden muuttamista avouomaksi suunnittelualueen länsireunalla sekä huomioida tulevan toiminnan edellyttämät liikenteelliset seikat.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupunki on hakenut suunnitteluvarauksen saajaa kaavamuutosalueelle kaksivaiheisella hakumenettelyllä. Kaupungin tavoitteena on ollut löytää suunnitteluvaraushakumenettelyllä hanke kaavoituskumppaniksi vireillä olevaan asemakaavamuutokseen ja toteuttamaan kaavan vahvistumisen jälkeen uuden asemakaavan mukainen hanke tontille.

Suunnitteluvaraushaku on ollut auki 11.8. −17.11.2025. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.3.2026 varata Kesko Oyj:lle Kilosta korttelin 54117 tontin 6 rautakauppahankkeen suunnittelua varten. Keskon mukaan Kilon alue olisi K-Raudan palveluverkon näkökulmasta erittäin toivottu sijainti, sillä lähimmät K-Rauta -myymälät sijaitsevat tällä hetkellä Muuralassa sekä Kauppakeskus Merituulessa.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten (MRL 9 a luku) voimaantulon (1.5.2017) myötä nykyinen käyttötarkoitusmerkintä ”liikerakennusten korttelialue paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa varten” (KL) on vanhentunut eikä rakennuslupaa paljon tilaa vaativalle kaupalle voida myöntää nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan lakimuutoksen jälkeen yli 4000 kerrosalaneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää tai myymäläkeskittymää ja tällöin asemakaavassa tulee käyttää kaavamerkintää ”liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM). Tällä asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnitteluvarauksen saaneen hankkeen toteutuminen.

Kaavamuutoksen myötä kaupunkirakenne tiivistyy ja Turunväylän varren yleiskaavan mukainen työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue täydentyy. Alueen ekologinen yhteys vahvistuu itäosassa ja hulevesien hallinnan parantaminen mahdollistuu kaavamuutosalueen länsiosassa, kun osa korttelialuetta muutetaan suojaviheralueeksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 500 m^2.

Kokonaiskerrosala on 6300 k-m^2.

Aluetehokkuus on noin e_a= 0,20. Korttelitehokkuus on noin e=0,36.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee noin 13 500 k-m^2.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 300 työpaikalla.
(1 työpaikka / 45 k-m^2).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialue (KM)

Kaavamuutosalueen keskelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Rakennusoikeus osoitetaan lukuna 6300. Rakennukselle osoitetaan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +20.5. Pysäköinti osoitetaan

liikerakennuksen pohjoispuolelle Nuijalantien varteen. Kaavaan osoitetaan rakennusalat pihamyymälän katoksille. Ajo kortteliin mahdollisestaan kahden liittymän kautta.

Kaavassa on määräys kaupunkikuvasta ja rakentamisen tavasta: "Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Julkisivuja tulee jäsentää aukotuksella, materiaalivaihtelulla ja/tai kasvillisuudella siten, että pitkiä yhtenäisiä seinäpintoja ei synny. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti perustellut julkisivun korostusosat saavat ylittää osoitetun enimmäiskorkeuden. Julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja.

Katosten tulee materiaaleiltaan, väritykseltään ja arkkitehtuuriltaan soveltua päärakennukseen ja ympäröivään kaupunkikuvaan.

Rakennuksen vesikaton yläpuolelle saa rakennuksen enimmäiskorkeuden estämättä sijoittaa kiinteistöhoidon ja talotekniikan kannalta tarpeellisia tiloja ja rakenteita. Tilat tulee sijoittaa julkisivun seinälinjasta sisäänvedettyinä."

Kaavassa määrätään myös viherkaton määrästä, kaupunkikuvallisesta ja ekologisesta laadusta, sekä hulevesien hallinnasta viherkatoilla.

Kaavassa on määräykset myös hulevesien ja työmaa-aikaisten hulevesien hallinnasta. Korttelialueen hulevesivirtaamat eivät saa kasvaa ja vaikuttaa alajuoksulla olevien vesistöjen veden laatuun.

Korttelin pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso asetettu pääkäyttötarkoituksen mukaan ja se on alueella liikerakennusten mukaan 0,7. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.2 Suojaviheralueet (EV)

Kaavamuutosalueen itä- ja länsiosaan osoitetaan suojaviheraluetta. Itäosan laajempi alue on pääosin metsäistä kukkulaa. Alueelle osoitetaan kaavassa ekologisen yhteystarpeen merkintä (eko-1) maakunta- ja yleiskaavan sekä ekologisten yhteyksien tarkastelun ohjaamana. Merkintä osoittaa alueen osan, jolla sijaitsee maakunnallinen ekologinen yhteys, joka tulee turvata. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueelle luonteenomaisella luonnonvaraisella lajistolla. Merkinällä turvataan laajempi pohjois- eteläsuuntainen puustoinen maakunnallinen ekologinen yhteys.

Länsiosan EV-alue on tärkeä hulevesien ohjaamiselle ja alueelle sijoittuu myös kaukolämpölinjaus.

4.3.3 Muut alueet

Korttelialueen pohjoispuolelle osoitetaan katualuetta, jolloin asemakaavan mukainen Nuijalantien katualue levenee ja kääntymiskaistojen rakentaminen mahdollistuu.

4.3.4 Palvelut

Turunväylän varren työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue täydentyy, kun Keskon K-rauta rakennetaan kaavamuutosalueelle.

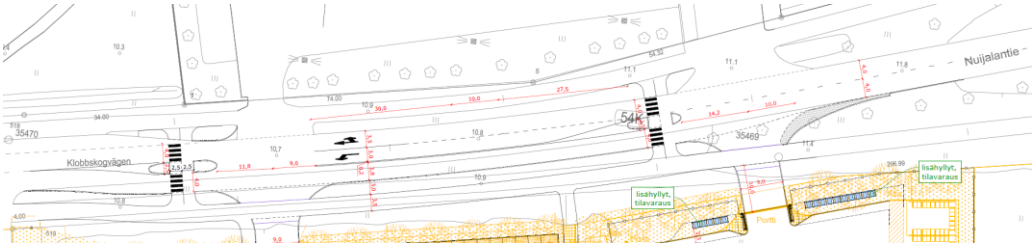
4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalueen länsiosassa, EV-alueella varataan tilaa olemassa olevalle maanalaiselle kaukolämpölinjaukselle sekä uudelle Sadelmakarbäckenin avouomalle. Uudisrakentaminen on liitettävissä olemassa olevan kunnallistekniikan verkostoihin. Kaava-alueen itäosan metsäisen suojaviheralueen hulevedet tullaan ohjaamaan rinteen alla olevan ojan ja kaavamuutosalueen eteläpuolella olevalle suojaviheralueelle toteutettavan ojan ja putkien kautta lännen suuntaan ja edelleen Turunväylän ali eteläsuuntaan. Kaupunkitekniikan keskus ja hanke laativat suunnittelusta ja toteuttamisesta kunnallistekniikkasopimuksen.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Nuijalantien katutilan osalta kaavahanke mahdollistaa alueen katuverkon kehittämisen myös tulevaisuudessa. Katuverkkoa on kaavavaiheessa suunniteltu parannettavaksi siten, että Nuijalantiellä varaudutaan kääntymiskaistoihin sekä kaavamuutosalueelle, mutta myös Nuijalantien pohjoispuolen tonteille. Tarkemmin järjestelyjä on kuvattu selostuksen liitteessä 2. Kokonaisuudessaan katualuetta levitetään kaavamuutosalueen suuntaan. Lopputilanteen mitoitus on tehty siten, että liittymiin on mahdollista toteuttaa myös liikennevalo-ohjaus. Kadun parantamisen ensimmäisessä vaiheessa on kaavailtu, että esitetyistä kääntymiskaistoista toteutetaan vain kaavamuutosalueen länsipuolen liittymän kääntymiskaista, joka palvelee kaavamuutosalueen asiakasliikennettä. Kaavamuutosalueelle mahdollistetaan kuitenkin kaksi tonttiliittymää siten, että ne asettuvat samoihin kohtiin pohjoispuolen kiinteistöjen tonttiliittymien kanssa. Näistä itäinen liittymä palvelee pääsääntöisesti huolto- ja tavaraliikennettä. Muutoin Nuijalantien reunalle esitetään liittymäkieltoalue.



Kuva: Ensimmäisen vaiheen katujärjestelyjen suunnitelma, jossa vasemmalle kääntymiskaista on toteutettu kaava-alueen läntiseen liittymään. (Liikennesuunnittelu Kutoset)

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Myös suunnittelualueen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä kehitetään. Nuijalantien kummallakin reunalla varaudutaan jalankulun ja pyöräliikenteen erotteluun. Järjestelyt on mitoitettu siten, että pyöräliikenne voidaan toteuttaa joko yksi- tai kaksisuuntaisena. Liittymien yhteyteen on esitetty suojatieylitykset. Kaava-alueen itäpuolinen alikulku palvelee jatkossakin jalankulku- ja pyöräliikennettä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueen pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi tontin länsiosaan ja sitä palvelee kiinteistön läntinen tonttiliittymä. Pysäköintipaikkoja tontille on tutkittu sijoittuvaksi n. 90 kpl. Sisäänkäyntiä lähimmät autopaikat ovat LE-paikkoja ja pysäköintialueelle sijoittuu myös LE-saattopaikka. Itäpuolen liittymä palvelee pääsääntöisesti tavara- ja huoltoliikennettä. Itäpuolen liittymään sijoittuu suljettava portti, joka on avattavissa etäohjauksen avulla. Ensivaiheessa portin eteen mahtuu tarvittaessa myös odottamaan kuorma-auto ilman että se häiritsee kadun liikennettä. Katujärjestelyjen mahdollisessa lopputilanteessa suunnitelmassa kuorma-auton kääntyminen portin eteen on mahdollista siten, että se ei häiritse kadun ajoratojen liikennettä. Kaavamuutosalueen itä- ja länsiosa ovat yhteydessä toisiinsa ajoyhteydellä, mutta alueet yhdistävälle yhteydelle on suunniteltu sijoittuvaksi avattava ja suljettava puomistolaite. Alueelle sijoittuu myös ns. noutomyymälä (/drive-in varasto) jonka läpi kulkee ajoyhteys huoltopihalta asiakaspysäköinnin alueelle. Noutomyymälän pysäköinti tapahtuu lähtökohtaisesti myymälän sisällä. Läntinen tonttiliittymä on mitoitettu palvelemaan pääsääntöisesti pienempää ajoneuvokalustoa kuten henkilöautoja ja pakettiautoja, mutta liittymän mitoitus mahdollistaa myös isomman 12–13 m kuorma-auton kääntymisen alueelle. Itäinen tonttiliittymä on tarkasteltu siten, että myös 25,25 m pitkä yhdistelmäajoneuvon on mahdollisuus päästä huoltopihalle. Kiinteistön jätehuolto on kaavavaiheessa pohdittu järjestettäväksi tontin muun huollon yhteydessä varasto- / huoltoalueen kautta.

Jalankulun ja pyöräliikenteen osalta tontti liittyy Nuijalantiehen alueen keskeltä sekä läntisen tonttiliittymän yhteydestä, joista jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet johtavat alueen läpi rakennusten sisäänkäynneille. Kummankin puolen yhteydelle sijoittuu pyöräpysäköintiä. Pyöräpysäköintiä on mitoitettu tavallisten polkupyörien lisäksi isommille pyörille kuten tavarapyörille.

Kaavassa on määrätty, että autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- Toimisto- ja liiketilat 1ap/50 k-m^2
- Varastot 1ap/200 k-m^2
- Noutomyymälä 1ap/1000 k-m^2. Autopaikat voivat sijoittua noutomyymälän sisälle.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- Toimisto- ja liiketilat 1pp-paikka/70 k-m^2. Kaikki paikat toteutetaan runkolukittavina ja katettuina.
- Liike- ja varastotilat 1 pp-paikka/200 k-m^2. Kaikki paikat toteutetaan runkolukittavina ja 50 % liiketilan paikoista katettuina.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tukeutuu jatkossakin Nuijalantien ja Turunväylän linja-autolinjoihin sekä Leppävaaran keskuksen suunnan joukkoliikenne palveluihin.

4.4.5 Esteettömyys

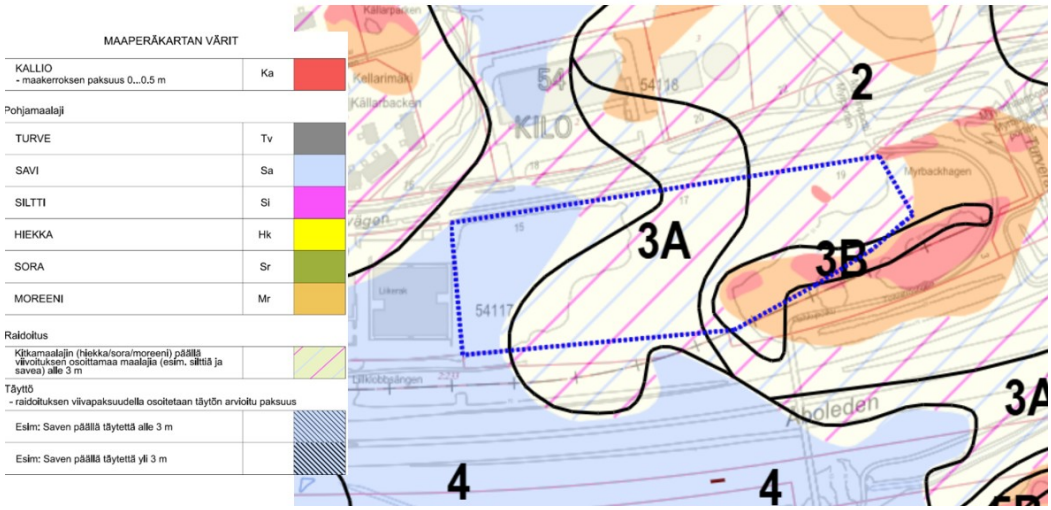
Nuijalantien katuyhteyden kaltevuudet ovat kaava-alueen kohdalla maltillisia. Tontin pysäköinnin yhteyteen on mitoitettu tilavaraukset LE-paikoille sekä LE-saattoliikenteelle. Tarkemmin esteettömyyteen liittyvät näkökohdat on ajateltu ratkaistavan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueella on geotekniikkayksikön maaperäkartan tietojen mukaan savea, siltin ja saven peittämää moreenia, moreenia ja kalliota. Rakennettavuusluokitus alueen länsiosassa saven alueella on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (4). Alueen keskivaiheella rakennettavuus on vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä (3A). Alueen itäosassa rakennettavuusluokitus on osin normaalisti rakennettavaa (2) ja osin vaikeasti rakennettava rinnemaasto (3B).

Rakennettavuusluokat alustavine perustamistapoineen

RAKENNETTA-VUUSLUOKKA	RAKENNETTAVUUSLUOKAN ALUSTAVAT OMINAISARVOT	ALUSTAVA PERUSTAMISTAPA
2. Normaalisti rakennettava	**Maalaji:** - Si, Sa < 2 m, kantavan maapohjan syvyys < 2 m - p_s = 200 kPa **Maasto:** - kaltevuus < 10–15 % - helposti kuivatettava	**Talot:** - maanvaraan anturoilla, z ≤ 2 m **Kadut, pihat yms.:** - päällysrakenne maanvaraan **Putkien perustaminen ja kaivannot:** - putket maanvaraan, murskearina, mahdollinen tukematon kaivanto
3 a. Vaikeasti rakennettava pehmeikkö	**Maalaji:** - Si, Sa 2–3 m tai Tv < 2 m, kantavan maapohjan syvyys > 2 m - $s_u \approx 10$ kPa, p_s = 50 kPa, s_{10} < 10 cm **Maasto:** - lähes tasainen - vaikeasti kuivatettava	**Talot:** - lyhyet paalut kovaan pohjaan, L = 2–5 m, kantava alapohja **Kadut, pihat yms.:** - päällysrakenne maanvaraan, mahdollinen massanvaihto **Putkien perustaminen ja kaivannot:** - murskearina tai mahdollinen massanvaihto, keskivaikea tuenta
3 b. Vaikeasti rakennettava rinnemaasto	**Maalaji:** - Ka, Lo, Mr - p_s = 200 kPa **Maasto:** - kaltevuus 15–30 % - helposti kuivatettava	**Talot:** - tasatulle moreenille tai rikkilouhitulle kalliopohjalle **Kadut, pihat yms.:** - tasatulle sivukaltevalle pohjalle (rikkilouhinta) **Putkien perustaminen ja kaivannot:** - louhittu kaivanto, asennusalusta
4. Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö	**Maalaji:** - Sa 3–10 m tai Tv, Lj 2–3 m - $s_u \approx 10$ kPa, s_{10} 10–30 cm **Maasto:** - tasainen - vaikeasti kuivatettava	**Talot:** - paaluperustus, L = 5–14 m, kantava alapohja **Kadut, pihat, yms.:** - mahdollinen syvästabilointi H = 3–10 m **Putkien perustaminen ja kaivannot:** - mahdollinen syvästabilointi H = 3–10 m, murskearina vaikea tuenta



Kuva: Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksesta.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen itäosan metsäinen kukkula, suojaviheralue (EV) säilyy pääosin luonnonmukaisena ja puustoisena. Alue on osa laajempaa pohjois- eteläsuuntaista puustoista maakunnallista ekologista yhteyttä (eko-1), joka turvataan. Alueen luonto-arvot sijoittuivat pääosin tälle alueelle, joten tämä tukee alueen ekologista monimuotoisuutta jatkossa. Alueen länsipuolelle sijoittuu kapeampi suojaviheralue (EV). Kaavassa määrätään istutuksista ja puurivi-istutuksista Nuijalantien suuntaisesti.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

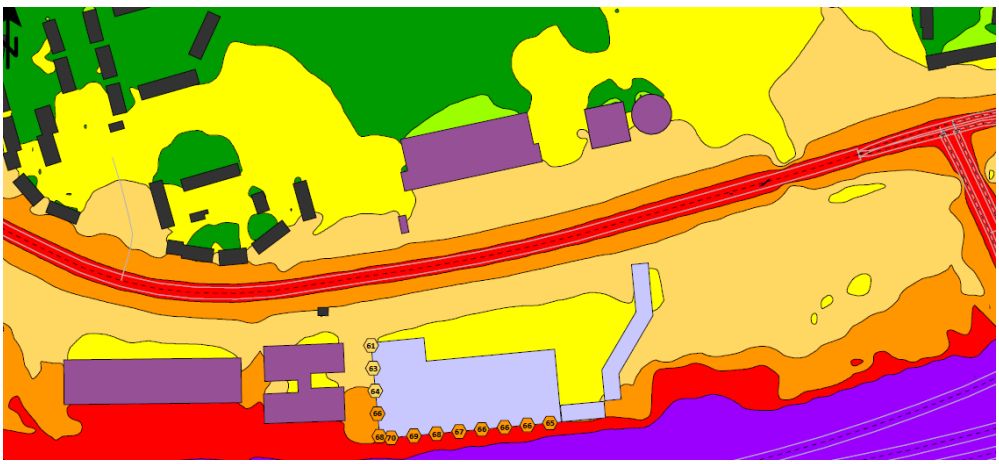
Kaava-alue sijoittuu liikenteen melualueelle. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu selvitys ennustetilanteen melutasoista (Ramboll 2026).

Laaditun selvityksen perusteella alue sijoittuu jatkossakin melualueelle. Alueen toiminnot eivät kuitenkaan ole erityisen herkkiä melulle tai niiden osalta ei muodostu oleskelualueita, joita olisi tarpeen suojata melulta. Myöskään rakennuksen sisällä ohjearvot eivät ylity vaan suojaus pystytään toteuttamaan tavanomaisella seinärakenteella, eli julkisivuille ei ole annettu melumääräystä.

Selvityksessä tarkasteltiin melutilannetta ennustetilanteen liikennemäärillä ennen kaava-alueen rakentumista ja kaava-alueen rakentumisen jälkeen. Tarkastelun perusteella kaava-alueen rakentuminen vaikuttaa lähialueen melutilanteeseen vaimentaen sitä vähäisesti.



Kuva: Melutilanne vuoden 2060 ennustetilanteessa, päiväajan keskiäänitaso, ilman hanketta (Ramboll 2026). Violetti väri kuvaa yli 75 dB:n, punainen väri 70–75 dB:n, oranssi väri 65–70 dB:n, punertava väri 60–65 dB:n, keltainen väri 55–60 dB:n, tummanvihreä väri 50–55 dB:n ja vaaleanvihreä väri 45-50 dB:n päiväaikaista keskiäänitasoa. (Ramboll 2026)



Kuva: Melutilanne vuoden 2060 ennustetilanteessa, päiväajan keskiäänitaso, uusi maankäyttö (Ramboll 2026). Violetti väri kuvaa yli 75 dB:n, punainen väri 70–75 dB:n, oranssi väri 65–70 dB:n, punertava väri 60–65 dB:n, keltainen väri 55–60 dB:n, tummanvihreä väri 50–55 dB:n ja vaaleanvihreä väri 45–50 dB:n päiväaikaista keskiäänitasoa. (Ramboll 2026)

Erityistarpeisiin ilmanlaadun osalta ei ole nähty tarvetta kiinnittää huomiota kaavahankkeen toteutumisen yhteydessä.

4.8 Nimistö

Kaavamuutosalueen laajentuvalle suojaviheralueelle (EV) osoitetaan kaavassa nimi Myrbackahagen.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee Kellarimäen rivitalokorttelit, joissa lähimmät asuinrakennukset ovat noin 60 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Uuden rakentamisen aikaiset häiriöt kuten rakentamisen melu, työmaaliikenne ja liikenteen poikkeusjärjestelyt saattavat häiritä alueen asukkaita ja alueella kulkijoita, mutta haitta on väliaikaista. Uusi liikerakennuskokonaisuus vähentää osaltaan Turunväylältä Nuijalantien pohjoispuoleisille asuinalueille kantautuvaa liikenteen melua, koska rakennus toimii meluesteen tavoin.

Kaavamuutoksen myötä Nuijalantien kadun liikenneratkaisuja kehitetään autoliikenteen ja jalankulun sekä pyöräliikenteen näkökulmasta, joilla on ollut tarkoitus varmistua eri liikennemuotojen sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Autoliikenteen liikennemääriä on avattu tarkemmin kappaleessa 2.5.4.

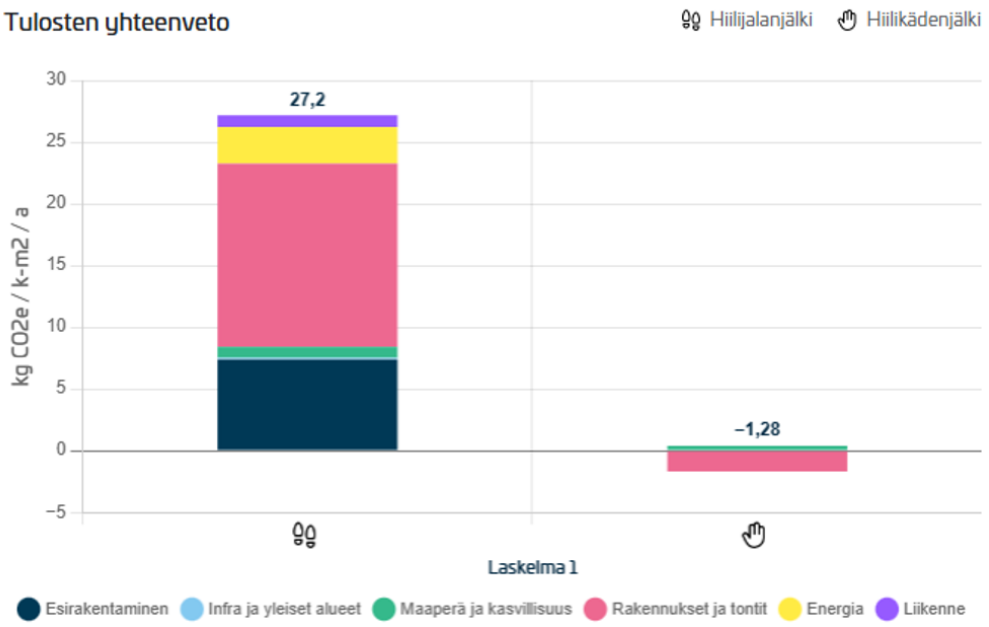
Kaavamuutoksella alueella suojaviheralueet laajenevat sekä alueen itä- että länsiosissa. Itäosan metsäinen kukkula säilyy ja siellä voi kulkea, kun kaavamuutoksella laajahko osa korttelialuetta muuttuu suojaviheralueeksi. Joskin liikenteen melu haittaa jossain määrin suojaviheralueella virkistäytymistä.

Kaava-alueen rakentuminen täydentää ympäröivää rakennettua ympäristöä. Hanke elävöittää alueen toimintoja ja tuo alueelle lisää kävijöitä. Uuden Keskon K-raudan valmistuttua kaupan palvelut lisääntyvät pitkään rakentumattomana olleella liikerakennusten tontilla. Hanke parantaa lähialueen asukkaiden kaupan palveluiden saavutettavuutta.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uuden liikerakennuskokonaisuuden rakennustöiden yhteydessä tullaan tekemään maan täyttöjä ja stabilointeja. Louhintatyötä hanke ei vaadi maaperäolojen vuoksi. Olemassa olevaan maanpintaan nähden alueen korkeustaso liitetään ympärillä olevaan pinnan korkoihin sovittaen.

Kaavamuutoksesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia on arvioitu yleispiirteisesti hiilijalanjälkilaskurin (Planect, Sitowise Oy) avulla. Työkalulla laaditun arvioinnin mukaan hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 27,2 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -1,3 kg CO_2e / k-m² / vuosi. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna. Keskeisimmät päästölähteet ovat rakennukset ja tontit (55 %), esirakentaminen (27 %) ja energia (11 %).



Kuva: Suunnittelualueen rakentamisen ilmastovaikutukset ja vaikutusten koostuminen osa-alueittain Planect-työkalulla arvioituna.

Alueelle tehdyn hulevesi- ja tulvariskihallitselvityksen (Geo Pro Consulting, 2026) mukaan uudisrakennushankkeen yhteydessä hulevesiä tullaan ohjaamaan viivytys- ja biosuodatusrakenteisiin, mikä parantaa kyseisen tontin tilannetta myös tulvan aikana. Hulevesien hallinnassa käytetään periaatetta, jossa vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m^3) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m^2) kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Koska tonttialueen kaikki hulevedet kerätään tonttikohtaiseen hulevesijärjestelmään, viivytetään ne ja päästetään hallitusti kaupunkiverkkoon, raportissa todetaan, että

esitetty hulevesiratkaisu ja hulevesimitoitusperiaate parantavat rakennettavan tontin hulevesihallintaa, oletuksella että kaupunki toteuttaa huleveden reitityksen kaavatarkastelun mukaisesti. Raportin mukaan rakennettu tontti ei nosta tulvariskejä, vaan tonttikohtaiset hulevesihallintaratkaisut pienentävät tulvariskit tonttialueella ja sen välittömässä ympäristössä.

Hulevesien määrä kaavamuutosalueella kasvaa nykytilanteeseen verrattuna, koska rakentumattoman alueen muuttuminen rakennetuksi lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää. Hulevesivaikutukset on kuitenkin tunnistettu kaavoituksen yhteydessä, ja alueelle on laadittu hulevesi- ja tulvariskihallintasuunnitelma, jonka ratkaisut on huomioitu kaavassa. Kaavamuutosalueella hallitaan sekä alueella muodostuvia hulevesiä että laajemman valuma-alueen vesien johtamista siten, että hulevesiä ohjataan tontin länsiosassa etelään ja itäosan kallioalueelta tontin eteläreunaa pitkin länteen.

Hulevesien hallinnan merkitys korostuu erityisesti, koska Sadelmakarbäcken ja sen jatkeena toimiva Mankkaanpuro ovat Turunväylän läheisyydessä tulvaherkkiä. Tämän vuoksi kaavaan on sisällytetty hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä, joilla rajoitetaan rakentamisen vaikutuksia alapuolisiin vesistöihin ja virtaamiin. Korttelialueen hulevedet eivät saa vaikuttaa alajuoksulla olevien vesistöjen veden laatuun. Kaavamääräyksissä edellytetään muun muassa hulevesien viivytystä, hulevesien laadun huomioon ottamista sekä rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa. Näillä toimenpiteillä pyritään ehkäisemään tulvariskien kasvua ja tasoittamaan rakentamisen aiheuttamaa hulevesien määrän lisääntymistä.

Kaavassa määrätään, että rakentamislupavaiheessa tulee esittää selvitys hulevesien käsittelystä ja työmaavesien hallintasuunnitelma. Erityisesti työmaa-aikaiset hulevedet voivat lisätä vesistön kuormitusta. Tästä syystä työmaavesien oikeaoppinen käsittely on erityisen tärkeää. Rakennuslupavaiheessa pitää todeta yleiset reunaehdot ja huomiot rakennusvaiheen hulevesin käsittelylle, eli mihin vedet ohjautuvat työmaalta, vesikohteen herkkyys, miten alueen tulvariski on huomioitu. Työmaavedet tulee käsitellä riittävästi laatua parantavasti. Tarkempi suunnittelu työmaa-aikaisten vesien käsittelystä kuuluu urakoitsijalle.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaratkaisu turvaa alueen maakunnallisen ekologisen yhteyden säilymistä (eko-1) ja vahvistumista. Kaavassa suojaviheralueen laajuutta on kasvatettu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, ja alueen arvokasta puustoa sekä kallioista metsäympäristöä säilytetään. Tämän seurauksena alueelle jää enemmän luonnonmukaista elinympäristöä kasvi- ja eläinlajeille kuin voimassa olevan kaavan mukaisessa toteutuksessa. Ekologista verkostoa vahvistavat osaltaan hieman myös kaava-alueen länsiosaan osoitettu avo-oja sekä tonttien viherrakentamista koskevat määräykset.

Selvitysalueella arvioitiin olevan vain vähän uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten lajien kannalta tärkeitä elinympäristöjä tai esiintymispaikkoja. Alueen itäpuoli on arvokkaampaa ja se säilytetään. Itäpuollelle sijoittuu rakentamista, jolloin tälle alueelle ei jää mitään olemassaolevaa jäljellle peltoympäristöstä. Alueella on keskiosassa todettiin luontolausunnossa silmälläpidettävän vankkasaran kasvupaikka. Kaavaratkaisu ei säilytä tätä kasvupaikkaa. Selvityksen johtopäätöksissä suositellaan, että itäpuolisella alueella voi tehdä sammakoille soveltuvan kosteikon, jotta alueen ruskosammakoiden ja viitasammakoille soveltuva kutupaikka säilyy alueella. Viitasmammakoita ei kuitekaan havaittu alueella. Kaavassa ei määrätä tästä kosteikosta, mutta se olisi hyvä ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Kaavan muutokset alueen luonnonoloihin ovat länsipuollella merkittävät ja itäpuolella hyvin vähäiset, koska itäpuoli säilyy niin laajasti.

Korttelialueella määrätään viherkertoimen käytöstä, johon kuuluu myös luontolaskuri. Viherkertoimen työkalun tarkoituksena on varmistaa pihojen viihtyisyys sekä tukea kaupunkilaisten hyvinvointia, luonnon monimuotoisuutta ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Viherkerrointyökalu antaa alueelle tavoitetasot, joihin on mahdollista päästä erilaisilla viherrakentamisen ratkaisuilla. Luonnon monimuotoisuutta edistävien ratkaisujen saavuttamista kuvataan laskurissa sanallisilla kuvauksilla sen mukaan, miten hyvin kokonaisuus tukee luonnon monimuotoisuutta.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen soveltuu hyvin alueelle, täydentää yhdyskuntarakennetta ja elävöittää alueen toimintoja lisäten kävijämäärää hyvien liikenneyhteyksien varrella. Nihtimäentorpan ja Turveradantien väliset työpaikkakorttelit Turunväylän pohjoispuolella ovat väljästi rakennettuja, ja uusi liikerakennus istuu hyvin ympäristöön, täydentäen Turunväylän varren molemmilla puolella olevien toimisto- ja varastorakennusten nauhaa.

Uusi rakennuskokonaisuus on liitettävissä kaukolämpöverkkoon ja muihin infraverkkoihin. Kaukolämpöputkia tulee siirrettäväksi laajemman alueen hulevesiä ohjaavan avo-ojan rakentamisen vuoksi kaavamuutosalueen länsiosassa suojaviheralueella. Länsipuolen naapuritontin läpi, rakennusten välissä putkessa kulkevat hulevedet voidaan ohjata tulevaisuudessa kaavamuutosalueen avo-ojaan. Itäosan suojaviheralueen hulevedet tullaan kaavamuutoksen toteutumisen myötä ohjaamaan metsäisen rinteen alla olevan ojan sekä kaava-alueen ja Turunväylän välissä sijaitsevan suojaviheralueen kautta Turunväylän ali.

Nykyinen voimassa oleva asemakaava osoittaa alueen liikerakennusten korttelialueeksi, jolla rakennusoikeutta on 19 500 k-m^2. Kaavamuutoksessa rakennusoikeus vähenee noin 6 000 k-m^2:iin, mutta mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle. Rakennusoikeuden vähentyessä myös laskennallinen autopaikkatarve pienenee. Autoliikenteen ei kuitenkaan voida suoraan arvioida vähenevän nykyiseen asemakaavaan verrattuna, sillä sekä voimassa oleva asemakaava että kaavamuutos mahdollistavat tilaa vaativan kaupan sijoittumisen alueelle.

Kaavan viitesuunnitelmassa alueelle on esitetty 86 varsinaista autopaikkaa. Lisäksi pysäköintiä on mahdollista järjestää varastojen ja noutovaraston yhteydessä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen alueen toteuttaminen täysimääräisenä liikerakentamisena edellyttäisi vähintään 390 autopaikan rakentamista. Näin ollen kaavamuutoksen mukainen ratkaisu edellyttää lähtökohtaisesti huomattavasti vähemmän autopaikkoja kuin voimassa olevan asemakaavan täysimääräinen toteuttaminen.

Kaavatyön yhteydessä on arvioitu, että kaavamuutoksen jälkeen kohteessa on vuorokauden aikana noin 450 henkilöautokäyntiä, eli 450 autoa saapuu kiinteistölle ja 450 poistuu sieltä. Lisäksi kiinteistölle suuntautuu noin 10 huoltokäyntiä vuorokaudessa. Noin 900 auton kasvu kyseisellä kohdalla, Nuijalantien liikennemäärän ollessa tällä hetkellä noin 7600 ajoneuvoa/vrk, tarkoittaa nykytilaan hieman yli 10 % kasvua. Mikäli rakentaminen taas toteutuisi nykyisen kaavan mukaisena olisi kasvu esimerkiksi 350 autopaikan rakentuessa (yhdellä käynnillä sekä satunnaisilla huoltokäynneillä) noin 700–750 autoa vuorokaudessa.

Huipputunnin autoliikenteen määräksi on kohteeseen arvioitu 12 % koko vuorokauden automäärästä, joka tässä tapauksessa tarkoittaisi kaavamuutoksen jälkeisessä tilanteessa noin 55 saapuvaa ja noin 55 poistuvaa henkilöautoa huipputuntina. Ottaen huomioon Nuijalantien luonteen ja nykyisen liikennemäärän on autoliikenteen toiminnallisuuden ja turvallisuuden kannalta tärkeää, että vähintään kaavamuutosalueen kiinteistön asiakasliikenteen pysäköintiä palvelevaan liittymään toteutuu ryhmittymiskaista.

Kaikkiaan vaikka kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen sijoittuminen nykytilassa rakentumattomalle tontille kasvattaa alueen liikennettä selvästi, ei se kuitenkaan kasvata liikennettä merkittävästi suhteessa voimassa olevan kaavan mahdollistaman rakentamisen liikenteeseen. Suhteessa nykytilanteeseen, jossa tontti on rakentumaton, niin tontille suuntautuva liikenne vaatii kadulle toimenpiteitä juuri ryhmittymiskaistan muodossa. Tulevaisuudessa kun liikennemäärien on ennustettu kasvavan nykytilanteesta, mahdollistaa kaava Nuijalantiellä lisäryhmittymiskaistojen toteuttamisen ja myös liikennevalo-ohjauksen.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue tiivistyy ja muuttuu jäsentyneemmäksi. Kaavan mukaan rakentamisen toteuduttua maisema alueella ei enää ole yhtä avoin, kun uusi rakennusmassa rajaa näkymiä. Kuitenkin suuri osa kaavamuutosalueen itäosassa muutetaan korttelialueesta suoja-viheralueeksi, millä on vaikutusta ekologien yhteyden parantamisessa.

Rakentaminen noudattaa kuitenkin alueen toimitilarakentamisen mittakaavaa ja istuu ympäristöönsä. Rakentaminen vaikuttaa maisemaan Nuijalantien varressa Turunväylän tuntumassa. Nykyisin tyhjälle tontille rakennetaan liikerakennuskokonaisuus, joka on näkyvissä sekä Nuijalantieltä että Turunväylältä ja täydentää Turunväylän varren molemmilla puolella olevien toimisto-, toimitila-, teollisuus- ja varastorakennusten nauhaa.

Suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, uusi liikerakennus on jokseenkin yhtä korkea kuin ympäröivät toimitilarakennukset. Fortumin lämpöakkulaitos poikkeaa korkeudeltaan lähialueen muista rakennuksista ollen reilu 40 metriä korkea maanpinnasta ja lähimmät, noin 80 metrin päässä sijaitsevat asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia.

Kaavassa annetaan uudelle rakentamiselle määräys liikerakennuksen julkisivuista, joita tulee jäsentää aukotuksella, materiaalivaihtelulla ja/tai kasvillisuudella siten, ettei pitkiä yhtenäisiä seinäpintoja synny. Kaavassa osoitetaan myös ala mainospylonille tontin kaakkoiskulmaan Turunväylän tuntumaan. Rautakaupalle tyypillinen pihamyymäläalue katoksineen aidataan. Katosten tulee materiaaleiltaan, väritykseltään ja arkkitehtuuriltaan soveltua päärakennukseen ja ympäröivään kaupunkikuvaan. Pysäköintialue sijoittuu liikerakennuksen Nuijalantien puolelle.

Asemakaavan muutoshankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Hanke soveltuu hyvin osaksi Turvesolmun kaupan aluetta vahvistaen kaupan palveluverkkoselvityksessä tunnistettua keskeistä kaupan aluetta, joka yhdistyy luontevasti Nihtisiltaan.

Suunnitellun Keskon K-rauta-myymälän rakentamisella on positiiviset vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Liiketoiminta tuo alueelle työpaikkoja, ja kehittää, monipuolistaa ja elävöittää Turunväylän pohjoispuolista työpaikka-aluetta.

Hanke vahvistaa Nihtisilta-Turvesolmu-alueen asemaa kaupan keskittymänä tuoden uudenlaista tarjonta alueelle, mutta sillä on vain vähäisiä vaikutuksia ympäröivään

kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen. Rautakaupan tulo voi osataan parantaa naapurikiinteistöjen kaupallisia toimintaedellytyksiä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksesta on laadittu viitesuunnitelma. Tämän asemakaavan muutoksen merkinnät ja kaavamääräykset sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimii jatkosuunnittelun ohjeena.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kesko ja Kaupunkitekniikan keskus tekevät kunnallisteknisen sopimuksen mm. katualueen ja lähialueen hulevesien ohjaamisen suunnittelusta ja toteutuksesta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistona oli esitetty kaksi alustavaa versiota tontinkäyttösuunnitelmaksi.

Ensimmäisessä versiossa oli toimisto- ja toimitilaa 5000–13 000 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku kahdesta viiteen. Autopaikoitus oli esitetty sekä rakenteellisena 2–3 kerroksisena että maantasossa. Toisessa alustavassa versiossa oli esitetty liiketilaa 5000 kerrosalaneliömetriä yhteen kerrokseen. Autopaikoitus oli osoitettu maantasopaikoituksena.

Molemmissa versioissa suunnittelualueen tontin itä- ja länsiosaan oli osoitettu suojaviheralueet. Länsiosassa hulevesien ohjauksen ja kaukolämpölinjan vuoksi. Länsiosassa suojaviheralue oli osoitettu ekologisen ja virkistyksellisen verkoston sekä

yleiskaavan suojaviheralueen viheryhteystarpeen vuoksi. Pohjoisosaan kaavamuutosalueen tonttia oli osoitettu kaistale katualuetta Nuijalantien leventämistä varten kääntymiskaistojen sekä pyöräliikenteen pääreitin parantamisen vuoksi.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 3.3. – 1.4.2025.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä jätettiin kolme. Lausuntoja saatiin yksi ja kannanottoja yksi.

Mielipiteiden pääkohdat koskivat liikenteen sujuvuutta alueella ja liikenteen aiheuttamaa melua, luonnon säilyttämistä sekä työpaikka- ja infrarakentamisen lisääntymistä alueella. Mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu erilliset vastinedokumentit.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnossa tuotiin esiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavan muutoshankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta osoittamalla Turunväylän vartta työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi. Väylän varren kookkaat rakennukset suojaavat osaltaan pohjoispuolen alueita liikennemelulta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös luonnon säilyminen laajemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mm. koska alueen itäosan metsäinen kalliokukkula sekä kaistale länsiosassa muutetaan kaavamuutoksessa korttelialueesta suojaviheralueeksi.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellyistä alustavista vaihtoehdoista suunnitelma on tarkentunut suunnitteluvarauksen saaneen hankkeen, Keskon K-raudan suunnitelmaksi.

Liikerakennus, ulkomyymälä ja autojen pysäköimisalue sijoittuvat kaava-alueen keskelle osoitettavalle korttelialueelle. Itä- ja länsiosaan kaava-aluetta osoitetaan suojaviheralueet.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus viedään loppuvuonna 2026 kaupunkisuunnittelulautakuntaan hyväksyttäväksi nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Valtteri Helenius, Kesko Oyj
- Jari Salmela, Kesko Oyj
- Pekka Soikkeli, Kesko Oyj
- Krista Seppänen, Kesko Oyj
- Petri Mörk, Kesko Oyj
- Mika Isoviita, ARKH arkkitehdit Oy
- Petri Eurasto, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy
- Roman Timaskin, GeoPro Consulting Oy
- Harri Haantio, Liikennesuunnittelu Kutoset Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sari Metsälä, asemakaavainsinööri
- Ville Keskisaari, liikenneinsinööri
- Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö (liikenne)
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Marjo Erkola, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
26.9.2023		Kaavoitushakemus saapui
17.2.2025	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
3.3. – 1.4.2025		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
2.3.2026	ekyj ksl	Suunnitteluvaraus Kesko Oyj:lle

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sari Metsälä

Sari Metsälä

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja