Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

Espoon kaupunki Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kokoustiedot

Aika 25.11.2026 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		Oittaa, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 632800, 72. kaupunginosa Karhusuo ja 65. kaupunginosa Högnäs	4
4		Viiskorven alueet, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi, 82. kaupunginosa Perusmäki	13
5	1, 2	Itäranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 211700, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-Kv-asia)	27
6	3, 4	Nuijalantie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130309, 54. kaupunginosa Kilo	39
7	5	Espoonlahden sähköasema, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410801, 34. kaupunginosa Espoonlahden keskus	47
8	6	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2026 kolmas osavuosikatsaus	58
9	7	Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksesta ja lupapäätöksistä perittävien maksujen tarkistaminen 1.1.2027 alkaen	61
10		Kaavoituspyynnöt	64

Espoo 18.11.2026.

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 18.11.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2
Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Hannele Kerola.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

3
Oittaa, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 632800, 72. kaupunginosa Karhusuo ja 65. kaupunginosa Högnäs

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Moisander Anselmi
Vuorinen Kati
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Oittaan asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kehitetään Oittaan aluetta virkistyksen, ulkoliikunnan ja matkailupalveluiden alueena. Alueen palveluiden ja toimintojen kehittäminen tapahtuu joustavasti ja vaiheittain väliaikaisia toimintoja hyödyntäen.

1.2

Monipuolistetaan ympärivuotista palvelutarjontaa eri ikäryhmille. Mahdollistetaan majoituspalveluiden sijoittuminen alueelle.

1.3

Parannetaan saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Selkeytetään pysäköintijärjestelyjä sekä parannetaan liikenneturvallisuutta ja ympäristön viihtyisyyttä.

1.4

Vahvistetaan erityisiä vetovoimatekijöitä, eli kulttuurihistoriaa, järvi- ja metsäluontoa sekä monipuolisia ulkoliikuntapalveluita.

1.5

Vaalitaan tunnistettuja luontoarvoja ja huomioidaan maakunnallisen ekologisen yhteyden jatkuvuus ja toimivuus Oittaan alueella.

1.6

Edistetään ilmastoviisaita ratkaisuja, kuten puurakentamisen mahdollisuuksia sekä kestävän energiajärjestelmän vaihtoehtoja.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Oittaata monipuolisena virkistyksen, ulkoliikunnan ja matkailupalveluiden alueena.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 15.9.2025 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Oittaa sijaitsee Vanha-Espoon suuralueella Bodominjärven etelärannalla. Etäisyys lähimpään kaupunkikeskukseen, Espoon keskukseen, on noin 4,5 kilometriä. Alue sijaitsee historiallisen Kunnarlantien varrella noin kolmen kilometrin etäisyydellä Kehä III:sta. Oittaan ympäristö on pääosin väljästi rakennettua maaseutumaista virkistys- ja metsäaluetta, joka sijoittuu Espoon tiiviimpien kaupunkikeskusten ja Nuuksion laajojen luonnonalueiden välivyöhykkeelle. Lähiympäristössä on myös väljästi rakennettuja pientaloalueita Korsbackan, Kellonummen ja Kalmarin alueilla.

Tarkasteltava alue on laajuudeltaan noin 45 hehtaaria. Alue on pääosin Espoon kaupungin omistuksessa. Kunnarlantie on kaava-alueen kohdalla valtion omistuksessa. Bodominjärven ja Oitånin vesialueet ovat kaava-alueen kohdalla yhteisomistuksessa.

Oittaa on laaja virkistys-, ulkoilu- ja viheralue, jonka monipuoliset palvelut tekevät siitä seudullisesti palvelevan vapaa-ajan ja ulkoliikunnan kohteen. Alueella on monipuolisesti ulkoliikunta- ja virkistyspalveluita, kuten uimarantoja, frisbeegolfratoja, ulkokuntosali, leikkipaikka sekä pelikenttiä. Alueella on laajat ulkoilureittiverkostot sekä erillisiä reittejä niin hiihtoa, retkiluistelua, rullahiihtoa, maastopyöräilyä kuin ratsastustakin varten. Alueelta on yhteydet muille Espoon ulkoilualueille ja Nuuksion kansallispuistoon. Talvella hiihtokautta pidennetään latujen lumetuksella. Alueella toimiva kaupungin liikuntatoimen varikko vastaa myös monien muiden Espoon liikunta-alueiden hoidosta. Alueella on ravintola ja ulkoliikuntaan liittyvää yritystoimintaa.

Alueella on keskeinen rooli Espoon viher- ja virkistysverkostossa, sillä se toimii merkittävänä ekologisena ja virkistyksellisenä linkkinä kaupunkirakenteen ja laajojen luonnonalueiden välillä. Alueelta on ulkoilureittiyhteydet Pirttimäen ulkoilualueelle, Nuuksion kansallispuistoon, Luukin ulkoilualueelle sekä Espoon Keskuspuistoon. Alue rajautuu koillisessa Bodominjärveen, josta alkava Oitån liittyy myöhemmin arvokkaaseen Glomsinjokeen ja edelleen Espoonjokeen. Alueella sijaitsee Oittaan luonnonsuojelualue sekä suojellut Bodomin tervaleppäkorvet. Luonnonsuojelun toimenpideohjelmassa alueelle on esitetty luonnonsuojelualueen täydennyskohteita sekä maakunnallisia ja paikallisia arvokohteita.

Kaava-alueen pohjoisosat kuuluvat Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Alueella sijaitsee Oittaan historiallinen kartanoympäristö. Bodominjärven ympärillä sijaitsevat

kartano- ja kyläympäristöt muodostavat rakennuksineen ja vuosisatoja viljelyksessä olleine peltoineen hyvin säilyneen, Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kylä- ja viljelymaiseman. Bodominjärven ympäristö on ollut asuttua aluetta jo kivikaudella ja alueelta on tehty löytöjä eri aikakausilta. Oittaan alueella on neljä tunnettua kiinteää muinaisjäännöstä sekä löytöpaikkoja.

Pääsaapumissuunta alueelle on Kunnarlantietä pitkin. Kunnarlantiellä on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Kehä III:lta Pirttimäkeen ja Pakankylään saakka. Espoon keskuksesta liikennöi yksi bussilinja Kunnarlantietä pitkin Oittaan ulkoilualueen ohitse pääsääntöisesti kerran tunnissa. Alueella on yhteensä noin 530 pysäköintipaikkaa, joista 46 ulkoilukeskuksen edustalla ja loput Oittaantien varrella. Vuoden 2026 pysäköintitutkimusten perusteella kävijämäärien vaihtelu on huomattavaa. Suosituimpina ajankohtina Kunnarlantie saattaa ruuhkautua. Talven hiihtosesongissa ja lämpiminä kesäpäivinä kaikki pysäköintipaikat ovat ajoittain täynnä, mutta valtaosan ajasta paikkoja on kuitenkin hyvin saatavilla. Pyörätelineet ovat vähäisellä käytöllä.

Alue ei tällä hetkellä kuulu kunnallisen vesihuollon piiriin. Alueen keskeiset osat ovat pääosin savimaata, jonka rakennettavuus on kohtalaista tai heikkoa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin Oittaan ja Nuuksion itäisen järviylängon virkistysalueiksi. Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Virkistysalueiden välissä on alue, joka on osoitettu Oittaan suojelualueeksi. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut ja suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Lisäksi osa alueesta sijoittuu Bodominjärven kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueeseen liittyy myös kaksi viheryhteystarvetta: Oittaa-Röylän viheryhteystarve alueelta koilliseen sekä Oittaan-Bembölen viheryhteystarve alueelta etelään.

Vireillä olevat maakuntakaavat

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Voimassa olevassa yleiskaavassa olevan ulkoilualueen ympäristössä aluetta on varattu virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen alueeksi (P). Alue varataan virkistyskäyttöön sekä loma- ja matkailutoimintaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa majoituspalveluita, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita virkistystä, matkailua, koulutusta tai lomailua palvelevia toimintoja ja elinkeinoja. Merkittävä osa alueesta on osoitettu virkistysalueeksi (V). Alue on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Alueella on myös useita alueita osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL) sekä suojelualueiksi (S). Bodominjärven alue on osoitettu vesialueeksi (W). Oitån ja siihen laskeva Ryssängsbäcken on osoitettu virtaveden ekologisiksi yhteyksiksi. Alueen poikki on osoitettu itä-länsisuuntainen sekä etelään menevä maakunnallinen ekologinen yhteys, jotka ovat laajojen metsäalueiden ja niitä yhdistävien viheryhteyksien muodostama ekologisten yhteyksien runko. Bodominjärvi ja sen ranta-alueet on osoitettu osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueita koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kunnarlantie on osoitettu pääkaduksi / kokoojakaduksi / maantieksi. Kunnarlantielle on kaavassa osoitettu osin uusi linjaus alueen eteläosassa Oittaantien risteyksen eteläpuolisella osuudella. Aluetta koskevat myös yleiskaavan yleismääräykset. Niissä todetaan muun muassa, että rakentamattomat rannat on asemakaavoissa ensisijaisesti varattava yleiseen virkistyskäyttöön.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 28.10.2026. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), palveluiden alueeksi (P), virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden alueeksi (VPM) sekä luonnonsuojelualueeksi (SL). Yleiskaava 2060 on laadittu tällä alueella oikeusvaikutuksettomana.

Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kellonummentiellä on voimassa asemakaava Lukkarinpuro, 631200. Voimassa olevassa asemakaavassa Kellonummentie on osoitettu katualueeksi. Lisäksi Kellonummentie 5:n kohdalla on pysäköimisalueeksi (LP) osoitettu alue.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §) 22.5.2026. Seuraavassa yhteenveto viranomaisten keskeisimmistä kannanotoista.

- Alueen käytön lisääntymisellä on suuria vaikutuksia erityisesti luonnon kantokykyyn, liikenteeseen ja kulttuuriympäristöön. Suunnittelun tulee tapahtua nämä näkökulmat huomioiden.
- Alue tulee liittää jätevesiverkostoon ja alueelle tulee laatia hulevesiselvitys. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa tulee tarkastella myös laajempaa aluetta sopivissa määrin.
- Laaja kehittäminen on yhteensovitettava kulttuuriympäristön ja arkeologisten löytöjen kanssa. Lähtökohtaisesti nämä voivat olla ristiriidassa keskenään.
- Asemakaava on oikea väline maankäytön ratkaisuun alueella.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Oittaan kehittämisen lähtökohtana on vahvistaa alueen asemaa virkistys- ja ulkoilualueena maakuntakaavan ja yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa huomioidaan ympäröivien alueiden tulevaisuuden kehittäminen täydentyvinä pientalovaltaisina asuinalueina.

Luonto ja ekologinen verkosto

Yhdeksi tärkeimmistä vetovoimatekijöistä on tunnistettu Oittaan monimuotoinen järvi- ja metsäluonto sekä luonnonläheisyys. Suunnittelussa vaalitaan tunnistettuja luontoarvoja ja ekologisia yhteyksiä. Nykyistä toimintaa kehitettäessä sekä uusien toimintojen sijoittamisessa ja laajuudessa huomioidaan luontoarvojen säilyminen ja mahdollinen uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan ensisijaisesti aiemmin rakennetuille alueille. Alueen kehittämisessä huolehditaan, että rakentamisen vaikutukset luonnolle ja ekologiselle verkostolle ovat mahdollisimman vähäiset. Erityistä huomiota kiinnitetään uusien toimintojen, virkistyskäytön ja luontoarvojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa selvitetään keinoja luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi ja tukemiseksi rakennetussa ympäristössä. Tavoitteena on luontokadon hillintä, ilmastonmuutokseen sopeutuminen sekä alueen käyttäjien hyvinvoinnin lisääminen.

Maisema ja kulttuurihistoria

Kaavoituksella turvataan alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden säilyminen. Oittaan kartanorakennus suojellaan. Lisäksi selvitetään kartanon lähiympäristön ja alueen muiden rakennusten suojelutarve. Mahdollinen uudisrakentaminen ja uudet toiminnot sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan Bodominjärven maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja vaalien. Rakentamisen ja

arkkitehtuurin laadulla vahvistetaan alueen kulttuurihistoriaan ja maisemakuvaan liittyvää identiteettiä.

Palvelut ja toiminnot

Tavoitteena on Oittaan kehittäminen monipuolisena ulkoliikunnan ja virkistyksen alueena niin espoolaisten kuin matkailijoidenkin tarpeisiin. Vahvistetaan alueen roolia yhtenä Nuuksion porteista sekä kytkeytymistä laajempaan virkistysreitistöön. Tavoitteena on säilyttää uimarantojen toiminta vähintään nykyisessä laajuudessaan sekä kehittää ulkoliikuntapalveluita. Liikuntatoimen varikon toiminta alueella säilytetään. Lisäksi tavoitellaan nykyistä laajempaa saunatoimintaa ja tarkastellaan mahdollisuudet lisätä uusia majoitus-, liike-, tapahtuma- ja kokoontumistiloja. Alueen palveluiden ja toimintojen kehittäminen tapahtuu joustavasti ja vaiheittain väliaikaisia toimintoja hyödyntäen. Erityisesti entistä leirinnän aluetta hyödynnetään tehokkaammin. Oittaan kartanolle etsitään käyttötarkoitus, joka täydentää alueen palvelutarjontaa. Kellonummentien varrelle tavoitellaan majoitus- ja matkailupalveluita.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Alueen saavutettavuutta ja käytettävyyttä parannetaan eri käyttäjäryhmät huomioiden. Sisäinen reitistö kytkeytyy laajempiin jalankulun ja pyöräliikenteen reitteihin sekä joukkoliikenteen pysäkeille. Pysäköintijärjestelyjä selkeytetään ja huoltoliikenteen tarpeet sovitetaan alueen muuhun käyttöön. Kaavoituksessa varaudutaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukaiseen uuteen Kunnarlantien linjaukseen ja ratkaistaan kunnallisteknisten palveluiden järjestäminen alueelle

Tavoitevaiheen osallistaminen ja vuorovaikutus

Oittaan asemakaavallisten tavoitteiden laadinnassa on hyödynnetty laajasti jo kerättyä osallistietoa. Seuraavaksi on kuvattu tiiviisti tavoitteiden laadinnan yhteydessä tehtyä vuorovaikutusta ja saatua osallistietoa.

Oittaan alueen ideasuunnitelma 2035-suunnitelman (WSP Finland Oy, 2024) laadinnan yhteydessä vuonna 2023 osallistettiin eri sidosryhmiä sekä toteutettiin verkkokysely, johon vastasi 242 henkeä. Kyselyssä korostui hiihtolatujen rooli alueen nykyisenä vetovoimatekijänä. Myös alueen saavutettavuutta, monipuolisuutta ja luonnonläheisyyttä pidettiin tärkeinä. Tulevaisuudessa alueella nähtiin olevan potentiaalia kehittyä entistä monipuolisemmaksi liikunta- ja palvelualueeksi.

Mun Espoo kartalla -kysely on kahdesti toteutettu karttakysely, jolla on kerätty asukkailta tietoa kaupunkisuunnitteluun ja tutkimukseen. Tuoreimmassa, vuonna 2024 toteutetussa kyselyssä Oittaan alueelle oli tehty erityisen runsaasti merkintöjä luokissa Espoon helmet sekä Arjen paikat -teemassa Virkistys ja Kulttuuri ja harrastukset -luokissa.

Järjestimme 16.6.2026 Oittaalla Kaupunki tavattavassa -tapahtuman, johon saapui reilut 20 henkilöä keskustelemaan Oittaan ulkoilualueen palvelujen kehittämisestä. Osallistujat suhtautuivat alueen kehittämiseen pääosin positiivisesti.

Kesä-heinäkuussa 2026 avoinna ollut Voxit-verkkokeskustelualustalla käyty Oittaan kehittämistä koskeva keskustelu keräsi 350 osallistujaa. Keskustelun perusteella asukkaat toivoivat Oittaata kehitettävän niin, että luontoaktiviteetit ja luonnon kokeminen olisivat keskiössä aluetta kehitettäessä.

Espoo-tarina tavoitteiden pohjana

Espoon kaupunkistrategian 2025–2029 ”Lasten ja nuorten pääkaupunki” tavoitteiden mukaan Espoota kehitetään kohti lasten ja nuorten hyvinvointia, hallittua ja kestävää kasvua, elinvoimaista elinkeinoelämää sekä turvallista ja viihtyisää kaupunkiympäristöä.

Espoo-tarinan mukaisesti Oittaan aluetta kehitetään niin, että alue tarjoaa tilaa työpaikoille ja elinvoimaa tukeville palveluille sekä uusia mahdollisuuksia kumppanuuksille. Asukkaille Oittaa on omaleimainen ja monipuolinen palvelualue, jossa virkistäytyä luonnon ja kulttuurimaiseman äärellä. Oittaan alue tarjoaa lapsille ja nuorille tilaa ja mahdollisuuksia liikkua ja harrastaa.

Espoo-tarina painottaa luonnosta huolehtimista. Oittaan alueella turvataan tärkeiden ekologisten yhteyksien toimivuus ja jatkuvuus sekä parannetaan lajien ja luontotyyppien tilaa. Alueen kehittämisessä käytetään mahdollisuuksien mukaan luontohaittojen lieventämishierarkiaa suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutokseen varautuminen.

Espoo tavoittelee hiilineutraalia Espoota 2030 mennessä. Hiilineutraaliustavoitteet huomioidaan alueen uudisrakentamisessa. Oittaan sijainti asettaa oman haasteensa liikenteen näkökulmasta, mutta alueen suunnittelussa etsitään keinoja tukea kestävää liikkumista.

Selvitykset

Oittaan alueesta laaditaan parhaillaan luonto- ja ekologisten yhteyksien selvitystä, kulttuuriympäristöselvitystä sekä arkeologista selvitystä. Näiden selvitysten tulokset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Kaavan valmistelun yhteydessä alueelle laaditaan lisäksi muita tarvittavia selvityksiä ja suunnitelmia, kuten kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma.

Perittävät maksut

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hakijalle on ilmoitettu, että kaupunki tulee AKL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Oheismateriaali

- 632800 Oittaa, asemakaavallisten lähtökohtien ja tavoitteiden kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

4
Viiskorven alueet, lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi, 82. kaupunginosa Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Kinnunen Paula
Ehrnrooth Essi
Vuorinen Kati
Vallden Aila
Kallio Matias
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Viiskorven alueiden asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Viiskorpeen suunnitellaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan perustuen uutta toiminnallisesti monipuolista paikalliskeskusta. Kaupunkirakenne on tiivein keskustassa ja madaltuu asteittain.

Alueelle tavoitellaan vehreää, tiivistä ja pienipiirteistä kaupunkirakennetta, jonka liikenteellisesti keskeisimmille alueille sijoittuu merkittävimmät kaupalliset ja julkiset palvelut. Paikalliskeskuksen rakenne mitoitetaan joukkoliikenteen runkoyhteyden väestömäärälle.

Keskustan maltilliset kerrostalo- ja kaupunkipientalokorttelit

Keskuksen alueelle suunnitellaan monipuolista ja tiivistä rakentamista, joka koostuu kaupunkipientalokortteleista ja niitä täydentävistä maltillisista kerrostalokortteleista keskeisten katujen varsilla.

Keskustaan suunnitellaan puistojen ja aukioiden sarjaa, joka muodostaa kohtaamispaikkoja ja yhdistää korttelit palveluihin, lähivirkistysalueisiin sekä ympäröivään virkistysverkostoon. Julkiset kaupunkitilat suunnitellaan laadukkaiksi, toiminnallisiksi ja ilmeeltään vehreiksi.

Alueelle tavoitellaan mittakaavaltaan vaihtelevaa sekä materiaaleiltaan laadukasta kaupunkiympäristöä.

Rakentaminen tukeutuu joukkoliikennepysäkkeihin ja kestävien kulkutapojen verkostoon.

Tiiviin rakentamisen pientalokorttelit

Keskustarakenteen ympärille sijoittuvat väljemmät kerrosluvuiltaan matalammat kaupunkipientalo- ja rivitaloalueet. Rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Korttelit yhdistyvät sujuvien jalankulku ja pyöräily-yhteyksien kautta keskustan palveluihin sekä virkistysalueisiin.

Väljät omakotitalokorttelit

Alueen reunamilla sijaitsevia väljiä omakotitaloalueita täydennetään Rajanummessa, Anfallinmäellä ja Röyläntien varren nykyisillä kyläalueilla. Alueelle suunnitellaan maisemaan sopivaa pientalo- ja omakotitalorakentamista.

1.2

Palvelut

Viiskorven kaupunkiympäristö on palveluomavarainen, aktiivinen ja sosiaalinen, jossa julkiset ja kaupalliset palvelut saavutetaan sujuvasti käyttämällä kestäviä kulkumuotoja.

Alueelle on tavoitteena suunnitella Pohjois-Espoon asukkaiden tarpeisiin monipuoliset koulu-, päivähoito- ja urheilupuistopalvelut, jotka sijaitsevat asutuksen läheisyydessä kävely- ja pyöräilyetäisyydellä.

Keskustan alueelle suunnitellaan monipuolisia kaupallisia palveluja. Lisäksi pääkatujen varsille on tavoitteena suunnitella pienempiä toimi- ja liiketiloja.

1.3

Kulttuurihistoria ja arkeologiset kohteet

Uusi maankäyttö ja rakentaminen suunnitellaan ottaen huomioon alueen arkeologiset ja kulttuuriympäristön arvot. Näiden merkittävät kohteet säilytetään.

1.4

Liikenne, pysäköinti ja ympäristöhäiriöt

Viiskorpi tukeutuu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitettuun Leppävaara-Kalajärvi joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka ensivaiheessa järjestetään linja-autoliikenteellä. Suunnittelussa varaudutaan myös mahdolliseen myöhemmin toteutuvaan pikaraitiotiehen. Lisäksi suunnittelussa tarkastellaan alueen muu joukkoliikenteen verkosto. Joukkoliikenteen pysäkit sijoitetaan keskeisille paikoille siten, että niihin on sujuvat ja luontevat reitit kävellen ja pyörällä.

Katuverkko tukeutuu olevaan liikenneverkkoon täydentäen sitä. Alueen saavutettavuutta Röyläntien suunnasta parannetaan uudella katuyhteydellä. Sujuva ja turvallinen jalankulun ja pyöräliikenteen verkosto kytkeytyy luontevasti ympäröivään liikenneverkkoon.

Keskeisimmillä alueilla tavoitellaan myös rakenteellista pysäköintiä.

Suunnittelussa huolehditaan alueen suojaamisesta nykyisen ja tulevan tie- ja katuverkon liikenteen aiheuttamia melu- ja ilmanlaatuhaittoja vastaan.

1.5

Luonto, ekologiset yhteydet, hulevedet ja virkistys

Suunnittelussa otetaan huomioon ekologisten yhteyksien verkosto ja siihen kytkeytyvät luontoarvot. Viiskorven alueen sisäiset lähivirkistysalueet suunnitellaan kooltaan riittävän suuriksi ja toiminnoiltaan laadukkaiksi.

Aluetta tutkitaan ekologisen kompensaation pilottina.

Hulevesien hallinta suunnitellaan huolellisesti tulvariskien välttämiseksi ja siten, että suunnitellun rakentamisen vaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset Matalajärveen ja Pitkäjärveen.

1.6

Ilmasto, energia ja kestävä kehitys

Ilmastovaikutusten hillitsemiseksi asemakaavassa osoitetaan tarvittavat ekologiset yhteydet, säilytetään arvokkaat luontoalueet ja määrätään hulevesien käsittelystä. Tulevan kaupunkirakenteen aiheuttamaa muutosta hiilinielun ja hiilensidonnan tarpeisiin arvioidaan suunnittelun kuluessa. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

1.7.

Asemakaavojen osa-alueet ja vaiheistus

Viiskorven asemakaavat laaditaan vaiheittain useassa osassa. Kahden ensimmäisen osan valmistelu alkaa vuonna 2027.

Käsittely

Päätös

Selostus

Tavoitteena on uuden toiminnallisesti monipuolisen paikalliskeskuksen rakentaminen Pohjois-Espooseen. Aluetta suunnitellaan yleiskaavan asukasmäärätavoitteiden pohjalta siten, että asuntorakentaminen on monipuolista, tiivistä ja pienimittakaavaista. Paikalliskeskus mitoitetaan asukkaiden päivittäisten kaupallisten ja julkisten palveluiden osalta omavaraiseksi ja se palvelee myös laajempaa aluetta.

Paikalliskeskus kytketään joukkoliikenteen runkoyhteyksiin ja pääosa keskustan asukkaista sijoittuu sen pysäkkien vaikutusalueelle. Tavoitteena on kaupunkirakenne, joka lisää joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkumuoto-osuutta. Katutila suunnitellaan viihtyisäksi ja liikenneyhteydet sujuviksi.

Suunnittelussa otetaan huomioon ekologisten yhteyksien verkosto ja siihen kytkeytyvät luontoarvot. Viiskorven alueen sisäiset lähivirkistysalueet suunnitellaan kooltaan riittävän suuriksi ja toiminnoiltaan laadukkaiksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin aloitteesta. 13.3.2024 voimaan tulleen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan myötä alueen asemakaavoitus käynnistyy nyt uudelleen.

Alueen maanomistajille järjestettiin vuonna 2025 nettikysely lähtötietojen ja tavoitteiden keräämiseksi. Lisäksi maanomistajille järjestettiin työpaja joulukuussa 2025 alueen suunnittelua varten sekä kaupungin yhteistyön käynnistämiseksi.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Espoossa Perusmäen, Bodomin ja Niipperin kaupunginosissa Kehä III:sen läheisyydessä. Alueen pinta-ala on noin 220 hehtaaria. Alueen eteläraja sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä Kehä III:sta. Välissä on Koskelon pienteollisuusaluetta. Kalajärven paikalliskeskus sijaitsee noin neljä kilometriä pohjoiseen, Leppävaara noin seitsemän kilometriä kaakkoon ja Espoon-Keskus noin kahdeksan kilometriä lounaaseen.

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, mutta Espoon kaupunki omistaa kiinteistöjä mm. Gobbackantien varrelta.

Alueella sijaitsee nykyisin yksi- ja kaksikerroksisia pientaloja, maatalousrakennuksia ja muita talousrakennuksia yhteensä noin 20 000

kerrosalaneliömetriä. Röyläntien varrella, Rajanummen alueella ja Anfallinmäellä rakennukset muodostavat väljää pientaloaluetta ja yksittäisiä tai pieniä rakennusryhmiä metsä- ja peltomaisemassa. Rakentamisen tehokkuudet ovat vähäiset. Alueella sijaitsevat rakennukset on rakennettu useassa eri vaiheessa, vuosina 1910–2020. Alueella on nykyisin noin 300 asukasta.

Alueen läpi kulkee Perusmäkeen johtava Gobbackantie, eteläisellä rajalla Koskelontie ja Juvankartanontie sekä lännessä Röyläntie. Lisäksi näitä yhdistävä Anfallintie ja muita paikallisia kiinteistöille johtavia pieniä teitä.

Kaava-aluetta jakavat useat eri vesistöihin laskevat purouomat. Idässä keskusta-aluetta rajaa Pitkäjärveen laskeva Gammelgårdsbäcken-puro, joka on tulvaherkkä. Länsireunan peltomaisemaa jakavat Hopbäckenoja ja Gaddenskärrinoja, jotka laskevat Matalajärven suuntaan. Pohjoisessa peltoalueita jakavat Bodominjärveen laskevat Marbäcken- ja Lambertsbäcken-purot. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee Matalajärvi, joka on Natura 2000-alue.

Alueella sijaitsevat kulttuurihistorialliset kohteet ovat: Lustigkullan torppa (purettu), Lambertinniityn kivirakenteet, Vanha Röyläntie, Vanha Rajanummi-tie, Råbackan kivirakenteet ja Kikutin metsästysmaja.

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee Bodominjärven maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja Snettans-Rödskogin kylä- ja viljelymaisema, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ns. RKY-alue).

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita.

Osalle alueesta on laadittu eri tarkkuustason luontoselvityksiä, joiden yhteydessä alueelta on löydetty suojeltuja lajeja ja luontotyyppejä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueen länsireunassa sijaitsee etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve (Oittaa-Röylä).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Suunnittelualueen keskiosaan on yleiskaavassa osoitettu uusi keskus, jonka länsi-, pohjois- ja itäosat on osoitettu asuntovaltaisina alueina (A1 tiivis kaupunkimainen asuminen). Näitä ympäröi asuntovaltaiset alueet (A2 tiiviit pientalot ja/tai kerrostalot). Röyläntien varteen on osoitettu

asuntovaltaista aluetta (A3 pientalovaltainen asuminen). Rakentamisalueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Osa alueen länsi- ja pohjoisosien peltoalueista on osoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalueiksi (AME) sekä virkistysalueiksi (V). Alueen pohjoisosaan on osoitettu itä-länsisuuntainen maakunnallinen ekologinen yhteys. Alueen eteläosan halki on osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka kulkee Kalajärveltä Leppävaaran suuntaan.

Viiskorven kaavarunko

Viiskorven kaavarunko (2025) on yksi mahdollinen yleiskaavan pohjautuva suunnitelmavaihtoehto. Kaavarungossa esitetään paikalliskeskukseksi hillityn aluetehokkuuden kylämäistä kaupunkirakennetta, jossa enimmillään viisikerroksinen rakentaminen, kaupalliset ja julkiset palvelut on keskitetty ydinkeskustaan. Ydinkeskusta on tiivistä ja matalaa, vehreää ja yhteisöllistä. Kaavarungossa on tutkittu myös mm. viheralueverkostoa, ulkoilureitistöä, luontoarvojen turvaamista ja hulevesien hallintaa. Kaavarungolla ei ole lain tarkoittamaa asemakaavaa ohjaavaa yleiskaavallista vaikutusta, vaan se on yksi yleiskaavaan pohjautuva suunnitelmavaihtoehto.

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaava 2060 on tarkoitus laatia oikeusvaikutuksettomana suunnittelualueella, jolloin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava jää voimaan.

Asemakaava

Gobbackantiellä on voimassa asemakaava, jonka mukaisesti katu on rakennettu. Myös alueen itäkulmassa on voimassa asemakaava. Muilta osin alue on asemakaavoittamaton.

Suurelle osalle suunnittelualuetta on aiemmin laadittu Viiskorven asemakaavaa, joka tuli vireille vuonna 2007 ja eteni hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2010. Sen jälkeen kaava jaettiin osa-alueisiin sopimusneuvottelujen aikana. Uudenmaan ELY-keskus valitti asemakaavoista ja Pohjois-Espoon yleiskaava (PYK) todettiin vanhentuneeksi. KHO hylkäsi osan kaavoista. Tämän jälkeen kaavoja ei voitu viedä hyväksyntään, vaan ne oli jätettävä odottamaan uuden Espoon Pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) tulemista lainvoimaiseksi. POKE kuulutettiin lainvoimaiseksi 13.3.2024. POKE:n maankäyttöratkaisu eroaa olennaisesti vanhasta PYK yleiskaavasta. Tällöin asemakaavojen sisältö oli tarpeen muuttaa POKE:n mukaiseksi. Kaupunginhallitus palautti 25.3.2024 Viiskorven asemakaavat uuteen valmisteluun Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.

Tämän jälkeen alueelle on laadittu yleiskaavaa tarkentavia maankäyttötarkasteluja, joita on vuorovaikutettu asukkaiden kanssa. Kun kaavarunko valmistui, maanomistajille järjestettiin keväällä 2025 Forms-kysely yleiskaavan tarkentamiseksi. Lisäksi järjestettiin maanomistajille suunnattu keskustelutilaisuus 4.12.2025, jossa selostettiin tulevan kaavoituksen tavoitteista, suuntaviivoista ja reunaehdoista. Suurin osa oli myötämielisiä kaavoitukselle ja toivoivat kaavoituksen etenemistä. Maanomistajat pitivät hyvänä sitä, että keskustelu aloitettiin hyvissä ajoin ennen vireilletuloa.

Viranomaisneuvottelu

Alueen suunnittelemiseksi on käyty AKL/MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 26.5.2026. Neuvottelussa keskusteltiin tulevien tavoitteiden sisällöstä sekä asemakaavan valmistelun tueksi tarvittavista selvityksistä ja vaikutusten arvioinnista.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Viiskorpeen suunnitellaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan perustuen uutta toiminnallisesti monipuolista paikalliskeskusta. Viiskorven tavoitteet koskevat aluetta, jolle on suunniteltu sijoittuvan noin 7 500 asukasta.

Kaupunkirakenne on tiivein keskustassa ja madaltuu asteittain. Alueelle tavoitellaan vehreää, tiivistä ja pienipiirteistä kaupunkirakennetta, jonka liikenteellisesti keskeisimmille alueille sijoittuu merkittävimmät kaupalliset ja julkiset palvelut. Paikalliskeskuksen rakenne mitoitetaan joukkoliikenteen runkoyhteyden väestömäärälle.

Keskustan maltilliset kerrostalo- ja kaupunkipientalokorttelit

Keskuksen alueelle suunnitellaan monipuolista ja tiivistä rakentamista, joka koostuu kaupunkipientalokortteleista ja niitä täydentävistä maltillisista kerrostalokortteleista keskeisten katujen varsilla. Alueelle tavoitellaan mittakaavaltaan vaihtelevaa sekä materiaaleiltaan laadukasta kaupunkiympäristöä.

Kaupunkirakenne perustuu tiiviiseen korttelirakenteeseen ja katutiloihin, jotka luovat viihtyisän ja tunnistettavan kaupunkiympäristön. Alueen identiteetti rakentuu laadukkaista julkisista tiloista, kuten aukioista, kaupunkipuistoista, leikkipaikoista ja oleskelualueista, sekä vahvoista yhteyksistä palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

Viheralueet ovat osana kaupunkitilaa ja muodostavat yhtenäisen, puistomaisen verkoston. Katupuut, taskuaukiot, puistot ja kortteleiden sisäpihat tuovat vehreyttä tiiviiseen ympäristöön, samalla kun

hulevesiratkaisut liittyvät luontevasti yleisiin alueisiin. Rakennetut viheralueet sitovat kortteleiden pihat yhdeksi kokonaisuudeksi ja vahvistavat alueen viihtyisyyttä ja ekologista toimivuutta. Piha-alueet ovat luonteeltaan puolijulkisia ja yhteiskäyttöisiä, mikä tukee yhteisöllisyyttä. Kokonaisuutena alue yhdistää kaupunkimaisen matalanrakentamisen tiiviyden, vehreän ympäristön sekä sujuvat palvelu- ja liikenneyhteydet korkealaatuiseksi kaupunkikylämäiseksi asuinympäristöksi. Suunnittelussa liikenteen ympäristöhäiriöt otetaan huomioon.

Tiiviin rakentamisen pientalokorttelit

Keskustarakenteen ympärille sijoittuvat väljemmät kerrosluvuiltaan matalammat kaupunkipientalo- ja rivitaloalueet. Rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Korttelit yhdistyvät sujuvien jalankulku ja pyöräily-yhteyksien kautta keskustan palveluihin sekä virkistysalueisiin.

Alue toimii kaupunkirakenteellisena ja maisemallisena siirtymänä keskustan ja sitä ympäröivien pientaloalueiden välillä.

Alue rakentuu keskitiiviistä asumisesta, jossa korostuvat perheasumisen tarpeet, viihtyisät asuinympäristöt sekä naapuruston yhteisöllisyys. Kortteleiden yhteispihat, pihakadut ja naapurustopuistot muodostavat turvallisen ja kutsuvan ympäristön arjen kohtaamisille, leikeille ja oleskelulle. Alueen palveluihin kuuluvat myös lähiliikuntapaikat ja yhteisviljelyalueet, jotka tukevat aktiivista elämäntapaa ja yhteisöllistä toimintaa.

Maisemarakenteelle on ominaista metsäisten ja puistomaisten puoliavointen tilojen vuorottelu, mikä luo alueelle vehreän ja luonnonläheisen ilmeen. Virkistysyhteydet nivoutuvat osaksi alueen ekologista verkostoa, mahdollistaen sekä luonnon monimuotoisuuden säilymisen että sujuvat ulkoilu- ja liikkumismahdollisuudet. Leikkipaikat, virkistysreitit, lähiliikuntapaikat ja koirapuistot sijoitetaan luontevasti viheralueiden yhteyteen. Viheryhteydet yhdistävät alueen keskustaan ja laajempiin virkistysalueisiin, muodostaen yhtenäisen viherverkoston. Hulevesien käsittely suunnitellaan osaksi puisto- ja viheralueita.

Väljät omakotitalokorttelit

Alueen reunamilla sijaitsevia väljiä omakotitaloalueita täydennetään Rajanummessa, Anfallinmäellä ja Röyläntien varren nykyisillä kyläalueilla. Alueelle suunnitellaan maisemaan sopivaa pientalo- ja omakotitalorakentamista.

Väljä ja luonnonläheinen alue tukeutuu ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin, jotka ohjaavat rakentamisen sijoittumista ja mittakaavaa. Asumisen ytimessä ovat omat pihat, lähiluonto sekä ympäröivä maisema, jotka tarjoavat asukkaille suoran yhteyden

luonnonläheiseen elinympäristöön. Alueella kulkevat luontopolut, ulkoilureitit ja metsäleikkipaikat tukevat aktiivista ulkoilua ja luonnossa viihtymistä. Virkistysreitit kytkeytyvät alueen läpikulkevien ekologisten yhteyksien verkostoon.

Kokonaisuutena alue tarjoaa rauhallisen, väljän asuinympäristön, jossa rakentaminen ja lähiluonto ovat tasapainossa.

Palvelut

Julkiset palvelut

Alueelle on tavoitteena suunnitella Pohjois-Espoon asukkaiden tarpeisiin monipuoliset koulu-, päivähoito- ja urheilupuistopalvelut, jotka sijaitsevat asutuksen läheisyydessä kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Alueen on tarkoitus toimia julkisilta-, yksityisiltä ja päivittäisiltä kaupallisilta palveluiltaan omavaraisena.

Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi ensi vaiheessa yhdistetty koulu- ja päiväkotikokonaisuus noin 1 000 oppilaalle ja kymmenelle päivähoitoryhmälle sekä sisäurheiluhallille. Koulu- ja päiväkotikeskuksen sijainniksi on alustavasti suunniteltu Gobbackantien varressa sijaitsevaa kaupungin omistamaa kiinteistöä. Viereen on suunniteltu urheilupuistoa, jonne on tarkoitus sijoittaa urheilukentät.

Alueen rakentamisen loppuvaiheessa palvelut täydentyisivät vielä kahdella päiväkodilla sekä mahdollisesti yksityisillä päiväkodeilla, joiden sijainnit suunnitellaan palveluverkon tarpeiden mukaisesti. Koskelontien ja Juvankartanontien teollisuus- ja toimitila-alueille voidaan alueen rakentumisen loppuvaiheessa tutkia sijoitettavaksi suurempia tilatarpeita vaativia sisäurheiluhalleja. Virkistysalueille on tavoitteena suunnitella asukaspuistoa, lähiliikuntapaikkoja, leikkipaikkoja ja koira-aitauksia.

Kaupalliset palvelut

Keskustan alueelle suunnitellaan monipuolisia kaupallisia palveluja. Lisäksi pääkatujen varsille on tavoitteena sijoittaa pienempiä toimi- ja liiketiloja.

Suunnittelualueen ulkopuolella Koskelontien ja Juvankartanontien eteläpuolella sijaitsevat olemassa olevat merkittävät työpaikka-alueet on tarkoitus säilyttää. Myöhemmin osia alueesta voidaan mahdollisesti suunnitella julkisille ja kaupallisille palveluille kuten uima- ja jäähallille sekä kirjastolle. Työpaikka-alueet osaltaan tukevat keskustan monipuolisten palveluiden syntymistä ja säilymistä.

Kulttuurihistoria ja arkeologiset kohteet

Viiskorven uusi maankäyttö suunnitellaan ottaen huomioon alueen arkeologiset ja kulttuuriympäristön arvot. Alueella sijaitsevat

muinaisjäännös- ja kulttuuriperintökohteet säilytetään ja tarvittaessa suojellaan. Alueella sijaitsevia kulttuurihistoriallisia kohteita ovat: Lustigkullan torppa (purettu), Lambertinniityn kivirakenteet, Vanha Röyläntie, Vanha Rajanummi-tie, Råbackan kivirakenteet ja Kikutin metsästysmaja.

Liikenne, pysäköinti ja ympäristöhäiriöt

Viiskorpi tukeutuu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitettuun Leppävaara-Kalajärvi joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä. Vaihtoehtoina yhteyden järjestämiselle ovat ensivaiheen bussiliikenne ja myöhemmin toteutuva pikaraitiotie. Lisäksi suunnitellaan muun joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Joukkoliikenteen pysäkit sijoitetaan keskeisille paikoille siten, että niihin on sujuvat ja luontevat reitit kävellen ja pyörällä.

Viiskorven katuverkon tavoitteena on tukeutua olevaan liikenneverkkoon parantaen ja täydentäen sitä. Alueen halki kulkee pohjoiseteläsuunnassa Gobbackantie, joka on alueellinen kokoojakatu. Viiskorven keskusta-alueen saavutettavuutta Röyläntien suunnasta parannetaan uudella katuyhteydellä. Sujuva ja turvallinen jalankulun ja pyöräliikenteen verkosto kytkeytyy luontevasti ympäröivään liikenneverkkoon.

Kehä III:n Koskelon eritasoliittymän täydentäminen lännen suunnan rampeilla parantaa Viiskorven saavutettavuutta erityisesti ajoneuvoliikenteellä ja mahdollistaa alueen kehittymisen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukaisesti. Lisäramppien tarve ajoittuu selvitysten perusteella pidemmälle aikavälille ja riippuu Viiskorven alueen maankäytön kehityksestä.

Viiskorpeen suunnitellaan mitoitusohjeen mukainen määrä alueen vieraili- ja asiointiliikennettä palvelevaa yleistä pysäköintiä. Keskusta-alueella suunnitellaan rakenteellisen pysäköinnin mahdollisuuksia hyödyntäen maastonmuotoja ja vuorottaispysäköintiä.

Nykyisen ja tulevan tie- ja katuverkon liikenteen aiheuttamia melu- ja ilmanlaatuhaittojen vaikutuksia arvioidaan ottaen huomioon alueen vaiheittainen toteutuminen. Asemakaavamääräyksillä huolehditaan alueen suojaamisesta nykyisen ja tulevan tie- ja katuverkon liikenteen aiheuttamia melu- ja ilmanlaatuhaittoja vastaan.

Luonto, ekologiset yhteydet, hulevedet ja virkistys

Suunnittelussa otetaan huomioon ekologisten yhteyksien verkosto ja siihen kytkeytyvät muut luontoarvot. Aluetta tutkitaan ekologisen kompensaation pilottina. Viiskorven alueen sisäiset lähivirkistysalueet suunnitellaan kooltaan riittävän suuriksi ja toiminnoiltaan laadukkaiksi. Alueen rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan luonnonympäristöön säilyttäen arvokkaimmat luontoarvot. Virkistysyhteydet ja ekologiset yhteydet

suunnitellaan siten että ne liittyvät ja jatkuvat kaava-alueen ulkopuolelle aina Pitkäjärvelle saakka.

Hulevesien hallinta suunnitellaan huolellisesti tulvariskien välttämiseksi ja siten, että suunnitellun rakentamisen vaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset Matalajärveen ja Pitkäjärveen. Ennen alueen rakentamista toteutetaan hulevesirakenteet Matalajärven valuma-alueelle. Säilyvien arvokkaiden luontoalueiden lisäksi kortteleissa ja yleisillä alueilla olemassa olevaa kasvillisuutta ja maaperää pyritään säilyttämään sekä istutetaan uutta kasvillisuutta.

Ilmasto, energia ja kestävä kehitys

Paikalliskeskus suunnitellaan tiiviiksi, lähipalveluiltaan ja harrastusmahdollisuuksiltaan omavaraiseksi ja kestävillä kulkumuodoilla saavutettavaksi. Ilmastovaikutusten hillitsemiseksi säilytetään ja kehitetään ekologisia yhteyksiä, säilytetään arvokkaat luontoalueet sekä määrätään hulevesien käsittelystä. Lisäksi olemassa olevaa puustoa säilytetään ja uutta istutetaan sekä kortteleihin että yleisille alueille.

Alueelle tavoitellaan vähähiilisiä ja älykkäitä energiajärjestelmiä, jotka tukevat ilmastotavoitteita ja pienentävät rakentamisen hiilijalanjälkeä. Rakentamisessa käytetään kestäviä ja vähähiilisiä materiaaleja. Puun käyttöä rakentamisessa pyritään edistämään.

Energiahuollon kehittäminen alueella perustuu olemassa olevien verkostojen hyödyntämiseen, kuten alueen läheisyydessä sijaitsevaan kaukolämpöverkkoon sekä täydentämiseen uusilla energiaratkaisuilla. Kaavarungon yhteydessä on laadittu energia-analyysi (Granlund Oy), jonka tavoitteena on energiatehokkaan ja vähäpäästöisen alueen suunnittelu uusiutuvan energian varaan. Analyysissä on tutkittu erilaisia energiaratkaisuja ja niiden yhdistämistä, joita ovat esimerkiksi kaukolämpö, maalämpö, aurinkoenergia, lämpöpumput ja hukkalämpö.

Suunnitteluprosessin aikana hyödynnetään ilmastovaikutusten arvioinnin työkalua ilmastovaikutusten arvioimiseksi.

Asemakaavojen osa-alueet ja vaiheistus

Viiskorven asemakaavat laaditaan vaiheittain useassa osassa. Kahden ensimmäisen osan valmistelu alkaa vuonna 2027 ja viimeisimmän osan valmistelu ajoittuisi 2030-luvun puoliväliin.

Alustava aluejako ja valmistelujärjestys:
- Keskustan asemakaava
- Koulukeskuksen asemakaava
- Rajanummen asemakaava
- Anfallinmäen asemakaava
- Röyläntien asemakaava.

Selvitykset

Suunnittelualueelta on laadittu mm. seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

Asemakaavatasoiset luontoselvitykset
- Luontoselvitykset Viiskorven koulukampuksen asemakaavaa varten vuonna 2023. Faunatica Oy.
- Perusmäen-Viiskorven alueen luontoselvitys 2005. Enviro Oy.

Yleiskaavatasoiset luontoselvitykset
- Luontoselvitys Espoon voimassa olevien yleiskaavojen luonnonsuojeluvarauksille ja muille arvokkaille luontokohteille sekä arviointi niiden suojeluarvoista – Pohjoisosa. 6.2.2025. Faunatica Oy.
- Espoon Viiskorven yleiskaavan lepakkoselvitys 2023. Faunatica Oy.
- Haapatyttöperhosselvitys Espoon Perusmäen-Viiskorven-Kulloonmäen alueella vuonna 2023. Faunatica Oy.
- Viiskorven alueiden luontoselvitys 2021. Enviro Oy.
- Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava – tarkistettu arvio yleiskaavaehdotuksen vaikutuksista Natura 2000-alueeseen. 2020. Sitowise Oy.
- Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, luontovaikutusten arviointi 2019. Sitowise Oy.
- Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, luontoselvitys 2017 Viiskorpi-Nupuri alueella. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy.

Muut alueeseen liittyvät luontoselvitykset
- Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoitus vuonna 2022. Faunatica Oy.

Viiskorpi-Kalajärvi kaavarunko ja selvitykset
- Viiskorven kaavarunko. Selostus. 30.5.2025. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, yleiskaavayksikkö.
- Viiskorven energia-analyysi. 30.8.2024. Granlund Oy.
- Kaavarunkoalueen arkeologinen inventointi 2022. Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut.

Hulevesiselvitykset
- Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallinnan pilottihanke 2022–2024. Loppuraportti. Espoon kaupunki, Vantaan kaupunki ja Uudenmaan ELY-keskus.
- Kalajärven ja Viiskorven viheralueverkoston ja hulevesien hallinnan suunnitelma. 25.1.2023. Sitowise Oy.
- Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Hulevesien hallinnan periaatteet. 17.5.2019. Sitowise Oy.
- Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelma. 2011. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

Liikenteen selvitykset

- Kehittämisselvitys Kehä III (Kt 50) välillä Valtatie 1 – Maantie 170), 2024.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) selvityksiä
- Yleiskaavan vaikutusten arvioinnin täydennys. 4.5.2021. Sitowise Oy.
- Ilmastovaikutusten arviointi. 27.08.2020. Ramboll Finland Oy.
- Yleiskaava-alueen kaupan selvitys. 2018. Ramboll Finland Oy.
- Yleiskaavatasoinen kulttuuriympäristöselvitys. 31.1.2019. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.
- Ehdotusvaiheen liikenneselvitys. 25.4.2019. Strafica Oy.
- Alustavan yleiskaavaehdotuksen liikennemeluselvitys. 3.9.2019. Sitowise Oy.
- KEKO-ekotehokkuusarviointi. 24.9.2019. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.
- Kohti kestävyyttä ja resurssitehokkuutta – Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys. 24.10.2019. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus / Yleiskaavayksikkö.
- Vaikutukset maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiin. 6.11.2019. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus / Yleiskaavayksikkö.
- Näkökulmia kylien ja maaseudun kehittymiseen. 8.11.2019. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus / Yleiskaavayksikkö.
- Arkeologinen esiselvitys 2018. Museovirasto.
- Lämpöenergiahuollon lähtökohtia. 2017. Espoon Kaupunkisuunnittelukeskus.
- Kulttuuriympäristöt. 8.11.2017. Espoon Kaupunkisuunnittelukeskus / Yleiskaavayksikkö.

Perittävät maksut

Asemakaavan hakijoille tullaan ilmoittamaan, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

Oheismateriaali

- Viiskorven alueet lähtökohdat ja tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

5
Itäranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 211700, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Minna
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 Itärannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 211700,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.5.2023 päivätyn ja 25.11.2026 muutetun Itäranta–Österstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6917, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

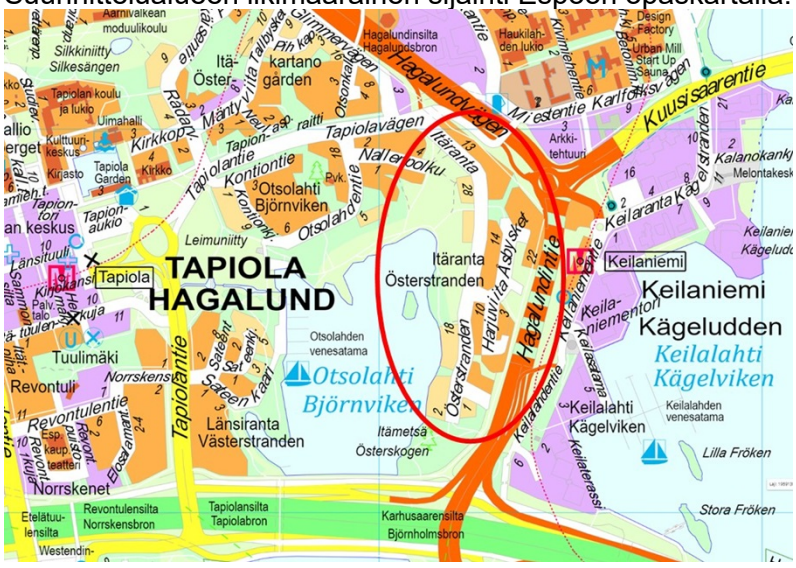
Selostus

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Alue on osa Tapiolan alkuperäistä puutarhakaupunkia. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Asemakaavoina voimassa olevia vanhoja rakennuskaavoja, Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutoksia, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöä ja alueen toteutunutta tilannetta. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavan teknisluonteista sisältöä muutetaan tarvittavin osin. Alueen pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia.

Rakentamaton huolto- ja autosuojarakennusten korttelialue pysäköintikenttineen muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon tulee rakentaa myös maanalainen pysäköintilaitos. Rakennusoikeutta korttelialueelle osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisen 1 800 k-m^2 sijasta 5 200 k-m^2, jolloin rakennusoikeus kasvaa 3 400 k-m^2.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Itäranta–Österstranden, asemakaavan muutos ja kaupunginosan rajan muutos, piirustusnumero 6917, käsittää korttelit 12141, 12144–12147, 12149–12157, katu-, virkistys- ja vesialueet 12. kaupunginosassa Tapiolassa ja 10. kaupunginosassa Otaniemessä, alue 211700.

Aloite ja vireilletulo

Itärannan alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin aloitteesta alueen puutarhakaupunkiluonteen säilyttämiseksi ja voimassa olevan asemakaavan, entisen rakennuskaavan uudistamiseksi vastaamaan nykykäytäntöä. Huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H 81) kaavamuutosta osoitteessa Harjuviita 5 on hakenut alueen maanomistaja.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu 11.4.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.3.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksesta itään. Alue rajautuu idässä Hagalundintiehen, Kehä I:een ja sen kannen päälliseen Keilaniemenpuistoon, etelässä Itämetsään ja lännessä Otsolahden asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria.

Itäranta on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen asemakaava ovat tehneet Tapiolasta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Itärannan rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on myös verraten hyvin säilynyttä.

Otsolahdenniityn avoin nurmialue ja sen istutettu reunakasvillisuus muodostavat Itärannan alueen keskeisen maisematilan. Otsolahden ranta ja vesipinta ovat Tapiolan maisemallinen kohokohta. Metsäiset luonnonalueet mäkien rinteillä ja lakialueilla muodostavat kehyksen ja taustan rakentamiselle ja muulle maankäytölle.

Itärannan kaava-alueen itäreuna on muuttunut Keilaniemen rakentuessa. Kehä I:n kattamisen myötä alueet liittyvät toisiinsa ja Itärannan alueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaniemenpuistoon ja Keilaniemen metroasemalle. Harjuviita 5:n pysäköintialue sijaitsee Keilaniemenpuiston ja jalankulun ja pyöräilyn pääraitin läheisyydessä. Pysäköintialueen reunalla maastoa on muokattu Kehä I:n kannen ja Itärannan puolen tasoerojen sovittamiseksi, ja pysäköintialue on jäänyt ympäristön maastoon nähden painaumalle.

Itärannan alueen katujen varsilla on paljon pysäköintipaikkoja, jotka ovat asukkaiden käytössä. Useat pysäköintialueet sijoittuvat nykyisen kaavan mukaiselle katu- tai puistoalueelle. Tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Harjuviita 5:n kohdalla on pysäköintikenttä, jossa on noin 70 autopaikkaa. Alue on alkujaan tarkoitettu sen pohjoispuoleisen asuntoyhtiön käyttöön ja on sen omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Otatallien omistuksessa. Kentän autopaikkoja on myös ympäröivien kortteleiden asukkaiden sekä vierailijoiden käytössä.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itärannan kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on osana Tapiolaa myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Itärannan alue on siinä osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) ja osin virkistysalueeksi (V) sekä vesialueeksi (W). Ranta-alueelle sekä asuinalueen poikki ranta-alueen ja Keilaniemen välille on merkitty virkistysyhteys. Aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Nähtävillä olleessa luonnoksessa Itärannan alue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) sekä virkistysalueeksi (V) ja vesialueeksi (W). Rantaan on merkitty merenrannassa kulkeva rantaraitti ja alueen itäreunalle pyöräliikenteen baana. Itärannan alueen poikki ranta-alueelta Keilaniemen rantaan on merkitty kaupungin keskeinen

pääulkoilureitti. Itärannan aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on osoitettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Asemakaava

Alueella on asemakaavana voimassa pääosin Tapiolan rakennuskaava T13 vuodelta 1959 eli Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutos. Kaavassa on osoitettu maastoa myötäillen kerrostalojen, pientalojen, yleisten rakennusten ja huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueet sekä puisto- ja katualueet.

Nykyisten kerrostalojen alueet on T13 kaavassa osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa asuin- ja liikerakennuksia (K). Kortteleissa 73–76, 80, 83 ja 85 saa rakentaa myymälöiden kerrosalaa yhteensä 800 m^2. Pientalojen alueet on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa alleviivatun numeron osoittaman määrän asuinhuoneistoja (r). Ne saa rakentaa joko omille tonteilleen erillisiksi rakennuksiksi tai kiinni toisiinsa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Kerrostalojen alueilla tehokkuusluku vaihtelee 0,70–1,60 välillä ja pientalojen alueilla 0,30–0,40 välillä.

Nykyinen Harjuviita 5:n pysäköintialue sekä Itäranta 3:n autotallialue on T13 kaavassa osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa huolto- ja autosuojarakennuksia (H). Rakentamattomalle Harjuviita 5:n korttelialueella sallitaan kaksikerroksinen huolto- ja autosuojarakennus tehokkuudella 0,50 eli noin 1 800 k-m^2. Kaava-alueella on myös kaksi rakentamatonta yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Toiselle sallitaan yksikerroksinen rakennus tehokkuudella 0,30 eli noin 930 k-m^2 ja toiselle tehokkuudella 0.40 eli noin 1 460 k-m^2.

Tapiolantien ja Itärannan kadun risteysalueella ja sen ympäristössä on asemakaavana voimassa Tapiolan rakennuskaava T14 vuodelta 1961. Itärannan kaavamuutosalueeseen liittyvä alue on siinä osoitettu liikennealueeksi.

Otsolahden vesialueen osalla on asemakaavana voimassa Tapiolan rakennuskaava T1 vuodelta 1947. Kaava on alkuperäisessä laajuudessaan ollut Tapiolan ensimmäisen kaava eli Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelma.

Kaava-alueen itäreunalla on pienellä osalla voimassa asemakaava Keilaniemi 220823 vuodelta 2012. Itärannan kaavamuutosalueeseen liittyvä alue on Keilaniemen asemakaavassa osoitettu puistoksi (VP-1).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.5.–27.6.2023. Ehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 6.6.2023. Nähtävilläolon aikana saatiin muistutuksia kaava-alueen ja sen ympäristön asukkailta sekä asukasyhdistykseltä Tapiolan Kilta ry:ltä yhteensä 27 kpl. Lisäksi 35

asukasta oli allekirjoittanut yhteisen adressin koskien uudisrakentamista. Yleisesti muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakennusten suojeluun, luontoon ja virkistysalueisiin, uudisrakentamiseen, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, osin myös jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä korttelialueiden kaavamerkintöihin ja rajauksiin.

Lausunnon antoi kaavan nähtävillä olon aikana kahdeksan tahoa: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Espoon kaupunginmuseo, Alvar Aalto -säätiö, Länsimetro Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Caruna Espoo Oy, Fortum Power and Heat Oy ja Telia Finland Oy. Espoon kasvun ja oppimisen toimialalta pyydettiin myös lausuntoa, mutta sieltä vastattiin, että heillä ei ole kyseisestä kaava-alueesta erityistä lausuttavaa.

Kaavaehdotukseen tehtiin saadun palautteen takia tarkistuksia mm. seuraavasti:

Asukkaiden muistutuksissa esitettiin kritiikkiä etenkin AK-1-korttelin uudisrakentamista kohtaan. Tämän takia Harjuviidan kadun puoleista rakennusta madallettiin kaksi kerrosta. Sen myötä myös rakennusoikeutta vähennettiin. Aiemman 6 000 k-m^2 sijaan osoitettiin kahdelle asuintalolle yhteensä 5 200 k-m^2. Vähentyvän kerrosalan myötä pysäköintihallin pinta-alaa pienennettiin. Pihakansi ja sen alainen pysäköintihalli maastoutettiin paremmin puiston suuntaan. Myös rakennusten arkkitehtuuria kehitettiin ja kaavamääräyksiä tarkistettiin.

Pysäköintijärjestelyjä koskevia kaavamääräyksiä tarkennettiin muistutusten myötä. Vanhojen asuntoyhtiöiden pysäköintipaikat AK-1-korttelialueen pysäköintilaitoksessa määriteltiin tarkemmin kaavassa. Asuntoyhtiöiden toiveita lisäautopaikosta ja muista korttelikohtaista järjestelyistä otettiin myös huomioon.

Kaavamääräyksiin lisättiin muistutusten takia kohta ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet”, jossa määrättiin myös pysäköinnin järjestelyistä. Siinä mainitaan, että korttelialueen AK-1 rakentamisen ajaksi hankkeeseen ryhtyvän tulee järjestää kohtuulliselta etäisyydeltä 50 autopaikkaa niiden asuinkortteleiden käyttöön, joiden autopaikat on asemakaavassa määrätty rakennettavaksi AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen.

Katumiljöön säilymistä sekä rakennusten edustan ja kadunvarren puuston säilymistä varmistettiin muistutusten takia paremmin. Nämä huomioidaan mm. ”Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet” -pykälissä sekä istutettavan alueen osan kaavamerkinnässä ja -määräyksessä.

Puistoja koskevia määräyksiä tarkennettiin mm. puuston säilymisen ja liito-oravien kulkuyhteyden varmistamisen osalta. Kaavamääräysten kohtaan ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet” lisättiin myös maininta, että puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan ulkopuolella ja että liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Hulevesiä koskeva kaavamääräys lisättiin puistoalueille ELY:n lausunnon takia. Samoin lisättiin tulvariskin huomioimista koskeva kaavamääräys ja kirjaus alimmasta rakentamiskorkeudesta. Kaavan luo-merkinnän sisältöä ja rajausta tarkennettiin. Merkittiin erikseen luo-1 ja luo-2 tuoden esiin ranta-alueen ja Itärannansaaren luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät piirteet.

Suojeltujen rakennusten kaavamääräyksiin lisättiin kaupunginmuseon ja Alvar Aalto -säätiön lausuntojen takia maininta, että rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kaavaan lisättiin myös s-2-merkintä kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti. Merkinnällä osoitetaan suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävä kivinen portinpylväs, joka liittyy 1890-luvun alussa valmistuneeseen Karhusaaren huvilaan.

Pumppaamoa koskevaa kaavamerkintää ja -määräystä tarkennettiin HSY:n lausunnon takia. Alueen rajausta laajennettiin ja määräys muutettiin muotoon ”Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueenosa”.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Nykyään asemakaavana voimassa olevia vanhoja kaavoja vuodelta 1947, -59, ja -62 eli Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutoksia uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöä. Muodoltaan ja sisällöltään vanhentuneet ja osin vaikeasti tulkittavat kaavamerkinnät ja -määräykset uudistetaan. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia, pysäköinnin järjestelyjä ja kaavan teknisluonteista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Lisäksi rakentamaton huolto- ja autosuojarakennusten korttelialue pysäköintikenttineen muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntarakennetta täydennetään näin Keilaniemen metroaseman läheisyydessä kaava-alueen itäosassa. Alue sopii hyvin asumiseen. Se liittyy läheisesti Kehä I:n kannen päälliseen Keilaniemenpuistoon sekä Viidansolan puistoalueeseen ja sijoittuu Itärannan ja Keilaniemen läpi kulkevan keskeisen pääulkoilureitin varrelle. Uudet asuintalot pyritään sopeuttamaan Itärannan rakennettuun miljööseen ja luonnon ympäristöön.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 48 000 k-m^2. Asemakaavan muutoksessa alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m^2 uusien asuinkerrostalojen myötä. Uudisrakennusten paikalta poistuu rakentamattoman huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H) rakennusoikeus 1 800 k-m^2. Rakentamattoman yleisten rakennusten korttelialueen (Y) kerrosalaa poistuu Itärannankentän kohdalta noin 930 k-m^2 ja kaava-alueen pohjoisosasta noin 1 460 k-m^2. Lisäksi alueelta vähenee nykyisten rakennusten toteutumatonta rakennusoikeutta noin 640 k-m^2.

Alueen suojelutavoitteiden mukaisesti rakennusoikeus oleville rakennuksille merkitään toteutuneen tilanteen mukaan rakennuskohtaisesti hieman ylöspäin pyöristäen. Pientalojen osalta annetaan vähän enemmän väljyyttä rakennusoikeuteen. Käyttämätöntä poistettavaa rakennusoikeutta alueella on melko vähän. Kaavamuutoksen rakennusoikeus vastaa melko pitkälle voimassa olevaa asemakaavaa, jossa rakennusoikeus on ilmaistu korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla.

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 104 asukkaalla (1 asukas/ 50 k-m^2) uuden asuntorakentamisen myötä.

Korttelialueet

Alueen rakennetuista korttelialueista pääosa on asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) ja osa erillispientalojen korttelialueita (AO). Itärannan ja Harjuviidan kadun risteyksen tuntumassa on alueen vanha liikekeskus, joka merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen asuntoyhtiöiden käyttöön varataan autopaikkojen korttelialueita (LPA). Rakentamattomat yleisten rakennusten korttelialueet (Y) poistetaan Itärannan kadun länsipuolelta ja alueet osoitetaan toteutuneen tilanteen mukaisesti osaksi Otsolahdenniityn puistoa, joka on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue reunavyöhykkeineen.

Nykyisen huolto- ja autosuojarakennusten korttelin paikalle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), johon tulee rakentaa myös maanalainen pysäköintilaitos. Kortteliin esitetään 5- ja 8-kerroksinen asuintalo. Rakennusten ja pihakannen alainen pysäköintilaitos palvelee niin uudisasuntoja kuin ympäristön nykyisiä asuintaloja.

Uudiskorttelin ratkaisu hyödyntää maisemassa olevaa korkeuseroa. Pysäköintikenttänä toiminut, painaumalle jäänyt alue liitetään rakentamisen ja maaston muotoilun avulla ympäristöön. Kansipiha tulee liittää huolellisesti maastoon. Harjuviidankallion suunnalla piha sovitetaan rinteen korkoon ja etelässä Viidansolan suuntaan kansipiha tuetaan matalalla tukimuurilla, joka edusta luiskataan kohti puistoa ja maisemoidaan istutuksilla.

Rakentaminen pyritään sopeuttamaan myös alueen suurmaisemaan. Otsolahden rannoilta Harjuviidankalliolle rakennusten korkeudet porrastuvat nousten rinteen myötä. Tapiolan keskustan suunnalle puuston yli näkyvät Harjuviidan nykyiset 7–8-kerroksiset pistetalot. Näiden talojen linjaan asettuu uusi 8-kerroksinen pistetalo. Toinen 5-kerroksinen uudisrakennus asettuu Harjuviidan kadun varrelle. Kadun toisella puolella sijaitsevat nykyiset 4-kerroksiset lamellitalot ja lähempänä rantaa matalat rivi- ja omakotitalot.

Alueen kaikki 1960-luvun rakennukset osoitetaan suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on kolmentyyppisiä. Sr-1-merkinnällä osoitetaan suojeltavaksi Alvar Aallon suunnittelemat Harjuviidan kerrostalot koskien niiden julkisivuja, vesikattoja ja porrashuoneita. Sr-2-merkinnällä osoitetaan useimmat muut kerros- ja rivitalot, suojelun koskiessa julkisivuja ja vesikattoja. Korjaustöissä tule säilyttää rakennusten ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Sr-3-merkinnällä osoitetaan Itärannan kadun länsipuolen pientalot ja niiden suojelumääräys koskee julkisivuja aitamuureineen sekä vesikattoja. Suojelumääräys on hieman väljempi, mutta näidenkin korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.

Itärannan arvokas miljöö pyritään turvaamaan useilla kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan kortteli-, katu- ja puistoalueita alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteluun ja lajivalintoihin. Myös pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset Itärannan miljöön arvon turvaamiseksi. Samoin uudisrakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatutasoon ohjataan kaavamääräyksin.

Kaavamuutoksessa korttelialueiden tarkistuksia tehdään muutamaan kortteliin. Niitä laajennetaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden pihatoimintojen järjestelyjen vuoksi. Esimerkiksi taloyhtiöiden käytössä olevia puisto- tai katualueella sijainneita pysäköintipaikkoja liitetään osaksi asuinkorttelia. Yleisellä alueella sijainneet rakenteet ja toiminnot pyritään sijoittamaan pääsääntöisesti korttelialueelle.

Virkistysalueet

Kaavamuutoksessa on tunnistettu Itärannan viheralueiden maisemalliset ominaisuudet sekä luontoarvot. Kaavassa on neljää erilaista viheraluetta.

Alueen keskeisin puistoalue (VP-1) on Otsolahdenniityn alue, jota koskee seuraava kuvaus: Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue ja sitä rajaavat reunavyöhykkeet. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät.

Tapiolantien ja Itäranta-kadun risteysalueen kupeessa sijaitsee pieni puistoalue (VP-3) nimeltään Itäpohjanrinne. Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä viheralue. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät. Itäpohjanrinteen puistossa on säilynyt muodoltaan voimakas, Leimuniityn istutusalueiden muotoon viittaava istutusalue.

Metsäisemmät viheralueet on osoitettu metsäpuistoksi (VP-2), jota on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Lisäksi määräyksessä on huomioitu, että alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreittinä. Itämetsän alueella on erikseen osoitettu s-1-merkinnällä suojeltu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Alueen eteläisemmät ranta-alueet ja Itärannansaari on merkitty kaavaan puistoksi (VP), jota koskee lisäksi kaavamerkintä luo-1 tai luo-2 tuoden esiin luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät piirteet.

Liikenne

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisenlaisina. Katualuerajoihin tehdään joitain muutoksia. Tarkoitus on osoittaa katuun kuuluvat rakenteet ja tilavaraukset katualueille. Ajantasa-asemakaavassa katu sijoittuu paikoin kaupungin puistoalueen puolelle.

Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Kaavamuutoksen myötä kadulla olevia yleisiä autopaikkoja osoitetaan LPA-alueiksi, joissa autopaikat ovat vain erikseen mainittujen kortteleiden käytössä. Tarkoitus on, että muutoksen myötä asuintonttien autopaikat sijoittuvat pelkästään tonteille, LPA-alueille tai Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen.

Vanhojen kerrostalokortteleiden pysäköintimääräys on 1ap/150 k-m^2. Tämän mukaisesti jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava autopaikat edellä mainituissa paikoissa. Uusien LPA-alueiden muodostaminen kaavaan on perusteltua, koska tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Pysäköintipaikkoja ei tule lisää eikä niitä poistu, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5, jossa autopaikat vähentyvät.

Harjuviita 5:n uuteen pysäköintilaitokseen on kuitenkin tarkoitus jatkossakin sijoittua ympäröivien ulkopuolisten tonttien autopaikkoja. Autopaikoitus tulee sijoittumaan kahteen tasoon pihakannen alle. Ajo autohalliin on järjestetty Harjuviidan puolelta tontin pohjoisreunalta. Autopaikkoja laitoksessa on 90 kpl, josta 52 kpl on kaavassa määrätty ympäristön asuinkortteleita varten. Kaavamuutoksessa on kerrottu ne asunto-osakeyhtiöt, joiden autopaikkoja sijoittuu laitokseen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että Harjuviita 5:n asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle 12149 AK-1 on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 8.5.2023 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii AKL/MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % eli 1 600 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 eli 600 euroa, yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 60

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Itärannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 211700,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.5.2023 päivätyn Itäranta – Österstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6917, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä muutti asian polkupyöräpysäköintiä koskevat kaavamääräykset kaupunkisuunnittelulautakunnan § 58 päätöksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 211700 Itäranta muistutusten yhteenveto ja vastineet
2 211700 Itäranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 211700b Itäranta asemakaava
- 211700b Itäranta ajantasakaava
- 211700b Itäranta määräykset
- 211700 Itäranta kaavaselostus
- 211700 Itäranta kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

6
Nuijalantie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130309, 54. kaupunginosa Kilo

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Pennanen Tarja
Tuominen Annika
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 Nuijalantien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130309,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.11.2026 päivätyn Nuijalantie - Klobbskogvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7594, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130309,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

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. Rakennusoikeutta osoitetaan liikerakennukselle 6 300 kerrosalaneliömetriä, pihamyymälää varten on rakennusalat katoksille ja Nuijalantien varteen pysäköintialue. Liikerakennuksen julkisivuja tulee jäsentää aukotuksella, materiaalivaihtelulla ja/tai 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 kääntymiskaistoja varten.

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 1 000 m^2. Rakennusoikeus osoitetaan lukuna 6 300. Kaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakennusoikeus vähenee noin 13 500 k-m^2.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.3.2026 liiketontin varaamisesta Kesko Oyj:lle rautakauppahankkeen suunnittelua varten.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nuijalantie - Klobbskogvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7594, käsittää korttelin 54157, katu- ja erityisalueet, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130309

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 26.9.2023 kirjatulla hakemuksella.

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 noin 6 600 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Sekä Nuijalantien etelä- että pohjoispuolella kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Turunväylän liikennemäärä kaavamuutosalueen

kohdalla oli vuonna 2023 noin 78 000 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena.

Kaavamuutosalueen omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava, jossa 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.

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.

Asemakaava

Alueella on voimassa 130304 Kellarinmäki-Friisinmäki asemakaava. Kaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2012. Kaavamuutosalueen tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa varten. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna e=0.65. Kaavassa on huleveden käsittelylle varattuja alueita sekä rakennusaloja, jonne voi sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.
Mainostornille on oma rakennusala tontin itäpäässä. Pysäköimisalue on osoitettu tontin Nuijanlantien puoleiselle sivulle.

Alueen autopaikkavaatimus on liikekerrosalaa kohden 1 autopaikka/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 1 pyöräpaikka/200 k-m^2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen.

Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kivi ja lasi. Osa rakennuksesta tulee olla kaksi kerroksinen. Mainoslaitteet eivät saa ylittyä räystäslinjan yläpuolelle. Viherkatot sallitaan. Melusuojaus Turunväylän meluilta toteutettava soveltuvin rakentein ja ne tulee olla osana julkisivuarkkitehtuuria. Hulevesien käsittelystä on määräys, joka edellyttää hulevesien hallintaa niin, että korttelialueelta lähtevät virtaamat eivät kasva. Päivittäistavarakaupan rakentaminen alueelle on kielletty.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.2.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 1.4.2025 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta, lausuntoja 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 mahdollisestaan myös luonnon säilyminen laajemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mm. koska alueen itäosan metsäinen kalliokukkula sekä kaistale länsiosassa muutetaan kaavamuutoksessa korttelialueesta suojaviheralueeksi.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialue (KM)

Kaavamuutosalueen keskelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Rakennusoikeus osoitetaan lukuna 6 300. 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 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 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.

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 kauko-lämpölinjaus.

Katualue

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

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta. Kaupunkitekniikan keskus ja hanke tulevat tekemään kunnallisteknisen sopimuksen mm. kadun lisäkaistojen ja hulevesien ohjaamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.2.2025 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

Liitteet

3 130309 Nuijalantie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
4 130309 Nuijalantie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 130309a Nuijalantie asemakaava
- 130309a Nuijalantie määräykset
- 130309a Nuijalantie havainnekuva

- 130309 Nuijalantie kaavaselostus
- 130309 Nuijalantie kaavaselostuksen liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta § 73 03.06.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

Asianumero 2333/10.02.03/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

7
Espoonlahden sähköasema, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410801, 34. kaupunginosa Espoonlahden keskus

Valmistelijat / lisätiedot:
Otranen Patrik
Karhula Anja
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Espoonlahden sähköaseman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 410801,

2

hyväksyy 3.6.2026 päivätyn ja 25.11.2026 muutetun Espoonlahden sähköasema – Esbovikens elstation asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7583, 34. kaupunginosassa Espoonlahden keskus, alue 410801,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 8 900 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta § 73 03.06.2026
Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoonlahden keskustan välittömään läheisyyteen ja Länsimetron jatkeen kaupunkirakenteen kehityskäytävälle uusi sähköasema, joka turvaa kaupungin nopeasti kasvavaa sähkön tarvetta. Yhteiskunnassa tapahtuva vihreä siirtymä ja fossiilisten energialähteiden korvaaminen ekologisesti kestävillä ja hiilineutraaleilla ratkaisuilla kasvattaa sähkönkulutusta huomattavasti nyt ja tulevina vuosina.

Asemakaavan muutoksen myötä osia Länsiväylän nykyistä tiealueen reunavyöhykettä (LT) muutetaan korttelialueeksi ja suojaviheralueeksi (EV/s). Länsiväylän nykyiset laajat tilanvaraukset ovat osaksi vanhentuneita ja perustuvat 1990-luvulla tehtyihin Länsiväylän liittymien tilanvarauksiin. Väylävirastolla, Lupa- ja valvontavirastolla tai Espoon kaupungilla ei ole tavoitteita toteuttaa uutta liittymää Espoonlahdenranta -kadun ja Höyrylaivantien kiertoliittymästä Länsiväylälle, koska vastaava liittymä on jo aikoinaan toteutettu Soukanväylälle. Aluerajausten tarkoituksenmukaisesta muuttamisesta on sovittu Väyläviraston ja tiealuetta hallinnoivan Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on riittävällä tasolla turvata liito-oravan elinympäristön säilymistä sekä ekologisten yhteyksien toimivuutta alueiden välillä.

Korttelialueet

Kaavamuutoksessa muodostetaan sähköasemalle oma korttelialue ET-1-merkinnällä (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue). Kerrosalaa muodostetaan 1 800 k-m^2. Sähköaseman toiminnot sijoittuvat erilliseen rakennukseen, eikä tontille tule suurjänniteilmajohtoja tai suojaamattomia suurjännitelaitteita ja koneistoja. Suurjännitekaapeloinnit tullaan toteuttamaan lähitulevaisuudessa kokonaan maanlaisina Höyrylaivantien katualueella.

Nykyinen Länsiväylän tiealueella sijaitseva metron huoltoa ja pelastustoimintaa palveleva kiinteistö, jolla on kuilurakennus, muutetaan ET-2-korttelialueeksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue). Kerrosalaa ei ole merkitty, koska kaikki metron rakentamiseen liittyvät kaavamerkinnät, määräykset ja rakennusoikeus on huomioitu sitä koskevassa maanalaisessa asemakaavassa (Matinkylä-Kivenlahti, 940100).

Tämän lisäksi nykyistä KL-korttelialuetta (liikennerakennusten korttelialue) laajennetaan hieman Länsiväylän suuntaan. Osalla laajennettavaa aluetta sijaitsee jo nykyisin korttelialueen pysäköintiä ja huoltoaluetta. Muilta osin

korttelialueen asemakaavan sisältö säilyy pääasiallisesti nykyisen asemakaavan mukaisena. Kerrosalan määrää lisätään 150 k-m^2, jolloin KL-korttelialueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 6 150 k-m^2. Korttelin rajausta ja sisäistä rakennusalaa tarkistetaan vähäisessä määrin myös alueen länsiosassa siten, että kapeaa kiilamaista tontinosaa voidaan hyödyntää paremmin maankäytön osalta.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan myös hulevesien hallinnan ja viherkertoimien tavoitteet.

Asemakaavan muutosalue ulottuu myös nykyisen Länsiväylän Helsingin suunnasta tulevan liittymän länsipuolelle. Länsiväylä tiealueen ja em. korttelialueiden väliin muodostetaan suojaviheralue, jolla on suojelumerkintä (EV/s). Merkinnöillä huomioidaan liito-oravan Länsiväylän suuntaisen ekologisen latvusyhteyden toimivuus sekä Länsiväylän ylityspaikan säilyminen. Yhteys varmistetaan osoittamalla myös tiealueen (LT) eteläreunaan eko-1-merkintä ekologisen yhteyden huomioimiseksi. Kaavan ratkaisuperiaate on keskusteltu Länsiväylän tiealuetta hallinnoinvan ja maan omistavan Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

Asemakaavan muutosalueen laajuus on 2,55 hehtaaria ja alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu muutoksen myötä 7 950 k-m^2 ja aluetehokkuudeksi ea=0.35.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutosalue ja uuden sähköaseman ET-1-korttelialue rajautuvat Espoonlahden keskuksen ydinvyöhykkeeseen. Korttelialue sijaitsee noin 300 metrin päässä Espoonlahden metroaseman sisäänkäynnistä. Siten sähköasema sijoittuu erittäin keskeiselle ja näkyvälle paikalle alueen tärkeiden kokoojakatujen yhteyteen, Höyrylaivantien varrelle ja Espoonlahdenrannan pohjoiseksi päätteeksi. Tämän vuoksi asemakaavassa on huomioitu myös kaupunkikuvallisia sisältöjä, jotka kohdistuvat sekä rakennukseen, että tontin käsittelyyn.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Espoonlahden sähköasema – Esbovikens elstation, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7583 käsittää korttelin 34343 ja tiealuetta, 34. kaupunginosassa Espoonlahden keskus, alue 410801.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Caruna Espoo Oy alueen maanomistajan antamalla valtakirjalla ja suostumuksella, 16.5.2025 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 15.10.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.10.2025.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalueen länsiosa, johon sähköasemaa suunnitellaan, on osaksi puustoista metsäaluetta ja osaksi niittymäistä tienvarsiympäristöä. Suunnittelualueen pohjoislaidan puustoisella alueella on liito-oravan elinympäristöä ja kulkee Länsiväylän suuntaisesti (itä-länsisuunta) liito-oravan alueellinen latvusyhteys. Maasto nousee loivasti Länsiväylän suuntaan, jossa puustoa on enemmän.

Alueen itäosassa on 1990-luvulla rakennettu suuri päivittäistavarakauppa. Suurin osa olevaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL) on kauppaan liittyvää pysäköintialuetta. Kaava-alueen keskellä on lisäksi miehittämätön polttoaineenjakeluasema sekä kierrätyspiste. Metron poistumistierakennus sijaitsee omana kiinteistönään Länsiväylän tiealueella.

Kortteli 34343 (KL) on yksityisessä omistuksessa. Länsiväylän ajoratojen eteläpuoleinen alue on valtion omistamaa tiealuetta. Alueen länsiosassa, osa nykyisin puustoista aluetta on kaupungin omistuksessa. Höyrylaivantien katualueen omistaa Espoon kaupunki.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Asemakaavan muutos vastaa erityisesti varautumista uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Asemakaavassa ja siihen liittyneessä muussa suunnittelussa on huomioitu sähköaseman ja sähköverkon tarpeet ja huollettavuus.

Asemakaavan muutos tukee siten valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssa Espoonlahden keskuksen alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja metroradan varrella olevaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on merkitty myös raideliikenteen päärata (metrolinja), joukkoliikenteen vaihtopaikka (Espoonlahden keskuksen bussiterminaali) ja raskaan raideliikenteen varikko (Sammalvuoren metrovarikko).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on merkitty suurimmaksi osaksi kehitettäväksi keskustatoimintojen (C-K) alueeksi. Merkintä mahdollistaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Merkintä mahdollistaa Espoonlahden keskuksessa myös vähittäiskaupan suuryksikön. Yleiskaavan tavoitteena on alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Lisäksi alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnoksessa, joka oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024, alue on merkitty ensisijaisesti työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnän osoittamalle alueelle

voidaan Espoonlahdessa osoittaa merkitykseltään paikallista kauppaa. Alue on lisäksi merkitty keskustatoimintojen kehittämisalueeksi, jossa tavoite on muodostaa varsinaista keskustaa tukevaa ja kaupunkikuvallisesti yhdistävä kehittämisvyöhyke.

Suunnittelualueen molempiin reunoihin on merkitty lisäksi virkistysyhteystarve Espoonlahden keskuksen ja Sammalvuoren välille.

Asemakaava

Alueella on voimassa alkuperäinen ensimmäinen asemakaava Espoonlahden keskus III-asemakaava, aluenumero 410800. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osaksi tiealuetta ja osaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL). Asemakaavan mukainen liikerakennusten korttelialueen kerrosalan määrä on yhteensä 6 000 k-m^2, josta erilliselle huoltoasemarakennukselle saa käyttää enintään 40 k-m^2 (lh10) kyseisen rakennusalan 400 k-m^2:stä. Kerrosluvuiksi on merkitty 2 ja 3. Autopaikkoja saa sijoittaa myös maan alle ja rakennukseen idänpuoleisella rakennusalalla. Tiealueelle on merkitty istutettavaa/säilytettävää alueen osaa ja vanhentuneisiin 1990-luvun tiesuunnitelmien pohjalta tehtyjä ohjeellisia uusia liittymäjärjestelyitä, joille ei enää ole tarvetta.

Lisäksi osalla asemakaavamuutoksen alueella on voimassa maanalainen Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli -asemakaava, alue 940100.

Kaavoituksen aikana ei ole järjestetty laajempaa viranomaisneuvottelua, mutta Espoon Ympäristönsuojelun, ELY-keskus Uusimaan/Lupa- ja valvontaviraston sekä Väyläviraston kanssa on käyty työneuvotteluja liittyen sekä Länsiväylän tiealueen tilanvarauksiin, liittymätarpeisiin ja maa-alueiden vaihdoksiin, että liito-oravan ekologisen yhteyden toimivuuteen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.6-1.9.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausuntojen pohjalta ei ilmennyt merkittäviä muutostarpeita. Kaavamääräyksiä metrorajoitteiden ja kaupunkikuvan osalta on kuitenkin hieman tarkennettu ja varmistettu vesihuollon suunnitteluratkaisu.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan uuden sähköaseman rakentaminen Espoonlahden keskukseen, palvelemaan metron varren kehityskäytävän kasvavaa sähköntarvetta tulevaisuudessa. Uusi sähköasemalle varattava korttelialue (ET-1) sijoittuu osaksi nykyiselle Länsiväylän tiealueelle ja osaksi liikerakennusten korttelialueelle (KL).

Koska KL -korttelialue muodostuu yhdestä suuresta tontista, on se otettu kokonaisuudessaan mukaan asemakaavan muutokseen. Samoin kaava-aluerajaukseen kuuluu tiealue Länsiväylän eteläpuolella sekä sen alueella oleva metron kuilurakennus.

ET-1 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sähköaseman.

ET-1-merkintä koskee uutta Espoonlahden sähköasemaa. Korttelialueen koko on 2 461 m^2. Rakennukselle on varattu noin 48x20 metrin kokoinen rakennusala. Sähköasemarakennuksen lisäksi korttelialueelle, muille kuin Höyrylaivantien puoleisille sivuille on mahdollista sijoittaa myös enintään 30 k-m^2 kokoisia sähkötekniikkaa palvelevia rakenteita, laitteita ja niiden suojia kerrosalan estämättä. Sähköasemarakennuksen maksimikorkeus on määritetty räystäslinjan ja vesikaton liitoksen korkeusasemamerkinnällä (+33.0 mpy).

Korttelialueeseen ja rakennukseen liittyy myös kaupunkikuvallisia määräyksiä, joilla voidaan varmistua teknisen rakennuksen riittävän laadukkaasta kaupunkikuvallisesta ratkaisusta erittäin näkyvällä ja keskeisellä paikalla aivan Espoonlahden aluekeskuksen ydinvyöhykkeen reunalla. Määräykseen 6 § on kirjattu:

”Rakennukset ja siihen liittyvät ulkopuoliset rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Höyrylaivantien puoleinen julkisivu on pääjulkisivu, jolla julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erityisen korkeatasoisia ja huoliteltuja. Julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin ja valaistuksen keinoin. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää valaistussuunnitelma. Höyrylaivantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa kulkuteitä, eikä teknisiä laitteita muutoin kuin että ne tukevat ja täydentävät luontevasti julkisivun kokonaisarkkitehtuuria.” Lisäksi määräyksessä 9§ edellytetään, että ”Mikäli korttelialue aidataan, tulee se toteuttaa yhtenäisellä ja korkealuokkaisella aidalla. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti laadukkaasti kivettynä (esim. nurmikivi) ja osaksi istutettuna.”

Lisäksi alueen länsireunaan on esitetty alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena ja, jossa puustoa tulee säilyttää ja täydennysistuttaa. Alue tukee ET-1-korttelialueen viherkertoimen muodostumista sekä toimii kaupunkikuvallisena viherelementtinä muuttuvassa maisemassa. Aluetta on tarvittaessa mahdollisuus hyödyntää myös hulevesien hallinnassa.

KL-korttelialueeseen kuuluu myös i-1-merkintä, joka osaltaan suojaa EV/s -alueen puustoa siten, että se ei salli maan merkittävää muokkausta korttelialueen reunalla.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Korttelien ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkertoimen tavoitetaso alueella on 0,5. 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 lisäksi tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

ET-1-korttelialueelle sallitaan ajoliittymä suoraan Höyrylaivantieltä. Ajoliittymä palvelee korttelialueelle tulevan sähköaseman huoltoajoa. Lisäksi on mahdollistettu toisen erikoiskuljetuksille tarvittavan ajoliittymän toteuttaminen Espoonlahdenrannan ja Höyrylaivantien välisestä liikenneympyrästä. Tällainen erikoiskuljetus on esimerkiksi hyvin harvoin tapahtuva suurmuuntajakuljetus sähköasemalle. Erikoiskuljetusliikenne on huomioitu uudessa Höyrylaivantien katusuunnitelmassa (2025). Tällaisessa erittäin harvoin tapahtuvassa tilanteessa katu voidaan sulkea ja liikenne ohjata kiertotietä, jotta kuljetus saadaan vietyä sähköasemalle.

ET-2 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

ET-2-merkintä koskee asemakaavan muutoksessa metron kuilurakennusta, jolle osoitetaan oma korttelialue. Rakennus ja siihen liittyvät rakenteet sekä kallioon louhittu alue sijaitsevat nykyisin omana kiinteistönään Länsiväylän tiealueella. Kaavamuutoksessa muodostettavan ET-2-korttelialueen koko pienenee nykyisen kiinteistön pinta-alasta ja on muutoksen myötä 855 m^2.

KL - liikerakennusten korttelialue

Asemakaavan muutoksessa noin 521 m^2:n kokoinen osa nykyisestä KL-korttelialueesta liitetään sen viereen muodostettavalle uudelle ET-1-alueelle. Vastaavasti Länsiväylän tiealueesta (LT) liitetään noin kaikkiaan noin 1 149 m^2:n osa KL-korttelialueeseen, jolloin muodostuu yhtenäinen ja tarkoituksen mukainen tiealueen ja korttelialueiden välinen raja. Tällä tiealueen osalla on nykyisinkin KL-korttelin pysäköintiä ja huoltopihatoimintoja. Länsiväylän suoja-alue ulottuu pieniltä osin korttelialueen puolelle mutta jää rakentamisalojen ulkopuolelle. Muilta osin asemakaavan muutos on KL-korttelialueen osalta pitkälti nykytilanteen toteava ja sisällöiltään alkuperäistä asemakaavaa vastaava. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 150 k-m^2:llä korttelialueen läntisellä rakennusalalla, jolla säilyy myös varaus polttoaineen jakeluasemalle (pl). Korttelialueen itäiselle rakennusalalle ei tehdä muutoksia ja rakennusoikeuden määrä 5 600 k-m^2 ja kerrosluku 3 säilyvät nykyisellään. Alueella toimii nykyisin hypermarket-kokoluokan (3 675 k-m^2) päivittäistavaran kauppa (S-market).

Kaupunkikuvamääräys on nykytilanteen toteava ja nykyisen asemakaavan mukainen ja huoltopihan osalta täydennetty: ”KL-korttelialueella rakennusten julkisivujen on pääasiallisesti oltava valkoisia tai vaalean sävyisiä. Alueen toiminnan edellyttämiä huoltopihoja ei saa sijoittaa Höyrylaivantien puoleiselle korttelialueen osalle. Huoltopihat tulee aidata korkeilla näkymät peittävällä aidalla tai rakennukseen liittyvällä seinällä”.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Korttelien ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkertoimen tavoitetaso alueella on 0,5. 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 lisäksi tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

KL-korttelialueelle ajo ohjataan nykyisestä tonttiliittymästä Höyrylaivantieltä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia tonttiliittymän järjestelyihin tai sijaintiin. Huoltoajon sekä polttonesteiden jakeluauton ajoreitit korttelissa on tutkittu ajourin. Pysäköinnin sijoittelussa sekä jäsentelyssä on huomioitu niin riittävät peruutustilat kuin huoltoliikenteen tilantarve.

EV/s -suojaviheralue (suojelumerkinnällä)

Asemakaavan muutosalue pitää sisällään Länsiväylän ajoratojen eteläpuolella olevan puustoisen reunavyöhykkeen, josta muodostetaan erillinen suojaviheralue (EV). Alueelle ei esitetä maankäyttöä, mutta sille osoitetaan liito-oravan latvusyhteyttä ja säilytettävää puustoa turvaava lisämerkintä (/s).

LT – maantien alue

Maantiealueen tilanvarauksessa on huomioitu Länsiväylän mahdolliset lisäkaistat ja melunsuojakaide ja niiden myötä etelämmäksi siirtyvä maapengerrys. Tiealue määräytyy kaavoituksen yhteydessä laaditun tilanvaraussuunnitelman mukaisena (Ramboll, 2025).

Länsiväylän 30 metrin suoja-alue ulottuu osaksi korttelialueille, mutta se sijoittuu rakennusalojen ulkopuolelle, eikä sen alueelle ei osoiteta uutta rakentamista. Metron oleva kuilurakennus on hyvin pieneltä osalta suoja-alueen sisäpuolella.

Alueelle on lisäksi merkitty eko-1-merkinnällä liito-oravan latvusyhteys, joka tukee EV/s -merkinnän sisältöä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Sähköaseman erikoiskuljetusten vaatimukset on huomioitu Höyrylaivantien katusuunnitelmassa. Katu on nykyisinkin erikoiskuljetusten reitti. Sähköasemaa koskevilla suunnitteluratkaisuilla ei ole merkittävää vaikutusta kadun rakentamisen kustannuksiin.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavoituksen rinnalla on tehty sähköaseman viitesuunnitelma (Kivinen-Rusanen arkkitehdit, 2025).

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 25.10.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii AKL/MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 8 900 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus

Päätöshistoria
Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 73

Päätösehdotus Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Espoonlahden sähköaseman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 410801,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.6.2026 päivätyn Espoonlahden sähköasema – Esbovikens elstation

asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7583, 34. kaupunginosassa Espoonlahden keskus, alue 410801.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

5 410801 Espoonlahden sähköasema lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 410801b Espoonlahden sähköasema asemakaava
- 410801b Espoonlahden sähköasema määräykset
- 410801b Espoonlahden sähköasema havainnekuva
- 410801b Espoonlahden sähköasema selostus KSL 25.11.2026
- 410801b Espoonlahden sähköasema selostuksen liitteet KSL 25.11.2026

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

8
Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2026 kolmas osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki
Eronen Tiina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2026 kolmannen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaan perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Tuloskortti

Espoo tarinan tiekartan pääotsikot sisältävät valtuustokauden tavoitteet, joilla pyritään kohti tarinan visiota. Tavoitemittareiden lähtö- ja tavoitetaso asetetaan vuosittain. Valtuustokauden tavoitteet ja niihin liittyvät mittarit osoitetaan tulosyksiköille ja niihin liittyvät mittarit ohjaavat osaltaan käyttötalouden suunnittelua ja avaintoimenpiteiden kohdentamista.

Tulosyksiköiden konkreettista tekemistä kuvaavat tärkeimmät avaintoimenpiteet, jotka vievät kohti Espoo-tarinan ja tiekartan valtuustokauden tavoitteita. Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen avaintoimenpiteet vuodelle 2026 ovat:

- Laadimme valtuustokauden kattavan kaavoitusohjelman, jossa kuvataan kaavoituksen painopistealueet ja arvioidaan mm. kasvun hallinnan ja yhdyskunnan kehittämisen kannalta olennaisia tekijöitä.
- Laadimme vuosittaisen kaavoitusohjelmaa konkretisoivan hankekohtaisen työohjelman, seuraamme sen toteutumista ja tarkennamme tarpeen vaatiessa.
- Hallitsemme kasvua työohjelman avulla siten, että asuntokaavojen suhteellinen osuus kokonaisuudesta pienenee ja palvelu- sekä työpaikkakaavojen osuus kasvaa. Lisäksi pientalokaavojen suhteellinen osuus kokonaisuudesta kasvaa.
- Painotamme kaavoituskohteiden valinnassa ja sijainnissa segregaation ehkäisyn kannalta suotuisia kaavahankkeita.
- Valmistelemme yleiskaava 2060 ehdotuksen päätöksentekoon, asetamme sen nähtäville ja viestimme yleiskaavasta monikanavaisesti ja kattavasti.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen avaintoimenpiteiden seurantatiedot 31.10.2026 ovat liitteenä.

Käyttötalouden toteutuminen

	2025 Ovk3	2026 Ovk3	2026 Käyttösuun.	2026 Ennuste.
Toimintatuotot	419	577	616	616
Toimintamenot	9 570	9 344	12 352	12 339
Yleiskaavoitus	1 913	1 848	2 364	2 342
Henkilöstökulut	1 642	1 667	2 065	2 044
Ulkoiset ostot	270	180	298	298
Asemakaavoitus	3 793	3 900	4 826	4 779
Henkilöstökulut	3 369	3 519	4 226	4 179

Ulkoiset ostot	424	380	600	600
Liikennesuunnittelu	1 560	1 340	2 097	2 083
Henkilöstökulut	1 111	1 153	1 419	1 404
Ulkoiset ostot	449	187	678	678
Palvelut ja kehittäm.	2 304	2 257	3 066	3 135
Henkilöstökulut	1 180	1 196	1 575	1 660
Ulkoiset ostot	134	101	236	329
Sisäiset kulut	990	960	1 254	1 146
Toimintakate	-9 150	-8 766	-11 736	-11 723
Toimintatuotot	419	577	616	616
Toimintamenot	9 570	9 344	12 352	12 339
Henkilöstökulut	7 301	7 536	9 285	9 287
Ulkoiset ostot	1 278	849	1 813	1 906
Sisäiset kulut	990	960	1 254	1 146
Toimintakate	-9 150	-8 766	-11 736	-11 723

Toimintatuottoja on kertynyt elo – lokakuun aikana selvästi edellisen vuoden vastaavaa aikaa enemmän ja lokakuun kumulatiivinen kertymä vastaa yli 11 kuukauden käyttösuunnitelmaa ja siten koko vuoden toimintatulotavoite 616 tuhatta euroa ennustetaan toteutuvan.

Toimintamenokertymä on pysynyt hyvin käyttösuunnitelman raamissa alkuvuonna asiantuntijapalvelujen pienemmän tarpeen vuoksi. Toimintamenot arvioidaan hiukan alittavan käyttösuunnitelman 12,4 milj. euroa.

Liitteet

6 Kaupunkisuunnittelukeskus_avaintoimenpiteet_seuranta 31.10

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

9
Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksesta ja lupapäätöksistä perittävien maksujen tarkistaminen 1.1.2027 alkaen

Valmistelijat / lisätiedot:
Eronen Tiina
Ikonen Liisa
Kare Aleksi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tarkistaa toimivallassaan olevat maksut 1.1.2027 alkaen esityslistan liitteen 1 mukaisesti. Tarkastetut maksut koskevat kaavoitusaloitteita, jotka on kirjattu saapuneiksi 1.1.2027 ja sen jälkeen sekä muita niihin liittyviä liitteen mukaisia toimenpiteitä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 9 §:n 12 kohdan mukaan lautakunnalla on ratkaisuvalta päättää muista kuin lakiin ja asetuksiin perustuvista maksuista tehtäväalueellaan.

Hallintosäännön I osan 4 luvun 17 §:n 8 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää perusteista, joiden mukaisesti määräytyvät asemakaavan laatimisesta alueidenkäyttölain 59 §:n nojalla perittävä korvaus ja hakijalta kaupunkisuunnittelukeskuksen järjestämästä kuulemisesta rakentamislain 64 §:n nojalla perittävät kustannukset sekä kaupunkisuunnittelukeskuksessa poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisuista perittävät maksut valtuuston hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti.

Perustelut maksujen korottamiselle

Alueidenkäyttölain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai haltijalta kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti edellisen kerran 11.12.2024 § 172 tarkistaa asemakaavan laatimisesta perittävät maksuluokat 1.1.2025 alkaen.

Espoon kaupunginhallitus päätti 9,2,2026 käynnistää talouden tasapainotustyön osana vuoden 2027 talousarvion ja 2028–2029 taloussuunnitelman laadintaa. Kaupunkisuunnittelukeskukselle määriteltiin yhtenä talouden tasapainotuskeinona kaavoituksen maksujen tarkistus vastaamaan paremmin kaavan laatimisesta Espoon kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Talouden tasapainotustoimilla varmistetaan Espoo-tarinassa määriteltyjen taloustavoitteiden saavuttaminen myös kaupunkisuunnittelun tulosalueella.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksen maksuja esitetään korotettavaksi 1.1.2027 alkaen osana Espoon kaupungin talouden tasapainotussuunnitelmaa.

Korotuksen jälkeen Espoon kaupungin maksut ovat samaa suuruusluokkaa Helsingin ja Vantaan kaupunkien maksujen kanssa.

Maksujen korottamista esitetään kaikkiin kaavoituksen maksuluokkiin.

Asemakaavan laatimisesta perittävien maksujen muutokset

Asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut oheisen liitteen mukaan. Viisi kaavoitusluokkaa säilyy. Luokkien tarkemmat kuvaukset on esitetty liitteessä.

Hakijan ilmoittamana kaavoitushankkeen päättymisestä tai kaavatyön raukeamisesta veloitetaan 60 % kaavan päätösvaiheen mukaisia valmistelukuluja tehdyn työmäärän mukaisesti.

Kaavoitusaloitteen kielteisestä päätöksestä laskutetaan 3 000 euroa valmistelusta aiheutuneita kuluja.

Kaavoituksen erilliset kuulutusmaksut poistuvat, kustannus sisältyy jatkossa maksuluokkaan.

Poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarvealueella sijoittamisluvista perittävät maksut

Poikkeamispäätösten ja erillisten sijoittamislupien maksut oheisen liitteen mukaan.

Lupapäätöksen oikeaksi todistetusta jäljennöksestä laskutetaan 150 euroa.

Lupa-asioiden kaikkia lupatyyppejä koskeva kuulutusmaksu on 600 euroa.

Kaupungin toimesta suoritettavan kirjeellä kuulemisen perusmaksu on 300 euroa.

Kielteisen päätöksen maksuperiaatetta tarkistetaan eli jos päätös hakemuksesta on kielteinen, peritään lupamaksusta 80 %. Hakemuksen perumisesta peritään 500 euron maksu ja päätösvaiheessa perumisesta hinnaston mukainen maksu.

Kaupungin suostumus lohkomiseen lausuntona maanmittauslaitokselle on edelleen ilmainen. Erillisenä päätöksenä annettuna kaupungin suostumuksen hinta on 100 euroa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimivallassa olevien maisematyölupien maksut noudattavat vastaavia rakennusvalvonnan taksoja 1.1.2026 (kh 12.1.2026 § 8).

Liitteet

7 Kaavoituksen maksut 1.1.2027 liite 1

10
Kaavoituspyynnöt

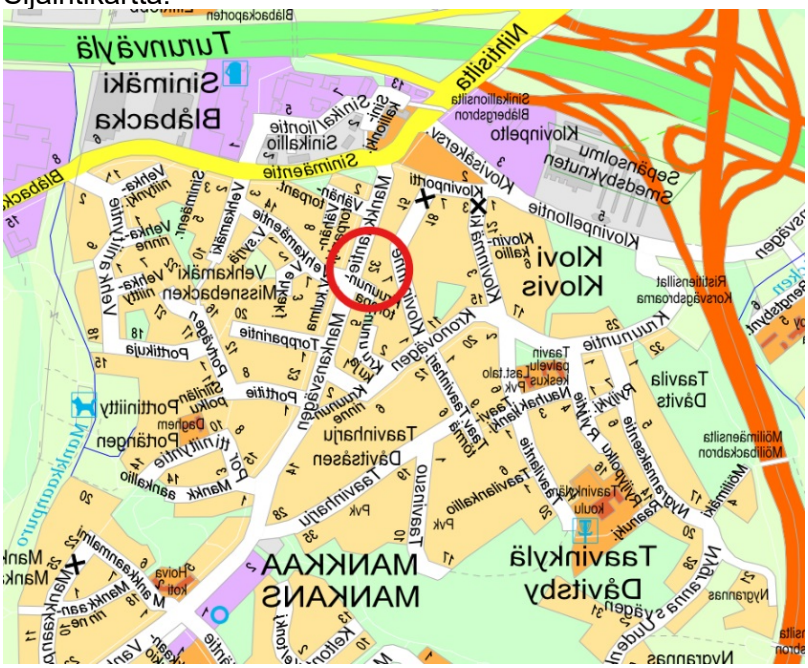
Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat kaavoituspyynnöt:

Asemakaavan muutoshakemus, Mankkaantie 32.

Kaavamuutoshakemus koskee liikerakennusten korttialueella (KL) osoitteessa Mankkaantie 32 sijaitsevaa kiinteistöä 49–26–67–10. Kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Espoon Mankkaantie 32. Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 28.10.2026. Hakijan tavoitteena on muuttaa suunnittelualue asuinpientalojen korttelialueeksi ja rakentaa kiinteistölle pari- ja erillispientaloja tehokkuusluvulla e=0,3.

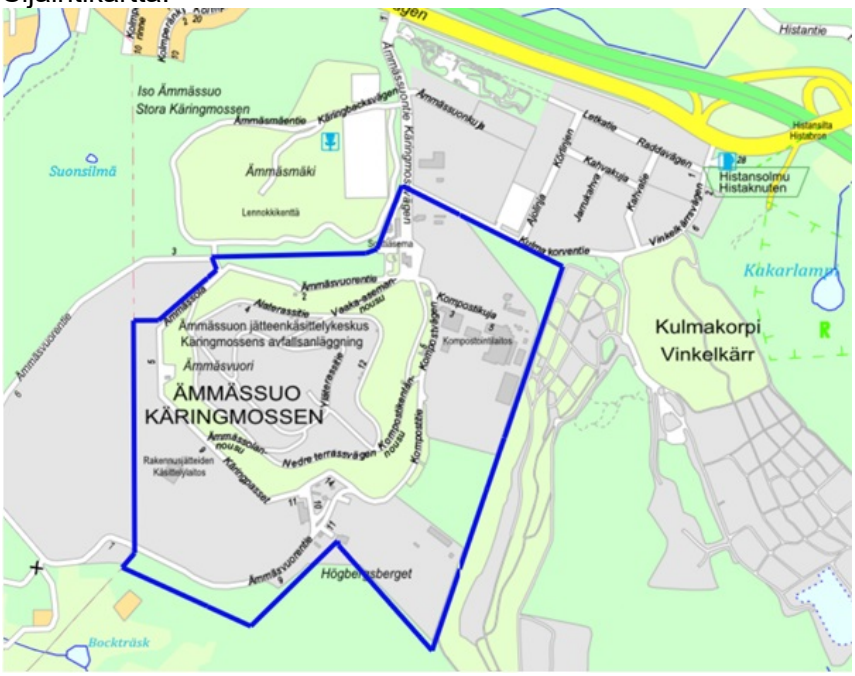
Sijaintikartta:



Asemakaavan muutoshakemus, Ämmässuon ekoteollisuuskeskus

Kaavamuutoshakemus koskee Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksen jätteenkäsittelyaluetta sekä viereistä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Alueen maanomistaja HSY on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 30.10.2026. Kaavamuutoksen tavoitteena on järjestellä kaava-alueella jo olevia rakennusoikeuksia siten, että se mahdollistaa jätteenkäsittelyalueella jätteiden käsittely- ja kierrätystoimintojen toteuttamista katetuissa tiloissa.

Sijaintikartta:



Asemakaavan muutoshakemus, Nuijamäki 2–6

Kaavamuutoshakemus koskee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) osoitteessa Nuijamäki 2, 4 ja 6 sijaitsevia kiinteistöjä 49–54–103–1, 49–54–102–2 ja 49–54–102–5. Kiinteistön omistaja Espoon Asunnot on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 28.10.2026. Kiinteistön omistajan tavoitteena on hakea pysäköintinormin päivittämistä. Asemakaavan muutos liittyy Nuijapolun asemakaavamuutoksen autopaikkatarpeeseen.

Sijaintikartta:



Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta: