

Kaupunginhallitus 10.01.2022 § 9

§ 9

## **Kiviruukin osayleiskaavan hyväksyminen, alue 840 400 (Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ylitalo Anu  
Palomäki Johanna  
Lehikoinen Juhani  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 2.12.2020 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Kiviruukin osayleiskaavan, piirustusnumero 7214, alue 840400.

### **Käsittely**

Laukkanen puheenjohtajan ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Kaupunginhallitus ohjeistaa asemakaavavaiheen valmistelussa ottamaan huomioon viereisen alueen pientalovaltaisuuden siten, että pientaloalueen viereiset kerroskorkeudet pidetään kohtuullisina ja portaittain nousevina alueelta kohti Länsiväylää.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Laukkasen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 2.12.2020 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Kiviruukin osayleiskaavan, piirustusnumero 7214, alue 840400.

Kaupunginhallitus ohjeistaa asemakaavavaiheen valmistelussa ottamaan huomioon viereisen alueen pientalovaltaisuuden siten, että pientaloalueen viereiset kerroskorkeudet pidetään kohtuullisina ja portaittain nousevina alueelta kohti Länsiväylää.

### **Selostus**

Osayleiskaavan tavoitteena on Kivenlahden tulevan metroaseman vaikutusalueella sijaitsevan noin 70 ha Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttaminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi.

Alueelle varataan asumisen lisäksi alueita elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle. Alue säilyy ja kehittyy edelleen myös merkittävänä työpaikka-alueena. Osayleiskaava mahdollistaa alueelle noin 9 000 asukasta ja noin 3 000 työpaikkaa.

Osayleiskaava mahdollistaa lukion sijoittamisen joko koulutoimintaan varatulle PY-alueelle tai vaihtoehtoisesti Ruukinhuhdan kampusalueelle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Lähtökohdat ja tavoitteet

Kiviruukin alueen maankäytön muutostarpeet liittyvät Länsimetron jatkeen ja Kivelahten aseman toteuttamiseen sekä metrovyöhykkeen kehittämistavoitteisiin, sopimuksiin ja päätöksiin.

Ennen valtuuston tekemää Länsimetron jatkopäätöstä valmistuneen, alueella voimassa olevan, Espoon eteläosien yleiskaavan maankäyttö ei ota kantaa kaikkiin metron toteuttamiseen liittyviin maankäytön muutostarpeisiin. Maankäytön tehostaminen Kiviruukin alueella edellyttää siten voimassa olevan yleiskaavan muuttamista.

Yleiskaavoitusta ohjaavat sekä valtakunnalliset että seudulliset tavoitteet, kuten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja lainvoimaiset maakuntakaavat. Tavoitteita tulee lisäksi Espoo - tarinasta, jonka mukaan kaupunkirakennetta kehitetään aidosti verkostomaisena ja raideliikenteeseen tukeutuvana.

Kiviruukin osayleiskaavan valmistelu vastaa osaltaan myös Espoon ja koko Helsingin seudun kasvuun ja siitä seuraavan asuntokannan ja toimitilakannan muutostarpeeseen.

Kiviruukin alueelle on suunnitteilla Cleantech Garden - innovaatiokeskittymä, joka tulee kokoamaan tiede-, tutkimus ja koulutustoimijoita sekä alan edelläkävijäyrityksiä yhteen, muodostaen kansallisesti ja kansainvälisesti ainutlaatuisen keskittymän. Valmisteilla oleva osayleiskaava luo osaltaan edellytykset CTG-hankkeen

toteuttamiselle. Hanke edistää alueen kehittymistä laajempien tavoitteiden mukaisesti.

### **Osayleiskaava-alueita koskevat päätökset**

Kaupunginhallituksen hyväksymässä Espoon kaavoitusohjelmassa 2018–2021 todetaan, että tulevan metroaseman ympäristöä kehitetään ja tiivistetään. Alueen yhteydet Espoonlahteen ja Kiviruukin alueelle suunnitellaan osayleiskaavan kautta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2014. ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemanseudun kehittämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.9.2016 määrätä rakennuskiellon Kiviruukin teollisuusalueelle kaavan laatimista varten. (koskee kortteleita 42004–42008 sekä 42010–42013 yleisine alueineen). 25.8.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi ko. rakennuskieltoa 14.9.2022 saakka, kuitenkin niin, että korttelin 42004 ja siihen rajautuvan yleisen alueen osalta rakennuskielto raukeaa aiemmin, jos alueelle hyväksytään asemakaavan muutos.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut 17.12.2018 päätettyä ja 6.4.2020 sekä 5.10.2020 jatkettua suunnitteluvarausta yhteiskehittämiseen Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omniale ja NCC Property Development Oy:lle 31.5.2022 saakka.

### **Osayleiskaava**

Kiviruukin osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarauskaava, jolla jäsennetään alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi. Rakentamiseen osoitettaville alueille laaditaan asemakaavamuutokset ennen niiden toteuttamista, sekä tarvittavilta osin kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat. Osayleiskaava-alueen toteutumivuodeksi on arvioitu 2040.

### **Osayleiskaavan suunnittelu ja tehdyt tarkistukset**

Osayleiskaavan mitoitukset tarkentui luonnoksen suunnittelun kuluessa kaupunginhallituksen 1.4.2019 tavoitepäätöksessä esitetystä 9 000–12 000 asukaan ja 1 000–2 000 työpaikan tavoitteesta osayleiskaavaluonnoksen 10 000 asukkaaseen ja 2 000 työpaikkaan.

Luonnoksesta saadun palautteen ja selvityksistä saadun tiedon sekä tarkennetun viitesuunnittelun ja erilaisten kaupunkirakennevaihtoehtojen 3D mallinnusten perusteella osayleiskaavaehdotuksessa esitettiin alueen asukastavoitteeksi 9 000 asukasta ja 3 000 työpaikkaa.

Osayleiskaava-alueita ympäröiviltä pientaloalueilta kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta määräyksiin on lisätty, että pientaloalueisiin rajautuvilla A-alueilla tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja olevaan rakennuskantaan. Kaava-aineistoon on tehty myös joitakin muita pieniä täydennyksiä ja tarkistuksia.

Ehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella Länsiväylän varren melualueella sijaitsevalta työpaikka-alueelta ja palvelujen ja hallinnon alueelta (TP/P) poistettiin mahdollisuus rakentaa asumista.

Kauklahdenväylän ja Länsiväylän kulmauksessa liikennemelualueella sijaitseva työpaikka- ja asuntoalue (TP/A) on muutettu työpaikka-alueeksi (TP). Kaavakarttaan on myös lisätty liito-oravan yhteystarvenuoli osoittamaan Kauklahdenväylän yli Kummelivuoren suuntaan.

Kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty koskien mm. kävely- ja pyöräilyympäristöä, melua, ilmanlaatua, hulevesiä ja tulvareittejä. Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty lausunnoissa esiin nostettujen sektorien osalta.

Kaava-aineistoa on täydennetty onnettomuusriskeihin liittyvällä selvitysaineistolla. Suojavyöhyke kaavamerkintää (sv) on myös hieman laajennettu perustuen tehtyihin selvityksiin. Osayleiskaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ja täydennykset perustuvat ehdotuksesta saadun palautteen, käydyn viranomaisneuvottelun ja tehtyjen selvitysten lisäksi Espoon kaupunkisuunnittelun ja Uudenmaan ELY -keskuksen väliseen, 24.5.2021 käytyyn, suojavyöhykkeiden perusteita ja riittävyyttä käsitelleeseen työneuvotteluun.

### **Mitoitus**

Osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty alueita asumiseen yhteensä noin 28 ha. Asumisen aluevaraukset mahdollistavat noin 9 000 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jolloin korttelitehokkuudet vaihtelevat keskimäärin 1.0–2.0 välillä. Suunnittelun lähtökohta on, että tehokkuus kasvaa lähestyttäessä tulevaa metroasemaa ja pienenee kohti alueen pohjoisosaa. Lopulliset tehokkuudet ja kerrokorkeudet ratkaistaan kuitenkin ennen rakentamista laadittavissa asemakaavan muutoksissa.

Työpaikka-alueita on varattu yhteensä noin 13 ha. Työpaikka-alueille voi sijoittua noin 3 000 työpaikkaa, kun ne toteutuvat tehokkaasti ja työpaikkaväljyytenä käytetään 40 k-m<sup>2</sup>/työpaikka. Julkisten palvelutyöpaikkojen (koulut, päiväkodit) ja asuntoalueille sijoittuvien työpaikkojen (kaupalliset palvelut ja palveluyritykset) määräksi suhteutettuna asukasmäärään on laskettu noin 450 työpaikkaa, joista julkinen sektori synnyttää yli puolet.

Kaavaratkaisussa VTT:n ja Fortumin alueet säilyvät ja tämän lisäksi rakentamisen ulkopuolelle jäävät liito-oravan ydinalueet ja reitit sekä Multakaskenmäen, Savimalmin ja Tiilismäen virkistysalueet. Koko osayleiskaava-alueen laskennallinen aluetehokkuus on noin 0,8. Alueen mitoitus tarkentuu vaiheittaisen asemakaavoituksen myötä.

### **Asuminen**

Osayleiskaavassa nykyisiä teollisuus- ja varastoalueita (T) sekä työpaikka-alueita (TP) on merkitty asuntoalueiksi (A). Lisäksi Kiviruukinaukion ympäristöön on osoitettu asuin- ja liikealuetta (A/c).

Asumisen alueet on sijoitettu pääasiassa Ruukintien varteen. Kaavamääräyksen mukaan alueille saa tulevaisuudessa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Asuntoalueille voidaan lisäksi sijoittaa liike-, työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja liikealueelle (A/c) lisäksi myös keskustatoimintoja, mutta ei maankäyttö- ja rakennuslain 71 a§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Osayleiskaavan yleisissä kaavamääräyksissä on määrätty, että pientaloalueisiin rajautuvilla asuntoalueilla (A) tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja olevaan rakennuskantaan.

### **Elinkeinot ja työpaikat**

Osayleiskaavassa on osoitettu Työpaikka-alueita (TP) pääasiassa Länsiväylän ja Kauklahdenväylän varteen. Alueet varataan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille.

Kiviruukinaukion länsipuolelle on osoitettu työpaikka-alue sekä palvelujen ja hallinnon alue (TP/P), johon suunnitellaan Cleantech Garden bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymää. Alueelle voidaan sijoittaa koulu- ja opetustoimintaa sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tutkimustoimintaa.

Osayleiskaava-alueella sijaitseva ja säilyvä VTT:n Bioruukin alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP1), jolla sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja koetoimintaa. Alueella sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. Kaavamääräyksen mukaisesti alueen toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö. Fortumin lämpökeskuksen alue on osayleiskaavassa merkitty energiahuollon alueeksi (EN).

### **Palvelut**

Osayleiskaava-alueen asukastavoite edellyttää yhtenäisen peruskoulun, ison liikuntakentän ja viiden ison päiväkodin rakentamista alueelle.

Osayleiskaavassa on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) varattu 900–1 000 oppilaan yhtenäistä peruskoulua ja isoa päiväkotia sekä myös laajempaa aluetta palvelevaa isoa liikuntakenttää varten. Alue sijaitsee viheralueen ja virkistysreittien vieressä.

Yhtenäisen peruskoulun yhteyteen toteutettavan päiväkodin lisäksi kaava-alueelle tulee toteuttaa neljä isoa päiväkotia. Alueen päiväkotiverkko tulee toteuttaa tasapainoisesti, asumiseen varatuille alueille (A), jolloin päiväkodit ovat koko alueella hyvin saavutettavissa.

Kiviruukin aukion ympäristön asumisen ja liiketoiminnan sekä keskustatoimintojen laajenemisalueelle (A/c), voi muodostua paikallisia kaupallisia palveluita supermarketiksi luokitellun (noin 1 000 k-m<sup>2</sup> myymäläala) päivittäistavarakaupan verran sekä muuta vähittäiskauppaa sekä ravitsemuspalveluita.

Kiviruukin alueelle muodostuvat lähipalvelut palvelevat myös lähialueiden, kuten Kattilalaakson, Tillinmäen ja jopa Saunalahden asukkaita. Kaupunkikeskustasoiset niin julkiset kuin kaupalliset palvelut haetaan jatkossakin Espoonlahdesta.

### **Liikenne**

Ajoneuvoliikenteen pääyhteyden muodostaa entisellä paikallaan säilyvä alueellinen kokoojaku Ruukintie, joka liittyy alueen kaakkoisosassa Ruukinportin kautta Kivenlahdentiehen ja alueen luoteisosassa Kauklahdenväylään. Jatkosuunnittelussa Ruukintien nykyistä maantiemäistä ilmettä on tarkoitus kehittää vaihtelevaksi katutilaksi. Lisäksi

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava mahdollistaa uuden suoran ajoneuvoliikenteen yhteyden Kiviruukin alueelta Kivenlahden puolelle.

Ruukinmestarintien yhdistäminen Tillinmäentiehen tuo suoran ajoyhteyden Fortumin ja VTT:n ja Kauklahdenväylän varren työpaikka-alueille sekä asuinkortteleiden pysäköintilaitoksiin.

Osayleiskaava mahdollistaa kattavan ja monipuolisen jalankulku- ja pyörätieverkoston toteuttamiseen. Kaavassa on annettu yleismääräys liittyen kävely-ympäristön kehittämiseen: Asemakaavoituksessa alueella tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle.

Länsiväylän alittavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat Kiviruukinkatu sekä Kivenlahden metroaseman kohdalla oleva parannettava, pelkästään jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu, alikulkukäytävä, Tschetschulininportti. Tschetschulininportti johtaa Länsiväylän pohjoispuoleiselle Kiviruukin aukiolle, jonka toimii tulevaisuudessa Kiviruukin Kivenlahteen ja metrolle yhdistävänä julkisena tilana. Alikulun ja aukion kautta muodostuu tärkeä jalankulku- ja pyöräily-yhteys rantaraitilta aina keskuspuistoon saakka.

Osayleiskaavassa varaudutaan joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka voidaan toteuttaa myös raideyhteytenä. Yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova on osoitettu Ruukintien varteen. Ruukintien aluevaraus mahdollistaa monentyyppiset katutilaratkaisut ja niiden toteuttamisen vaiheittain. Raiteille varattava alue toimii vihreänä puistokäytävänä ennen mahdollisen pikaraitiotien toteuttamista.

## **Virkistys ja luonto**

Osayleiskaavaratkaisussa virkistysalueet on merkitty V-merkinnällä. Virkistysalueella voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Lisäksi tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Kaava-alueen suurin yhtenäinen virkistysalue (noin 7 ha) on metsäinen alue, joka sijaitsee alueen koillisreunassa rajautuen tulevaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY) ja olevaan pientaloalueeseen.

Virkistykseen kohdealue -merkinnöillä osoitetaan tulevien asuinalueiden sisäiset rakennettavat puistot. Alueet varataan toiminnoiltaan monipuolisille ja laadukkaille puistoalueille. Puistojen tarkempi sijainti ja koko määräytyy asemakaavoituksessa. Osayleiskaavan virkistysreitiverkosto yhdistää Kiviruukin alueen laajempiin virkistysalueisiin mm. Sammalvuoreen ja Keskuspuistoon.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueelle tehty liito-orava- ja luontoselvitykset. Liito-oravien ydinalueet sijaitsevat kaavaratkaisussa pääosin virkistys- tai suojaviheralueilla. Yksi todettu ydinalue ulottuu pieneltä osin (yksi pesäpuu) julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Kaikilla rakentamiseen merkityillä alueilla tulee asemakaavanmuutoksen laatimisen yhteydessä selvittää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ajantasainen tilanne. Yhteydet liito-oravan ydinalueiden välillä sijaitsevat kaavaratkaisussa virkistys- ja suojaviheralueilla ja niitä on täydennetty liito-oravan yhteystarve merkinnöillä.

Osayleiskaava-alueen keskeiset luontoarvot sijaitsevat kaava-alueen itäosan suolla ja sen ympäristössä sekä Kauklahdenväylän varren

metsäkaistaleella. Alueet on kaavaratkaisussa merkitty joko virkistysalueiksi tai suojaviheralueiksi. Lisäksi suo on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (Luo), alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.

Myös alueelta tunnistetut ekologiset yhteydet sijoittuvat pääosin joko virkistys- tai suojaviheralueille.

### **Ympäristöhäiriöt**

Osa Länsiväylän melualueesta on merkitty kaavassa suojaviheralueeksi ja Kauklahdenväylän, Ruukintien ja Länsiväylän melualueelle ulottuvien asuinalueiden kohdalle on merkitty meluntorjuntatarve -merkintä.

Kaava-alueella sijaitsevan VTT:n nykyisiin ja tuleviin toimintoihin liittyy erilaisia onnettomuusriskejä, kuten syttyvien aineiden varastointia ja käyttöä. VTT:n työpaikka-alueen (TP1) toiminnan kehittämisessä tulee kaavamääräyksen mukaisesti ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö. Kaavaan on merkitty suojavyöhyke TP1-alueen ympärille. Suojavyöhyke ulottuu etelän puolella vähäisesti TP/P-alueelle. Asemakaavoituksessa määritellään tarkemmin TP/P-alueen maankäyttö, jolloin voidaan ottaa huomioon onnettomuusriskeihin varautuminen.

Myös Fortumin lämpökeskuksenalueella varastoitaviin ja käytettäviin polttoaineisiin ja kemikaaleihin liittyy onnettomuusriskejä. Niiden vaikutusalueet ulottuvat vain vähäisissä määrin lämpökeskustontin ulkopuolelle, viereisille työpaikka- ja suojaviheralueelle sekä Ruukinmestarintielle.

Onnettomuusriskien vaikutusalueet on merkitty kaavaan suojavyöhyke merkinnällä (sv).

Osayleiskaavamääräyksissä edellytetään lisäksi, että jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tarkistaa ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet.

### **Ilmasto**

Osayleiskaavasuunnittelulla tuetaan osaltaan Espoon kaupungin tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu ilmastonmuutoksen torjunta, siten, että uusi rakentaminen sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja tulevan metroaseman vaikutusalueelle sekä olemassa olevien palvelujen äärelle. Myös virkistysalueiden ja lähivirkistyspalveluiden riittävällä määrällä, laadulla ja hyvällä saavutettavuudella vähennetään vapaa-ajalla tapahtuvaa henkilöautoilua. Liikkuminen alueella tulee perustumaan ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön ja hyviin pyöräily-yhteyksiin sekä laadukkaaseen kävely-ympäristöön. Kaavassa esitetyt viheraluevaraukset mahdollistavat hulevesien hallinnan ratkaisemisen tarkemmassa suunnittelussa tavalla, jolla voidaan varautua ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Syksyllä 2020 pidetyssä kaupungin ja sidosryhmien edustajille suunnatussa työpajassa tunnistettiin alustavasti Kiviruukin alueen kehityksessä tärkeimpiä tavoitteita ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen sekä kiertotalouden näkökulmista. Työpajassa paneuduttiin

erityisesti siihen, millä keinoilla Kiviruukin alueesta kehittyä viihtyisä ja turvallinen alue, joka mahdollistaa vähähiilisen ja toimivan arjen.

Työpajatyöskentelyssä tärkeimmiksi teemoiksi kiviruukin alueella nousivat:

- Tehokas ja monipuolinen maankäyttö
- Houkuttelevat asemanseudut, laadukas kävely- ja pyöräily-ympäristö
- Asemanseudun palvelut ja liikkumistarpeen minimointi
- Sujuvat matkaketjut, raideliikenteen palvelut ja liityntäpysäköinti
- Älykkäät ja energiatehokkaat ratkaisut, yritysten energiatehokkuus sekä rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki

Yleiskaava luo edellytykset ilmastoviisaille kehitykselle, mutta monet ratkaisut tarkentuvat ja konkretisoituvat vasta alueen maankäytön jatkosuunnittelussa ja toteutussuunnittelussa. Polku hiilineutraaliuteen ja ilmastokestävään Kiviruukkiin edellyttää ilmastoviisaita ratkaisuja ja yhteistyötä kaikilla suunnittelutasoilla.

### **Kaavatalous**

Kiviruukki sijaitsee keskeisesti osana kaupunkirakennetta, eikä alueen toteuttaminen edellytä suuria kynnysinvestointeja. Yleiskaavaluonnoksesta on tehty kunnallistekniikan tarkastelu, jossa on tarkasteltu alueen toteuttamiseen liittyviä investointitarpeita.

Merkittävimmät investoinnit syntyvät alueen 900–1 000 oppilaan koulun ja viiden päiväkodin rakentamisesta, joiden kustannukset ovat karkeaan arvioon perustuen yhteensä noin 88 miljoonaa euroa.

Työssä tarkasteltiin alueen kehittymisen edellyttämiä investointeja yleisille alueille, kuten uuden katu- ja puistoverkon, hulevesien hallinnan sekä melusuojauksen kustannuksia. Alueen kunnallistekniikan kustannukset vaihtelevat Kiviruukin osayleiskaavan kunnallisteknisen tarkastelun perusteella 15–25 miljoonan euron välillä.

Yleiskaavan maankäytön muutos mahdollistaa 120 miljoonan tulot maanmyynnistä ja maankäyttösopimuksista saatavilla korvauksilla pitkällä aikavälillä. Tarkastelun perusteella suurimmat kynnysinvestoinnit pystytään kattamaan ensimmäisen vaiheen maankäyttösopimuksista ja maanmyynnistä saatavilla tuloilla.

### **MRA 19 §:n mukainen kuuleminen**

Kiviruukin osayleiskaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 22.2.–23.3.2021. Ehdotuksesta jätettiin nähtävillä olon aikana 159 muistutusta. Kaksi kappaletta saatiin yritykseltä tai yhteisöltä, loput muistutukset tulivat yksityisiltä henkilöiltä kaava-alueen ulkopuolisilta pientaloalueilta. Muistutuksista iso osa koski joko osittain tai kokonaan alueella vireillä olevia asemakaavoja tai asemakaavavaiheessa ratkaistavia asioita.

Lähes kaikissa muistutuksissa toistui huoli tulevien kerrostalojen mahdollisesta sijoittumisesta jatkosuunnittelussa liian lähelle olevia omakotitaloja. Muita esille tulleita aiheita olivat alueen asukasmitoitus, yleiskaavan ohjaavuus, liikenteen toimivuus, metroliikenteen kapasiteetti ja ympäristöriskit. Osassa palautetta suhtauduttiin positiivisesti alueen lisärakentamiseen ja toivottiin palvelujen saamista alueelle. Ehdotusvaiheen palautteissa toistuivat pitkälti samat asiat, kuin mitkä olivat tulleet esille jo osayleiskaavan luonnosvaiheessa.



Kaavaehdotuksesta saatiin 13 lausuntoa, joista viidessä oli täydennys tai muutosesityksiä.

Lausunnoissa todettiin mm., että Kiviruukin osayleiskaava toteuttaa maakunnan tavoiteltua alue- ja yhdyskuntarakennetta tiivistäen olevaa taajamarakennetta ja täydentäen pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä metroverkon varrella. Kaavaratkaisu tukee kestävän liikkumisen edellytyksiä, huomioi alueen luontoarvot ja virkistysmahdollisuudet sekä yhteydet laajemmille virkistysalueille.

Lausunnoissa toivottiin kaava-aineistoon mm. kestävän liikkumisen ja käveltävyyyden edellytysten vahvistamista sekä jatkosuunnittelusuosituksia puurakentamisen ja muiden vähähiilisten rakentamisratkaisujen selvittämisestä. Lisäksi haluttiin tarkennusta siitä mitä kaikkea tarkoitetaan ekosysteemipalveluilla ja luontopohjaisilla ratkaisuilla sekä onnettomuusriskien selvitysaineiston täydentämistä.

Esitettiin, että Länsiväylän ja Kauklahdenväylän läheisyydessä tai suojavyöhykkeen (onnettomuusriskien vaikutusalue) alueella ei tulisi sallia asuinrakentamista. Melun ja ilmanlaadun hallinnan vuoksi haluttiin kortteleiden toteuttamisen sitovaa vaiheistusta ja ajoitusta.

Esitettiin täydennyksiä tai tarkistuksia ehdotusvaiheen määräyksiin sekä lisää tarkempaa jatkosuunnittelua ohjaavia kaavamääräyksiä.

Lausunnoissa tuotiin esille myös yksittäisiä kaavamerkintöjä koskevia tarkistustarpeita, esimerkiksi liito-oravan yhteystarvenuolen lisääminen Kauklahdenväylän yli Kummelinvuoreen.

Osayleiskaavaehdotuksesta pidettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 3.3.2021. Tilaisuuteen osallistui yli 60 henkeä. Osallisia puhuttivat pääasiassa samat asiat, kuin nähtävillä olon aikana saaduissa muistutuksissa.

Suojavyöhykkeen (sv) laajentumisen vuoksi suoritettiin MRA 32 §:n mukainen kahden maanomistajan kirjallinen kuuleminen 4.11.–18.11.2021.

## **Alueen kuvaus**

Osayleiskaava-alue rajautuu etelässä Länsiväylään, lännessä Kauklahdenväylään ja pohjoisessa ja idässä Tillinmäen ja Kattilalaakson pientaloalueisiin. Noin 70 hehtaarin osayleiskaava-alueella on nykyisin noin 1 000 työpaikkaa ja vain muutamia asukkaita. Kiviruukin kaupunkikuvaa hallitsevat pääosin 70-luvulla rakennetut 1–2 kerroksiset pienteollisuus- ja varastohallit. Poikkeuksena Fortumin voimalaitosalue Ruukinmestarintien varressa ja uudehko Bilteman myymälä Ruukintien ja Länsiväylän välissä. Alue on väljästi rakennettu tonttitehokkuuksien vaihdellessa 0.5 ja 0.8 välillä.

Osayleiskaava-alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta johtuen alueella ei sijaitse juurikaan virkistyspalveluita tai -alueita. Alueen läpi kulkee metsäinen viheryhteys, joka jatkuu pohjoisessa aina Espoon keskuspuistoon asti. Yhteyttä pitkin kulkee ulkoilureitti.

Osayleiskaava-alueen kaavoitustilanne ja maankäytön lähtökohdat sekä sektorikohtaiset lähtötiedot on selvitetty kaupunkisuunnittelukeskuksen

toimesta tavoitevaiheessa ja koottu 12.12.2018 päivättyyn Kiviruukin osayleiskaava, alueen lähtötiedot raporttiin.

## **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kiviruukin osayleiskaavan valmistelua koskevat 1.4.2018 voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaikista kokonaisuuksista tulee tavoitteita, joiden toteutuminen on osayleiskaavan suunnittelussa otettava huomioon. Kiviruukin alueen kehittäminen kaupunkimaisena ja joukkoliikenteeseen tukeutuvana asumisen, työpaikkojen ja palvelujen alueena edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita varsinkin liikenteellisten, asuntotuotannon, ilmastonmuutoksen ehkäisyn ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteiden osalta

MAL (maankäytön, asumisen ja liikenteen) 2019-suunnitelma ja sopimukset

MAL 2019 on Helsingin seudun 14 kunnan strateginen suunnitelma, jossa määritetään, miten Helsingin seutua kehitetään 2019–2050.

Suunnitelman pääsisältö on:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille
- Seudulle rakennetaan vuosittain n. 16 500 uutta asuntoa ja asuntokannan sekä elinympäristön laadusta huolehditaan
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset, tieliikennettä kehitetään tavara- ja joukkoliikennelähtöisesti
- Päästöjä vähennetään uudistaen ajoneuvokantaa energiatehokkaammaksi ja hiilineutraalimmaksi sekä useilla liikennesuoritetta pienentävillä keinoilla

Valtio ja kaupunkiseudut allekirjoittivat 8.10.2020 kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja vähähiiliseen liikkumiseen tähtäävät sopimukset vuosille 2020–2031.

Sopimuksissa Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä kuusi miljoonaa kerrosneliometriä, josta Espoon osuus on noin 1,2 milj. k-m<sup>2</sup>. Tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu kaudella 2020–23 16 500 uutta asuntoa vuodessa, josta Espoon osuus on 3 300 uutta asuntoa vuodessa.

## **Kaavoitustilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudellamaalla voimassa olevissa maakuntakaavoissa Kiviruukin osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi osaa alueesta koskee tiivistettävän alueen kehittämisperiaattemerkintä.

Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoavan Uusimaa-kaavan 2050 kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Hallinto-oikeuden kumoamat merkinnät ja määräykset eivät koske Kiviruukin osayleiskaava-aluetta. Kaavassa Kiviruukin alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Suunnittelumääräyksessä todetaan mm, että kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Osayleiskaava-alue on myös osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

## **Yleiskaava**

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa osayleiskaava-alue on merkitty suurimmaksi osaksi teollisuus- ja varastoalueeksi sekä työpaikka-alueeksi. Alueen itäreunaan on merkitty tiivistä ja matalaa asuntoaluetta ja virkistysalue ulkoilureitteineen. Kivenlahdensolmun eritasoliittymän viereen on merkitty yhdyskuntateknisen huollon laitosalue ja joukkoliikenteen varikkoalue. Lisäksi alueen läpi kulkee raidemerkintä, jonka sijainti on ohjeellinen mutta yhteys sitova. Lähes koko alue on merkitty kehitettäväksi alueeksi.

## **Asemakaava**

Kiviruukin osayleiskaava-alue on kokonaan asemakaavoitettu. Alue on kaavoitettu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi. Alueen eteläosassa, Ruukintien varressa, on lisäksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueita ja Kauklahdenväylän varressa yleisten rakennusten korttelialue. Kaava-alueen itäreunaan on kaavoitettu virkistysalue ja Länsiväylän varteen suojaviheralueita.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.12.2018 tekemän päätöksen mukaisesti alueella voidaan osayleiskaavoituksen rinnalla käynnistää asemakaavan muutoksia osayleiskaavan tavoitteet huomioiden.

Kiviruukin aukion länsilaidalle on valmisteilla Ruukinhuhta –niminen asemakaavan muutos, joka mahdollistaa monipuolisen opisto-, tutkimus- ja yrityskampusalueen toteuttamisen. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.5.–29.6.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 27.10.2021.

Tiilikulman ja Tiiliskivenpolun välisellä alueella on vireillä Kattilalaakso I asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa nykyistä tehokkaampi asuinkortteli metron vaikutusalueella.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.3.–7.4.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 30.9.2021.

Ruukintien varteen sijoittuvan Tiilismäenrinne nimisen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.5–3.6.2020. Kaavan tavoitteena on osoittaa nykyiselle toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle kaupunkimainen asuinkortteli, jossa kivijalan liiketilat ym. toiminnot avautuvat Ruukintielle.

### **Selvitykset ja vaikutusten arviointi**

Tavoite ja luonnosvaiheessa on koottu osayleiskaava-alueen lähtötiedot sekä tehty mm. liito-orava- ja luontoselvitykset, kartoitettu ympäristöriskit, tehty alueen melumallinnus sekä pyydetty lausunto alueen kulttuurihistoriallisista arvoista.

Ehdotusvaiheen suunnittelua varten valmistuneet selvitykset perustuvat pääasiassa kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.4.2020 tekemään päätökseen sekä luonnoksesta saadussa palautteessa esiin tuotuihin selvitystarpeisiin.

2.11.2020 valmistuneessa Kiviruukin osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa (AFRY Finland Oy) on tutkittu alueen kehittämisen tueksi liikennetarkastelut ja katuverkko, kävelyn ja pyöräilyn väylät, pysäköinti, tekninen verkosto, hulevesien hallinta ja torjunta, viheralueet ja kaupunkiaukiot, julkiset palvelut, meluntorjunta, geotekninen suunnittelu, sekä massojen hallinta. Lisäksi työssä on laadittu edellä mainittujen osa-alueiden kustannusarviot.

Espoon kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellussa Kiviruukin energiasuunnitelmassa esitetään ratkaisuja, joilla ohjataan alueen rakentumista kestävä kehitys, ilmastonmuutoksen torjuntaa sekä Espoon hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista edistäväksi alueeksi. Selvityksessä määritetään alueen rakennusten energiatarpeet ja kuvataan erilaisia energiaratkaisuja ja energiajärjestelmien ominaisuuksia. Lisäksi esitellään Kiviruukkiin parhaiten sopivia energiaratkaisuja ja energiaohjausta.

Osayleiskaavan ilmastovaikutuksia on arvoitu kaavamateriaalin oheismateriaalina olevassa raportissa. Arviointimenetelmänä käytettiin Ilmastotavoitteita edistävä kaavoitus -oppaan (YM 2015) pohjalta jalostettua arviointikehikkoa, SECAP-raportin toimenpidekokonaisuuksia sekä HSY:n ilmastoviisas asemanseutu -toimenpidekortteja. Osayleiskaavan vaikutusta kasvihuonekaasupäästöihin sekä kaavan ekotehokkuutta tarkasteltiin Keko-ekotehokkuuslaskurilla. Laskennan mukaan Kiviruukissa kasvihuonekaasupäästöt ovat pieniä ja kokonaisekotehokkuus suuri kaupunkiseutujen keskiarvoon verrattuna.

Metrokäytävän elinkeinoselvityksen tavoitteena on ollut syventyä metrokäytävän elinkeinoalueiden ja työpaikkojen nykytilaan ja tulevaisuuteen. Tavoitteena on määritellä, millä alueilla on potentiaalia säilyä ja muodostua tulevaisuuden merkittäviksi työpaikkakeskittymiksi ja mitkä alueet tai alueiden osat voidaan sallia muuntuviksi asumiseen.

Espoonlahden – Kivenlahden liikenne-ennustetyössä (Ramboll Finland Oy, 3.7.2020) laadittiin Espoonlahden ja Kivenlahden alueelle pitkän aikavälin

liikenne-ennuste, joka palvelee alueen kaavahankkeita ja mahdollisia verkollisia tarkasteluja. Ennusteen avulla tarkasteltiin liikenteen toimivuutta alueen ja koko seudun maankäytön kasvaessa. Tarkasteluvuotena työssä on vuosi 2050.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen on valmistunut VTT Bioruukki -pilotointikeskuksen onnettomuusskenaarioiden vaikutusalueet raportti, sekä Kivenlahden lämpölaitoksen onnettomuusriskiselvitysten yhteenveto, joissa esitetään tiivistettynä alueen suojavyöhykkeiden muodostumiseen vaikuttaneet seikat. Lisäksi on valmistunut osayleiskaava-alueen melumallinnuksen päivitys.

Kiviruukin alueen eteläosassa vireillä olevien asemakaavanmuutosten yhteydessä on tehty tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia kuten Kiviruukin aukion lähiympäristösuunnitelma sekä Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma. Lisäksi on valmistunut asemakaava-suunnittelua palvelevia meluun, onnettomuusriskeihin ja suojavyöhykkeisiin liittyviä selvityksiä.

Aluetta koskevia laajempia selvityksiä, jotka ovat myös osaltaan ovat vaikuttaneet osayleiskaavan suunnitteluun:

- Espoon elinkeinoalueiden tulevaisuuden tarkastelu 2019
- Espoonlahden virkistysvisio 2018,
- Kivenlahden hulevesimallinnus 2017,
- Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050
- Länsimetron jatkealueen kaupallinen tarkastelu 2017,
- Kivenlahden metroaseman ympäristön kaupunkirakenteellinen tarkastelu 2015,
- Ekosysteempipalvelupotentiaali Espoon Kivenlahdessa 2015,

Selvityksiä on täydennetty koko kaavaprosessin ajan mm. osallispalautteessa esiin tulevien selvitystarpeiden mukaisesti. Kaavaan liittyvät selvitykset raportit löytyvät kaavan internetsivuilta: <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/kiviruukin-osayleiskaava#section-9757>

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Vaikutusalueena ovat suunnittelualue ja sen lähiympäristö. Sen lisäksi tässä kaavatyössä korostuvat erityisesti laaja-alaiset ilmaston, raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunkirakenteen kehittämiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen liittyvät vaikutukset.

Kiviruukin osayleiskaavan vaikutusten arvioinnit on laadittu asiantuntija-arvioina Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Vaikutusten arviointeja on tarkennettu sekä ajantasaistettu koko kaavaprosessin ajan.

### **Hyväksyminen**

Osayleiskaavan hyväksyy valtuusto.

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksesta, alue 840 400,

2  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy 2.12.2020 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Kiviruukin osayleiskaavan, piirustusnumero 7214.

**Käsittely** Asia käsiteltiin pykälän 189 jälkeen.

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä ja paikalle saapui varajäsen Rehnfors asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aluksi esittelijä täydensi listatekstiä seuraavasti: "Lisätään selostusosan alkupuolelle kolmanneksi kappaleeksi: "Osayleiskaava mahdollistaa lukion sijoittamisen joko koulutoimintaan varatulle PY-alueelle tai vaihtoehtoisesti Ruukinhuhdan kampusalueelle"."

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 17

**Päätösehdotus** Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli  
Kaupunginhallitus hyväksyy MRA 19§:n mukaisesti nähtäville 2.12.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen, piirustusnumero 7214.

**Käsittely** Asia käsiteltiin pykälän 2 jälkeen.

**Päätös** Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2014 § 131

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
merkitsee tiedoksi annetun selostuksen Espoon eteläosien yleiskaavan tarkistamistarpeesta Länsimetron jatkeella,

2  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemansseudun kehittämiseksi.

**Käsittely** Puheenjohtaja Markkula esitti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana asian jättämistä pöydälle, eikä sitä vastustettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2014 § 136

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
merkitsee tiedoksi annetun selostuksen Espoon eteläosien yleiskaavan tarkistamistarpeesta Länsimetron jatkeella,

2  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemanseudun kehittämiseksi.

**Käsittely** Puheenjohtaja Markkula esitti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana asian jättämistä pöydälle, eikä sitä vastustettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2014 § 157

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
merkitsee tiedoksi annetun selostuksen Espoon eteläosien yleiskaavan tarkistamistarpeesta Länsimetron jatkeella,

2  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemanseudun kehittämiseksi.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.12.2018 § 242

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy seuraavat Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet:

1.1  
osayleiskaavalla mahdollistetaan Länsimetron kehittämisvyöhykkeellä sijaitsevan Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttuminen

monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi. Alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle,

#### 1.2

Kiviruukin osayleiskaava mitoitetaan 9000 - 12 000 uutta asukasta ja tarvittavia palveluita varten. Työpaikkamitoitus on noin 1 000 - 2 000 työpaikkaa. Mitoitus tarkentuu suunnittelutyön kuluessa siten, että se tukee Länsimetron jatkeen vyöhykkeelle asetettujen asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista,

#### 1.3

liikkuminen alueella perustuu ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön sekä hyviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Keskeisenä liikenteen solmukohtana on Kivenlahden metroasema. Kauklahdenväylän ja Länsiväylän estevaikutuksia pyritään lieventämään ja eri alueiden kytkeytymistä Kivenlahden metrokeskukseen vahvistamaan. Alueella varaudutaan lisäksi uuteen raideyhteyteen,

#### 1.4

alueelle toteutetaan lähivirkistysalueet, varmistetaan viherrakenteen monipuolisuus ja kytkeytyneisyys sekä viheryhteydet ympäröiviin kaupunkimetsiin. Näihin tukeutuvilla ekosysteemipalveluilla edistetään asukkaiden hyvinvointia. Alueen luontoarvot tunnistetaan ja turvataan,

#### 1.5

alueen suunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen kysymykset liittyen mm. ilmastonmuutoksen torjuntaan, kiertotalouteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen,

#### 1.6

osayleiskaavassa sovitetaan yhteen häiriötä aiheuttavat toiminnot ja tuleva maankäyttö,

#### 2

merkitsee tiedoksi asian oheismateriaalina olevan 10.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

#### 3

osayleiskaavoituksen rinnalla alueella käynnistetään asemakaavan muutoksia osayleiskaavan tavoitteet huomioiden,

#### 4

lautakunta järjestää tavoitteista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemä lisäys päätösehdotuksen kohtaan 1.1 on huomioitu pöytäkirjassa.

Keskustelun kuluessa Nevanlinna Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi varapuheenjohtaja Henna Partasta. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:



1

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy seuraavat Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet:

1.1

Osayleiskaavalla mahdollistetaan länsimetron kehittämisvyöhykkeellä sijaitsevan Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttuminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi. Alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita myös ilmastotyötä edistävälle elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymälle.

1.2

Kiviruukin osayleiskaava mitoitetaan 9 000 - 12 000 uutta asukasta ja tarvittavia palveluita varten. Työpaikkamitoitus on noin 1 000 - 2 000 työpaikkaa. Mitoitus tarkentuu suunnittelutyön kuluessa siten, että se tukee Länsimetron jatkeen vyöhykkeelle asetettujen asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista,

1.3

liikkuminen alueella perustuu ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön sekä hyviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Keskeisenä liikenteen solmukohtana on Kivenlahden metroasema. Kauklahdenväylän ja Länsiväylän estevaikutuksia pyritään lieventämään ja eri alueiden kytkeytymistä Kivenlahden metrokeskukseen vahvistamaan. Alueella varaudutaan lisäksi uuteen raideyhteyteen,

1.4

alueelle toteutetaan lähivirkistysalueet, varmistetaan viherrakenteen monipuolisuus ja kytkeytyneisyys sekä viheryhteydet ympäröiviin kaupunkimetsiin. Näihin tukeutuvilla ekosysteemipalveluilla edistetään asukkaiden hyvinvointia. Alueen luontoarvot tunnistetaan ja turvataan,

1.5

alueen suunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen kysymykset liittyen mm. ilmastomuutoksen torjuntaan, kiertotalouteen ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen,

1.6

osayleiskaavassa sovitetaan yhteen häiriötä aiheuttavat toiminnot ja tuleva maankäyttö,

2

merkitsee tiedoksi asian oheismateriaalina olevan 10.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

3

osayleiskaavoituksen rinnalla alueella käynnistetään asemakaavan muutoksia osayleiskaavan tavoitteet huomioiden,

4

lautakunta järjestää tavoitteista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Henna Partasen.

Kaupunginhallitus:

hyväksyy seuraavat Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet:

1

osayleiskaavalla mahdollistetaan Länsimetron kehittämisvyöhykkeellä sijaitsevan Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttuminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi. Alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita myös ilmastotyötä edistävälle elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymälle,

2

metronvarren työpaikkakehityksen kannalta tämä osayleiskaava-alue on houkutteleva potentiaalisena cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymänä (Bioruukki). Osayleiskaavan mitoituksessa selvitetään ensisijaisesti työpaikkoihin painottuvaa ja vaiheittain rakentuvaa korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Osayleiskaavan asukaspainotteinen mitoituksen maksimi on 9 000 - 12 000 uutta asukasta, 1 000 - 2 000 työpaikkaa ja näiden tarvitsema palvelurakentaminen. Mitoitusta tarkastellaan toiminnallisista ja työpaikkalähtökohdista ja se tarkentuu suunnittelutyön kuluessa niin, että se tukee Länsimetron jatkeen vyöhykkeelle asetettujen asunto- ja työpaikkatavoitteiden saavuttamista,

3

osayleiskaavan yhteydessä on mahdollistettava kapasiteetiltaan riittävän joukkoliikenteen kehittämisedellytykset siten, että liikkuminen alueella perustuu ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön sekä hyviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Keskeisenä liikenteen solmukohtana on Kivenlahden metroasema. Kaukalahdenväylän ja Länsiväylän estevaikutuksia pyritään lieventämään ja eri alueiden kytkeytymistä Kivenlahden metrokeskukseen vahvistamaan. Alueella varaudutaan lisäksi uuteen raideyhteyteen,

4

alueelle toteutetaan lähivirkistysalueet, varmistetaan viherrakenteen monipuolisuus ja kytkeytyneisyys sekä viheryhteydet ympäröiviin kaupunkimetsiin. Näihin tukeutuvilla ekosysteemipalveluilla edistetään asukkaiden hyvinvointia. Alueen luontoarvot tunnistetaan ja turvataan,

5

alueen suunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen kysymykset liittyen mm. ilmastonmuutoksen torjuntaan, kiertotalouteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen,

6

osayleiskaavassa sovitetaan yhteen häiriötä aiheuttavat toiminnot ja tuleva maankäyttö.

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.3.2020 § 32

**Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 30 § mukaisesti nähtäville 4.3.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksen, piirustusnumero 7214,

2

pyytää osayleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot,

3

järjestää osayleiskaavaluonnoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## **Käsittely**

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Karimäki puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.3.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2020 § 42

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 30 § mukaisesti nähtäville 4.3.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksen, piirustusnumero 7214,

2

pyytää osayleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot,

3

järjestää osayleiskaavaluonnoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## **Käsittely**

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Nevanlinna Louhelaisen kannattama teki seuraavat päätöskohtien lisäehdotukset:

Päätöskohta 4: "lautakunta päättää, ennen asemakaavavaihetta alueelle laaditaan energiasuunnitelma, jolla ohjataan Kiviruukin rakentamista kestävästä kehityksestä, ilmastonmuutoksen torjuntaa sekä Espoon hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista edistäväksi alueeksi."

Päätöskohta 5: "lautakunta päättää, että Kiviruukin alueella tutkitaan mahdollisuudet edistää puurakentamista kestävästä kehityksestä sekä Espoon puurakentamisen edistämishajonnan mukaisesti."

Päätöskohta 6: ” Pyöräilyn sujuvuuden parantamiseksi jatkosuunnittelussa otetaan lähtökohdaksi yksisuuntaisten pyöräteiden toteuttaminen jalkakäytävien lisäksi.”

Päätöskohta 7: ”Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Länsiväylän varressa olevan aukion asemaan kaavakokonaisuudessa sekä sen viihtyisyyteen ja turvaamiseen melulta ja liikennesaasteilta.”

Lisäksi Nevanlinna Louhelaisen kannattaman teki seuraavan muutosehdotuksen: ”TP/A -aluetta pienennetään eteläosasta siten, että koko mäki jätetään suojaviheralueeksi.”

Lisäksi Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”Yleisten kaavamääräysten viimeiseen kappaleeseen lisätään seuraavasti: Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt yhteensä kuusi kannatettua lisäys- tai muutosehdotusta ja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotettuja lisäyksiä ja muutosta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Karimäki ilmoitti olevan valmis toimimaan osayleiskaavaluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajana. Nevanlinna kannatti Karimäen valintaa puheenjohtajaksi.

Keskustelun asukastilaisuuden puheenjohtajan valinnasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus puheenjohtajaksi ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen Karimäen asukastilaisuuden puheenjohtajaksi.

## **Päätös**

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy MRA 30 § mukaisesti nähtäville 4.3.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksen, piirustusnumero 7214,

2  
pyytää osayleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot,

3  
järjestää osayleiskaavaluonnoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Johanna Karimäen,

4  
päättää, että ennen asemakaavavaihetta alueelle laaditaan energiasuunnitelma, jolla ohjataan Kiviruukin rakentumista kestävästä kehitystä, ilmastonmuutoksen torjuntaa sekä Espoon hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista edistäväksi alueeksi,

5

päätää, että Kiviruukin alueella tutkitaan mahdollisuudet edistää puurakentamista kestäväen kehityksen sekä Espoon puurakentamisen edistämishjelman mukaisesti.

6

Pyöräilyn sujuvuuden parantamiseksi jatkosuunnittelussa otetaan lähtökohdaksi yksisuuntaisten pyöriteiden toteuttaminen jalkakäytävien lisäksi.

7

Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Länsiväylän varressa olevan aukion asemaan kaavakokonaisuudessa sekä sen viihtyisyyteen ja turvaamiseen melulta ja liikennesaasteilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 160

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksesta, alue 840 400,

2

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy MRA 19§:n mukaisesti nähtäville 2.12.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen, piirustusnumero 7214,

3

pyytää osayleiskaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot,

4

lautakunta järjestää osayleiskaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtaja \_\_\_\_\_. n tilaisuuden ajankohdan tarkentuessa.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Kiviruukin osayleiskaava
- Kiviruukin osayleiskaava, selostus
- Kiviruukin osayleiskaava selostuksen liitteet
- VTT Bioruukki -pilotointikeskuksen onnettomuusskenaarioiden vaikutusalueet
- Kivenlahden lämpölaitoksen onnettomuusriskiselvitysten yhteenveto
- Kiviruukin osayleiskaava melumallinnuksen päivitys
- Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma
- Viranomaisneuvottelun muistio
- Asukastilaisuuden kooste

