



Asianumero 22/10.02.03/2021

304/2020

Aluenumero 420122

Tiilismäenrinne

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa Saunalahti

Korttelit 42002 ja 42003 ja virkistysalueet.

Muodostuu uusi kortteli 42071, poistuu korttelit 42002 ja 42003.

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

- Kivenlahden teollisuusalue III, asemakaava, alue 420102 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.1974, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.4.1975)
- Kivenlahden teollisuusalue IV, asemakaava, alue 420107 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.9.1982, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.11.1982)
- Kivenlahden teollisuusalue III, asemakaavan muutos, alue 420110 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.12.1984)
- Kivenlahden teollisuusalue III, asemakaavamuuotos, alue 420109 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 14.9.1984)

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7402.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa, Ruukintien pohjoispuolella noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Alue ulottuu Ruukintien pohjoislaidalta Tiilismäki -katuun ja teollisuusrakennuksien rakennettuun kortteliin 42100 sekä Multakaskenmäen lähivirkistysalueeseen.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat, 28.8.2019 kirjatulla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.4.2020.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Lauri Kolttola (arkkitehti)

Anja Karhula (maisema-arkkitehdit)

Kaisa Lahti (suunnitteluinsinööri (liikennesuunnittelu))

Puh. 0406704920

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	9
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	9
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	10
2.2	Maakuntakaava	10
2.3	Yleiskaava	11
2.4	Asemakaava	16
2.5	Rakennusjärjestys	17
2.6	Tonttijako	17
2.7	Rakennuskiellot	17
2.8	Pohjakartta	17
2.9	Maanomistus	18
2.10	Maaperä	18
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	20
2.12	Rakennettu ympäristö	21
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	21
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	21
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	22
2.12.4	Palvelut	22
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	23
2.13	Liikenne	24
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	24
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	25
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	26
2.14	Luonnonolosuhteet	27
2.15	Suojelukohteet	27
2.16	Ympäristön häiriötekijät	27
3	Asemakaavan tavoitteet	28
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	28
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	30
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	31
4.1	Yleisperustelut	33
4.2	Maankäyttö	34
4.2.1	Korttelialueet	34
4.2.2	Virkistysalueet	48

4.2.3	Muut alueet.....	48
4.2.4	Palvelut.....	49
4.2.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	49
4.3	Liikenne.....	51
4.3.1	Ajoneuvoliikenne.....	51
4.3.2	Jalankulku ja pyöräily.....	52
4.3.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	52
4.3.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	53
4.3.5	Esteettömyys.....	54
4.4	Maaperä ja rakennettavuus.....	56
4.5	Luonnonympäristö.....	59
4.6	Suojelukohteet.....	59
4.7	Ympäristön häiriötekijät.....	60
4.8	Nimistö.....	65
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	65
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	65
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	69
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	71
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	71
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	72
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	73
6	Asemakaavan toteutus.....	74
6.1	Rakentamisaikataulu.....	74
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	74
6.3	Toteutuksen seuranta.....	75
6.4	Sopimukset.....	75
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	75
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	75
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	75
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	75
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	81
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	81
7.4	Käsittelyvaiheet.....	82

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, 420122 Tiilismäenrinne.

Selvitykset:

- Tiilismäenrinne alue 420122 Korttelisuunnitelmaluonnos 1.7.2022 (L Arkkitehdit Oy, Ola design, Vireo Oy, Finnmap-infra Oy ja Paloässäät Oy)
- Tiilismäenrinne, alue 420122, asemakaavan muutos Tuulisuusselvitys 12.6.2022 (WSP Oy)
- Energiaselvitys Tiilismäenrinne alue 420122 asemakaavan muutos 16.5.2022 (Vesitaito)
- Liikennemeluserveys 13.9.2021 (Promethor Oy)
- Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma 15.2.2021 (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy)
- Kivenlahden Kiviruukin alueen liito-oravaselvitys 2018 (Ympäristösuunnittelu Enviro)
- Espoon Kiviruukin osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2018 (Faunatica 11.12.2018)

Laajemmat selvitykset:

- Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma (AFRY 2021)
- Kiviruukin OYK alue, Espoon kaupunki Selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksista (Ramboll 12.12.2019)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa Ruukintien pohjoispuolella, noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Alue rajautuu etelästä ja lännestä Ruukintiehen, idästä ja koillisesta Tiilismäki -katuun, ja pohjoisesta teollisuusrakennuksin rakennettuun kortteliin 42100 sekä Multakaskenmäen lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,17 hehtaaria. Alueen eteläosassa Ruukintien varressa sijaitsee kaksi teollisuustonttia. Itäisemmällä tontilla on tällä hetkellä kaksi rakennusta. Läntinen teollisuustontti on rakentamaton.

Alueen pohjois- ja länsiosan kattava puistoalue on metsäistä rinnemaastoa, joka laskee etelään ja alueen itäosassa itään. Alueella on liito-oravan elinaluetta sekä liito-oravan latvusyhteydet itään ja länteen.

Teollisuustonteista toisen omistaa säätiö ja toinen on yksityisessä omistuksessa. Alueella sijaitseva puistoalue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaupunkimaisen, asumista, päiväkodin, liiketiloja sekä pysäköintitiloja sisältävän korttelin rakentaminen Kiviruukin eteläosaan, Ruukintien pohjoispuoliselle alueelle. Lisäksi asemakaavan muutoksessa turvataan liito-oravan elinympäristön sekä ekologisten yhteyksien säilyminen.

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan yhtenäinen kortteli 42071, johon sijoittuu kaksi asunekerrostalojen korttelialuetta ja yksi autopaikkojen korttelialue. Korttelin läntisemmälle asunekerrostalojen korttelialueelle kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 14770 k-m², josta vähintään 690 k-m² tulee rakentaa liiketilana ja 930 k-m² päiväkotitilana. Korttelin itäisemmälle asunekerrostalojen korttelialueelle kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 26970 k-m², josta yhteensä vähintään 570 k-m² tulee rakentaa liiketilana.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 27195,9 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

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

- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.4.2020 asemakaavan muutoksen tavoitteet.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.5.2020–3.6.2020 (MRA 30 §). OAS:sta jätettiin 111 mielipidettä sekä yksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Tiilismäenrinne, alue 420122, asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, ja Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

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

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

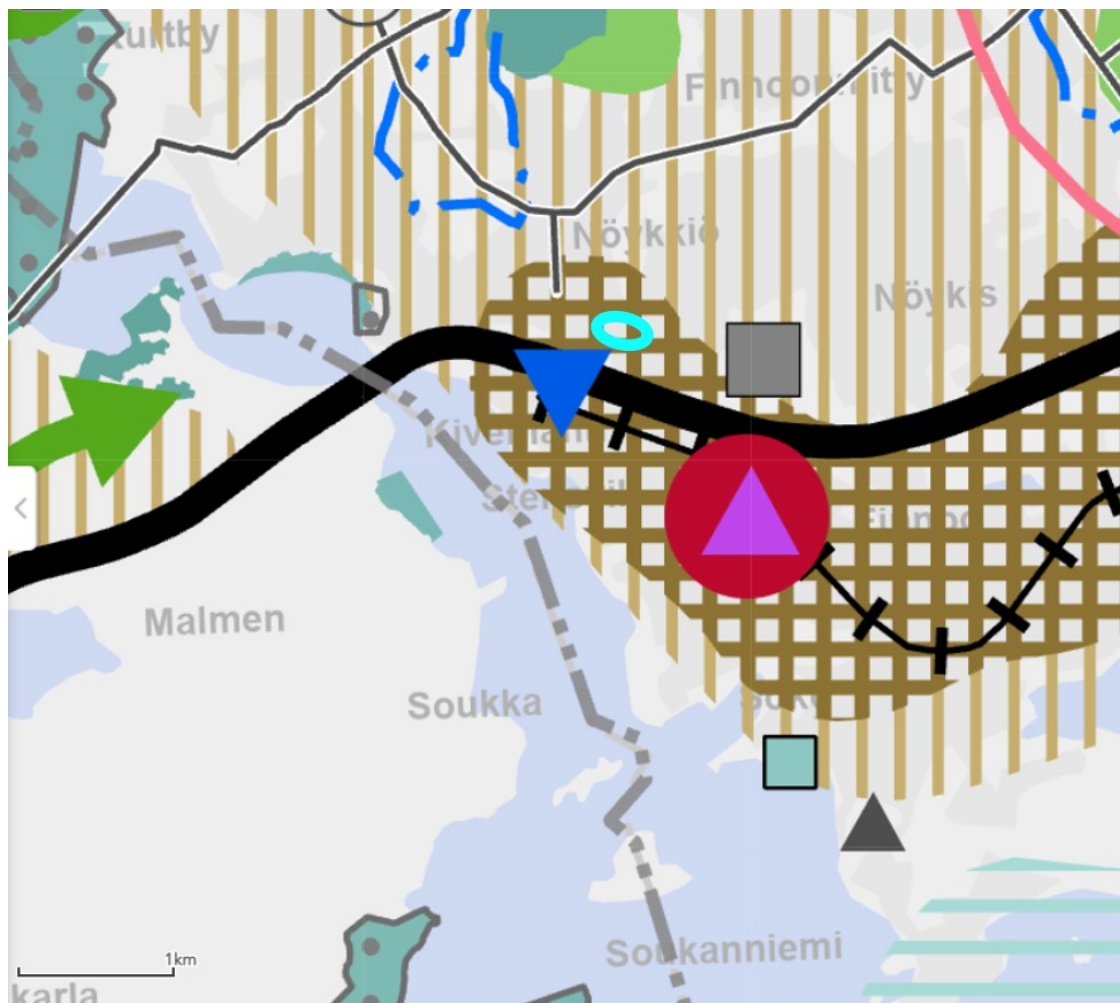
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. (Asemakaavan muutosalueen likimääräinen sijainti osoitettuna vaaleansinisellä soikiolla.)

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana, muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

2.3 Yleiskaava

Kiviruukin osayleiskaava

Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kiviruukin osayleiskaavan 28.2.2022. Kaava sai lainvoiman 25.5.2022.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen itäosa on, Kiviruukin osayleiskaavassa, osoitettu asuntoalueeksi (A) ja keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c). Asuntoalueelle (A) saa rakentaa ensisijaisesti asuin- ja liikealuetaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja liikealue (A/c) varataan asumiselle ja liiketoiminnalle, sekä keskustatoimintojen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kiviruukin osayleiskaavassa Ruukintien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen länsi- ja pohjoisosa on Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Alueella voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalueen läpi itä-länsisuuntaisesti sekä virkistysalueelta Ruukintielle johtavaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit.

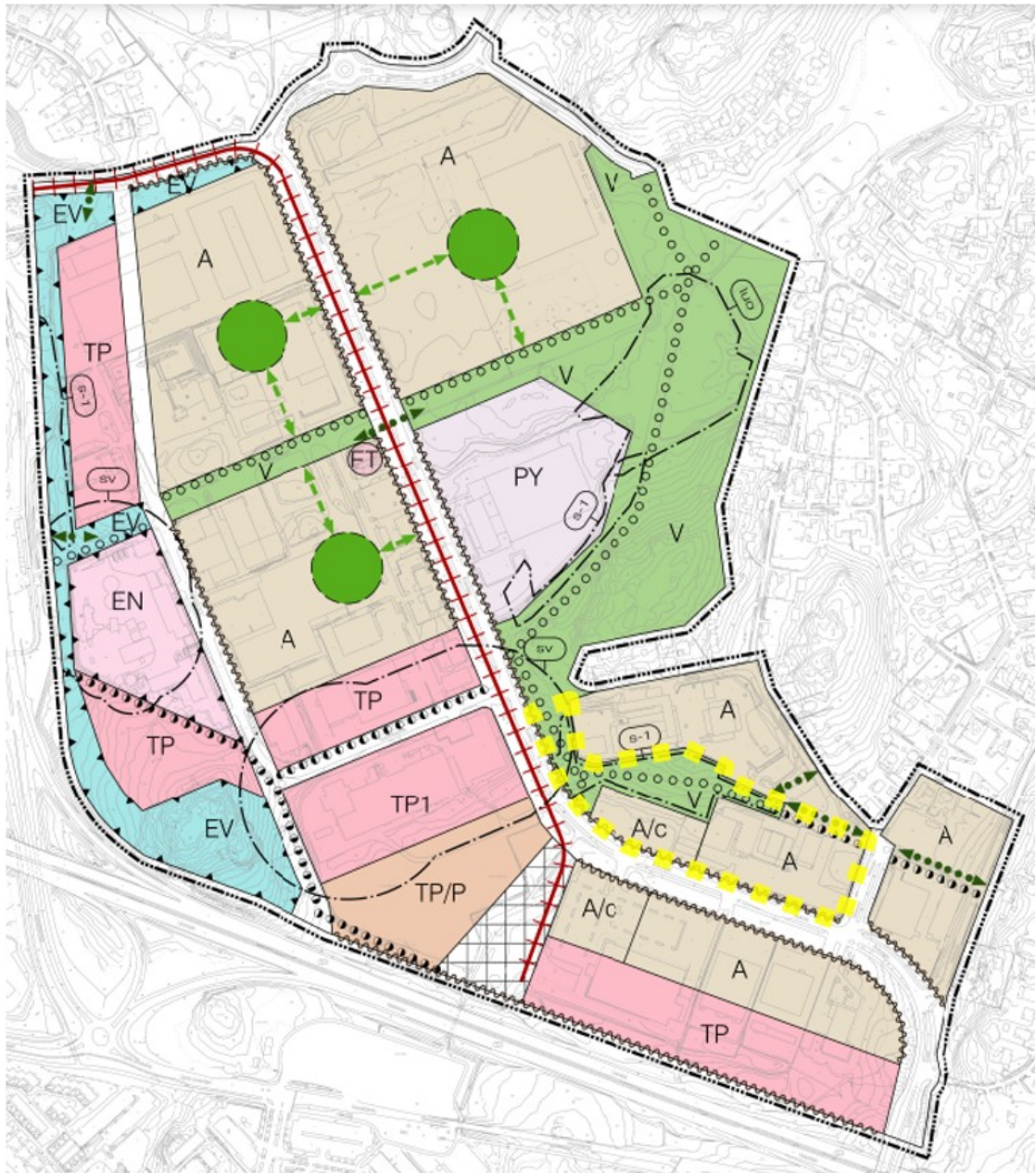
Virkistysalueella on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulailta suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti.

Virkistysalueen itäosaa kohti ja vastaavasti sieltä idän suuntaan on osoitettu kaksi sijainniltaan ohjeellista liito-oravan yhteystarvetta, jotka tulee toteuttaa puustoisena ja riittävän leveänä.

Virkistysalueelta, Tiilismäki-kadun suuntaisesti, jatkuvaksi on sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu jalankulku- ja pyöräreitti.

Asemakaavan muutosalueen länsiosalle ulottuu Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu suojavyöhyke (sv), joka on onnettomuusriskien vaikutusaluetta. Kyseisen alue kattaa asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvasta alueesta Kiviruukin osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetun alueen läntisimmän osan.

Kiviruukin osayleiskaavassa Kiviruukinaukiolta Ruukintielle ja siltä Tillinmäentielle on sijainniltaan ohjeellisena, mutta yhteydeltään sitovana osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa myös raideyhteytenä. Kyseinen yhteyden Kiviruukinaukion ja Ruukintien osuus sijaitsee Ruukintiehen rajautuvan Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen läheisyydessä.



Kuva: Ote Kiviruukin osayleiskaavan kaavakartasta. (Tiilismäenrinteen asemakaavanmuutos-alueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla.)

Kiviruukin osayleiskaavaan sisältyy seuraavia yleisiä määräyksiä:

- Kaikki alueet on tarkoitettu kaavoitettaviksi.
- Pientaloalueisiin rajautuvilla A-alueilla tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja rakennuskantaan.
- Asemakaavoituksessa tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle.

- Maaperän pilaantuneisuus on tarvittaessa tutkittava ja pilaantunut maaperä on puhdistettava viimeistään rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa.
- Jatkosuunnittelussa ja rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet.
- Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.
- Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuviolyhykkeet asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.
- Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesisuunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä laadulliset että määrälliset hallinnan tavoitteet ja turvata riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Hulevesisuunnittelussa on huomioitava luhtanevakorven vesitasapaino ja luontoarvot, Lambrobäcken-puron luontoarvot, Marinsataman meriuposkuoriaisesiintymä, Espoonlahti-Saunalahti Natura-alue ja läheinen uimaranta. Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä ja järjestelmien oltava valmiina jo maarakentamisen alkaessa.
- Tulvareitit on varmistettava maankäytön suunnittelun tarkentuessa.
- Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. 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.
- Ilmastonmuutoksen varautuminen ja ekosysteemipalvelut (luonnon ihmisille tuottamat hyödyt) on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissakin.

Lisäksi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen yhteydessä osayleiskaavaan tehtiin seuraava lisäys, joka osaltaan liittyy Kiviruukin osayleiskaavan pientalovaltaisia läheisiin alueisiin:

- Asemakaavavaiheen valmistelussa otetaan huomioon viereisen alueen pientalovaltaisuus siten, että pientaloalueen viereiset kerroskorkeudet pidetään kohtuullisina ja portaittain nousevina alueelta kohti Länsiväylää.

Lisäksi osayleiskaavan hyväksymispäätöksessä kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavia toiveita Kiviruukin osayleiskaavan alueen suunnitteluun:

- Valtuusto toivoo, että asemakaavavaiheen valmistelussa huomioidaan townhouse-tyyppisten kaupunkirivitalojen suunnittelun mahdollisuudet alueella ja

tämän tyyppisen rakentamisen mahdollinen vetovoima kansainvälisten osajien houkuttelemisessa alueelle.

- Valtuusto esittää toivomuksenaan, että kaupunginhallitus johtaessaan kaupungin maankäytön yleistä suunnittelua ja kaavoitusta varmistaisi osayleiskaavan tarkemmassa suunnittelussa etenkin ilmastotyötä edistävän elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnan kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymän syntymistä ja sijoittumista alueelle sekä ohjaisi tätä varten alueen toteuttamisen aikataulua.
- Valtuusto toivoo, että ennen asemakaavoituksen aloittamista alueelle tehdään kattava liikennesuunnitelma.
- Valtuusto toivoo, että asemakaavoitusvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisän kaupunkikuvan toteuttamiseen ja olemassa olevan pientaloalueen rajaamiseen viher-/puistoistutuksin.
- Valtuusto toivoo, että alueen kehittyessä huolehditaan pääväylille ohjaavien liittymien riittävydestä ja toimivuudesta liikennemäärien kasvaessa sekä että liikenteen joustavuudesta pidetään huolta alueen rakentamisen kaikissa vaiheissa.
- Valtuusto toivoo, että alueen kehittämisessä edistetään liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä huolehditaan alueella olevasta luonnonläheisyydestä.
- Valtuusto esittää toivomuksenaan, että tehdään osayleiskaava-alueelle tähänastista tarkempi elinkeinon sijoittumisselvitys ja sisällytetään siihen työpaikkojen sijoittumisen houkuttelevuutta lisäävät toimenpiteet. Näin voidaan osayleiskaava-alueen asemakaavoituksella ja elinkeinotoimien toteutuksella edistää koko Espoon tasapainoista työpaikkakehitystä.
- Valtuusto toivoo, että asemakaavavaiheen valmistelussa uusia alueita (kuten Kiviruukki) profiloitaisiin eli personoitaisiin ja erilaistettaisiin selkeämmin toisistaan. Tämän tyyppinen profilointi luo viihtyisyyttä ja vetovoimaa halutulle kohderyhmälle. Esimerkkinä Turun Port Arthur, Vantaan Kartanonkoski, Helsingin Aurinkolahti ja Puu-Vallilla, tai Lontoon tiiveimmin rakennetut Chelsea ja Notting Hill.
- Valtuusto toivoo, että asemakaavoitusvaiheessa huolehditaan lukion sijoittumisen mahdollisuudesta Kiviruukin osayleiskaava-alueelle.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Kiviruukin osayleiskaavan alueelle.

2.4 Asemakaava

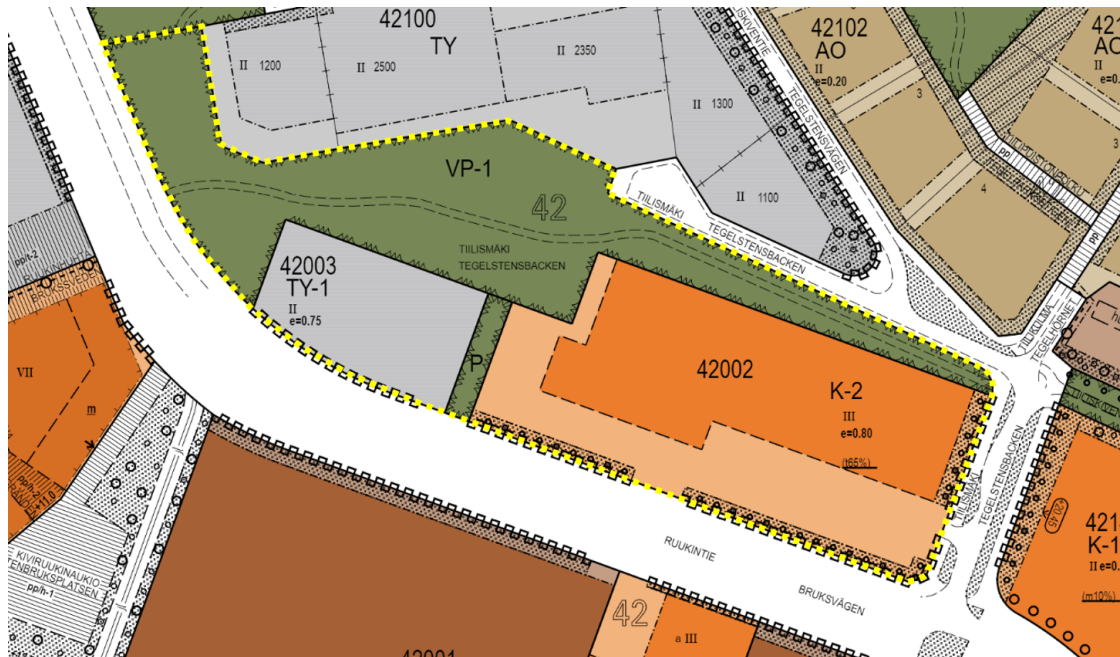
Asemakaavan muutosalueella on voimassa Kivenlahden teollisuusalue III, asemakaava, alue 420102 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.1974, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.4.1975), Kivenlahden teollisuusalue IV, asemakaava, alue 420107 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.9.1982, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.11.1982), Kivenlahden teollisuusalue III, asemakaavan muutos, alue 420110 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.12.1984) ja Kivenlahden teollisuusalue III, asemakaavamuuotos, alue 420109 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 14.9.1984).

Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuva kortteli 42002 (Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420110, asemakaavan muutoksessa) on osoitettu K-2-merkinnällä toimisto-, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueella suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on osoitettu kolme kerrosta (III). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuuslukuna, osoittaen tehokuudeksi $e=0.80$, joka vastaa noin 11549,7 kerrosneliometriä. Sallitusta rakennusoikeudesta on mahdollistettu 65 prosenttia käytettävän toimistotiloja varten (t65%).

Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuva kortteli 42003 (Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420109, asemakaavamutoksessa) on osoitettu TY-1-merkinnällä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen enimmäiskerroslukumääräksi on osoitettu kaksi kerrosta (II). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuuslukuna, osoittaen tehokuudeksi $e=0.75$, joka vastaa noin 2 994,4 kerrosneliometriä.

Kortteleiden 42002 ja 42003 Ruukintien ja Kattilalaaksontien laidoille on osoitettu osuuksia, joilta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää. Lisäksi korttelin 42002 katuja reuustaville laidoille on osoitettu istutettavaa alueen osaa sekä istuttavia puurivejä.

Asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosa (Kivenlahden teollisuusalue IV, alue 420107, asemakaavassa) on osoitettu VP-1-merkinnällä istutettavaksi puistoksi. Kortteleiden 42002 ja 42003 välissä sijaitseva alue (Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420102, asemakaavassa) on osoitettu P-merkinnällä puistoalueeksi.



Kuva: Ote ajantasa-asetmakaavasta. (Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen asemakaavanmuutosalueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla.)

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

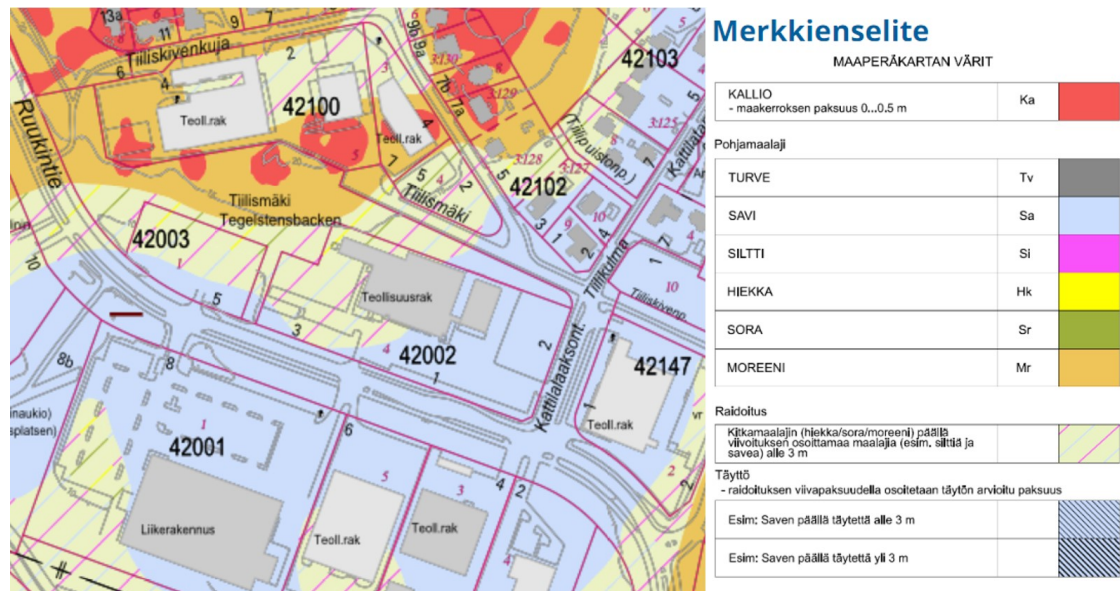
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Suunnittelualan korttelialueet ovat yksityisessä maanomistuksessa ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläosan maaperä on savea. Asemakaavan muutosalueen keskiosa on kitkamaalajia hiekkaa, soraa tai moreenia, jonka päällä on silttiä ja savea. Asemakaavan muutosalueen pohjoisosa on maaperältään moreenia ja kalliota.

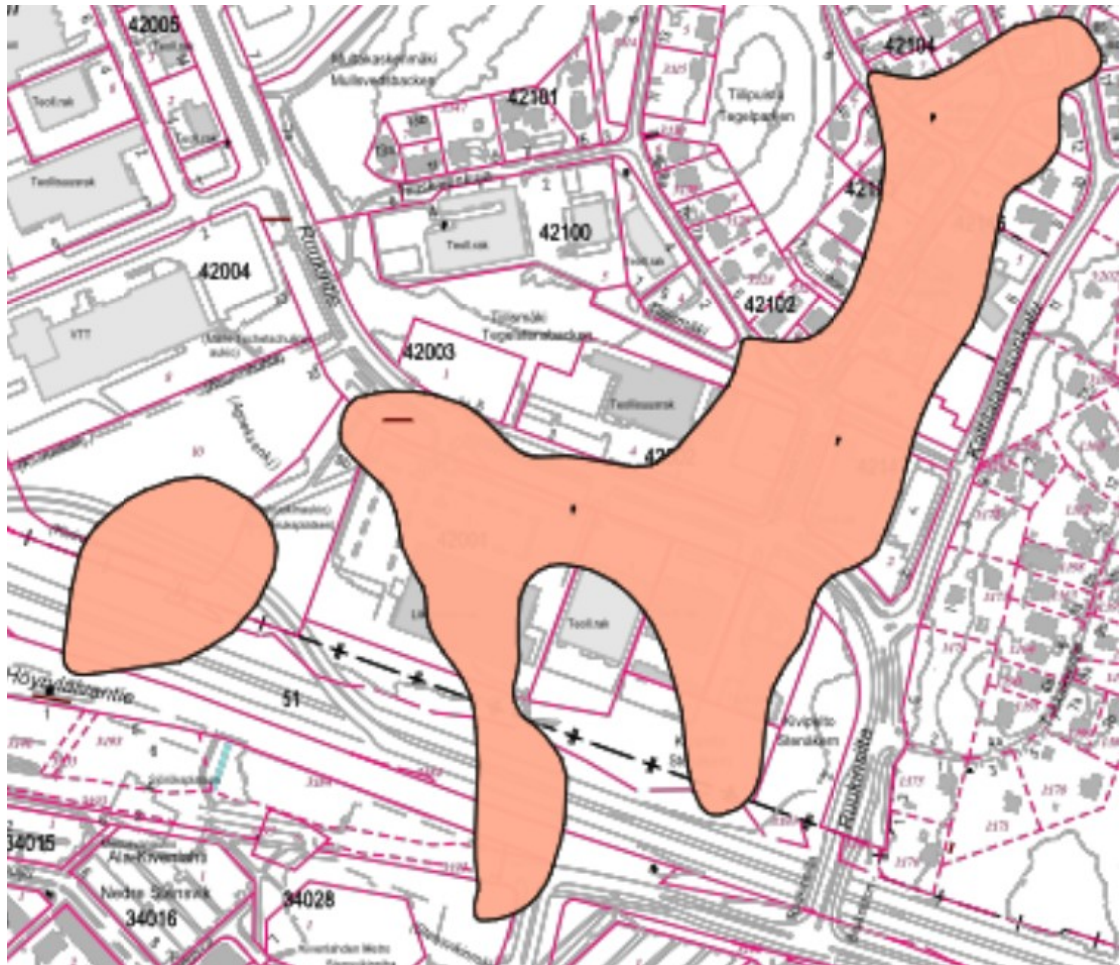


Kuva: maaperäkartta

Asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläosa on rakennettavuusluokkaa 4, joka on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Muilta osin asemakaavan muutosalue on rakennettavuusluokkaa 2, joka on normaalisti rakennettavaa aluetta.



Kuva: Rakennettavuusluokituskartta



Kuva: Kartta potentiaalisista happamista sulfidimaista

Asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläosa lukeutuu alueeseen, jolla esiintyy todennäköisesti sulfidisavea.

Alueelle ei ole merkittäviä pohjavesialueita. Pohjaveden pinta vaihtelee alueella, ollen keskimäärin lähellä maanpintaa.

Kiviruukin alueen maaperän pilaantuneisuuden tilasta ei ole kattavaa kuvaa. Asemakaavan muutosalueen teollisuus- ja varastotoiminnan johdosta alueen asemakaavan muutosalueen Ruukintie 1-3 ja 5 tonttien alueella on riski alueen maaperän pilaantuneisuudelle. Maaperän kohonneen pilaantuneisuusriskin johdosta Kiviruukin osayleiskaavan ympäristöriskiselvityksessä (Espoon kaupunki 11.11.2019) alueen maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa alueen maaperä suositellaan lisätutkittavan.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämiseksi vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan

nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukissa, sen eteläosassa. Kiviruukissa nykyisellään sijaitsevan teollisuusalue on rakentunut erityisesti keski- ja pohjoisosaltaan pääosin 1970-luvulla lainvoimaistuneiden teollisuus- ja varastotoimintaa, sekä toimistotilaa mahdollistavien asemakaavojen mukaan.

Kiviruukin alueella, erityisesti Kiviruukin eteläosassa Länsiväylän lähialueilla voimassa olevat, osin edellä mainittua uudemmat asemakaavat mahdollistavat edellä mainittujen käyttötarkoitusten lisäksi myös muun muassa liiketiloja. Kiviruukin eteläosassa sijaitsee nykyisellään teollisuus- ja varastotoimintaa palvelevien rakennusten lisäksi myös muun muassa kaupallista toimintaa palvelevia rakennuksia.

Kiviruukin teollisuusalueen kokoajakatuna toimii alueen halki kulkeva Ruukintie.

Kiviruukki tulee liittymään etelästä Länsiväylän eteläpuoliseen Kivenlahden alueeseen ja sen kehittyvään metrokeskuksen ympäristöön.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin kaakkoisosassa. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kaksi vuonna 1977 rakennettua rakennusta, jotka on kytketty lasitetulla tilalla toisiinsa.

Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosalueen pohjois- ja koillispuolella sijaitsee Kattilalaakson pientaloalue.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kiviruukin rakennuksista merkittävä osa on valmistunut 1970- ja 1980-luvuilla. Alueen täydentyminen on jatkunut sitä seuranneilla vuosikymmenillä. Kiviruukin kaupunkikuva hallitsevat pääosin 70- sekä 80-luvulla suhteellisen väljästi ympäristöön rakennetut 1–2–kerroksiset pienteollisuus- ja varastorakennukset. Uudempaa rakennuskantaa edustavat muun muassa Fortumin voimalaitosalue Ruukinmestarintien varressa sekä Biltteman myymälä Ruukintien ja Länsiväylän välissä.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa. Asemakaavan muutosalue on suhteellisen avaraa ympäristöä, jonka kaupunkikuva muodostuu vuonna 1977 kortteliin 42002 rakennettujen rakennusten, pysäköintialueen ja

huoltoalueen muodostamasta kokonaisuudesta, korttelin 42003 kenttämaisestä alueesta sekä Tiilismäen metsäisestä rinteestä.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin osayleiskaavan alueella, sen eteläosassa. Koko Kiviruukin osayleiskaava-alueella on noin 1000 työpaikkaa ja vain muutamia asukkaita.

Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosalueella sijaitsee korttelialueet, joille on mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, sekä toimistotilaa. Lisäksi asemakaavan muutosalueella sijaitsee puistoaluetta. Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvassa korttelissa 42003 ei sijaitse rakennusta. Korttelissa 42002 sijaitsee korttelissa voimassa olevan kaavan toimisto-, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen mahdollistavan rakentamisen mukaiset rakennukset. Rakennuksessa toimii kuitenkin nykyisin muun muassa urheilutila.

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia. Asemakaavan muutosaluetta lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat asemakaavan muutosalueen pohjois- ja koillispuolella Kattilalaakson pientaloalueella.

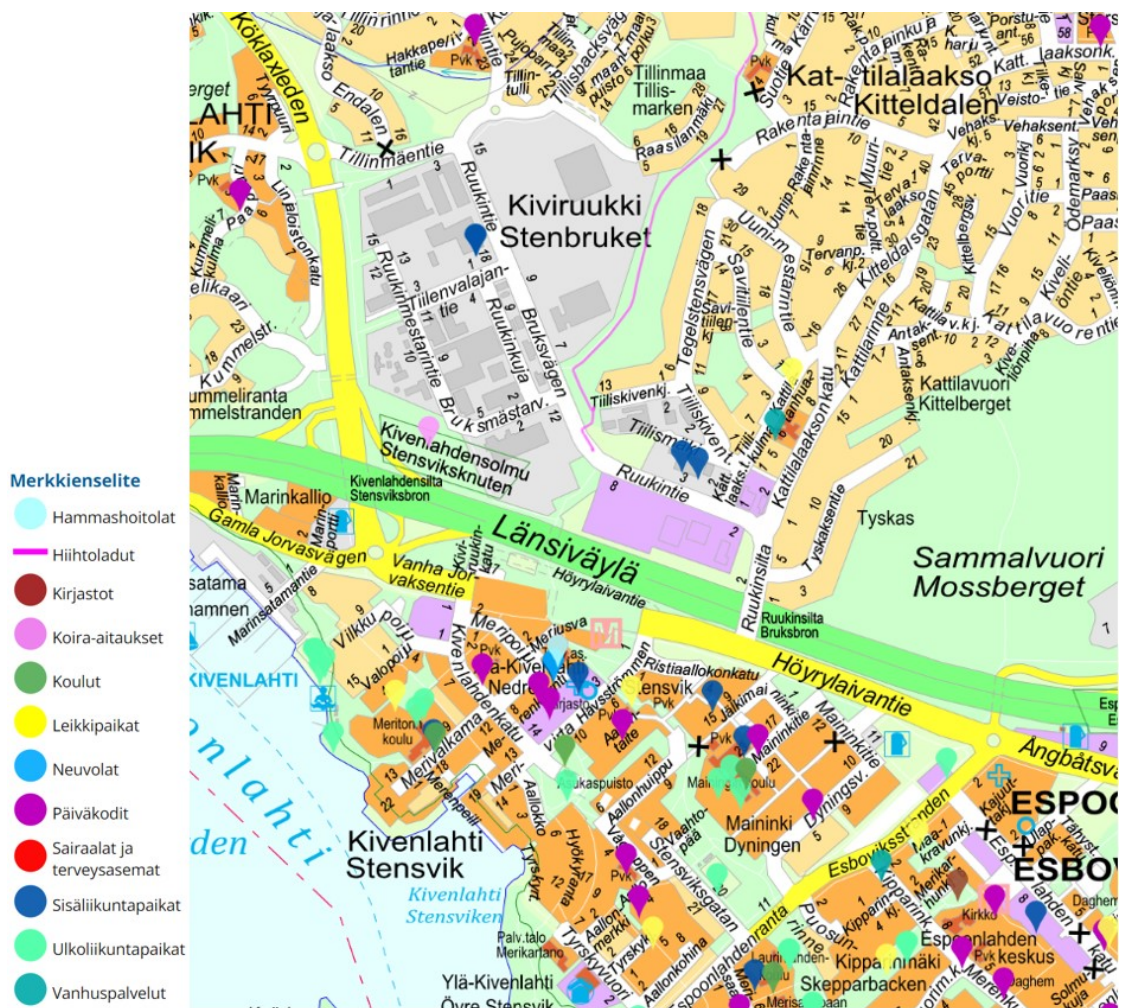
Kiviruukki on kehittynyt suurimmalta osaltaan teollisuus- ja varastoalueeksi sekä työpaikka-alueeksi. Kiviruukin työpaikat ovat painottuneet teollisuuden eri toimialoille.

2.12.4 Palvelut

Kaava-alue on nykytilassa teollisuus-, toimisto ja varastoaluetta sekä puistoaluetta. Asemakaavan muutosalueen rakennuksissa sijaitsee nykyisin muun muassa lukkoihin, lasitukseen ja liukuoviin keskittynyt yritys, urheilutoimintaa (Grossfit tila) sekä maa-hantuojan konekauppa.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä, Ruukintien eteläpuolella, sijaitsee muun muassa Biltema ja rakennustarvikeliike.

Asemakaavan muutosalueen lähimpiä muita palveluita sijaitsee asemakaavan muutosalueen ja sen lähialueen nykytilassa pääosin Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevalla Kivenlahden keskusta-alueella. Kivenlahden keskusta-alueella sijaitsee muun muassa asemakaavan muutosaluetta lähimmät koulut ja päiväkodit sekä päivittäistavarakaupat. Lisäksi asemakaavan muutosalueen läheisyydessä Kattilalaaksossa sijaitsee vanhuspalveluja.



Kuva: Alueen palvelut.

Tulevaisuudessa palveluita on määrä kehittää myös Kiviruuki alueella. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa edellytetään kortteliin 42071 rakennettavan liiketilaa ja päiväkotitila.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

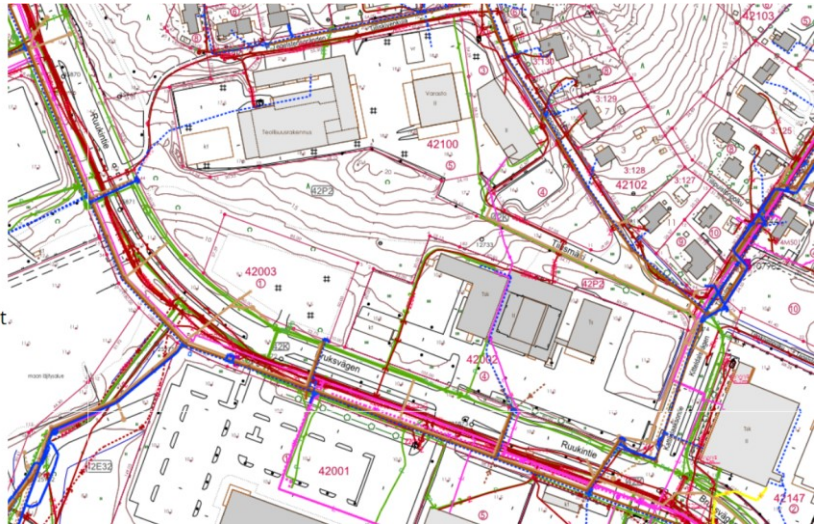
Asemakaavan muutosalueetta rajaavilla kaduilla Ruukintielle ja Tiilismäki-kadulla sijaitsee vesiputkia, jätevesiputkia, sadevesiputkia, kaukolämpöjohtoa, sähkökaapeleita ja tele-/tietoliikennekaapeleita.

Korttelin 42002 kautta kulkee sen itä laidalla sadevesiputki ja korttelin läpi Ruukintieltä pohjoisen suuntaan kaukolämpöjohto ja sähkökaapeli. Kyseisessä korttelissa sijaitsee lisäksi Tele/tietoliikennekaapeli. Tiilismäen virkistysalueen länsiosan kautta kulkee sähköjohto ja vesijohto.

Alueen yhdyskuntateknikka tukeutuu nykyisellään kyseisiltä osin näihin putkiin ja kaapeleihin.

Merkkienselite

- Sähkökaapelit
- Tele-/Tietoliikennekaapelit
- Valaistus-/liikennevalokaapelit
- Kaasuputket
- Kaukolämpö/-kylmä
- Vesiputket
- Jätevesiputket
- Sadevesiputket
- Imujäte (Suurpelto)



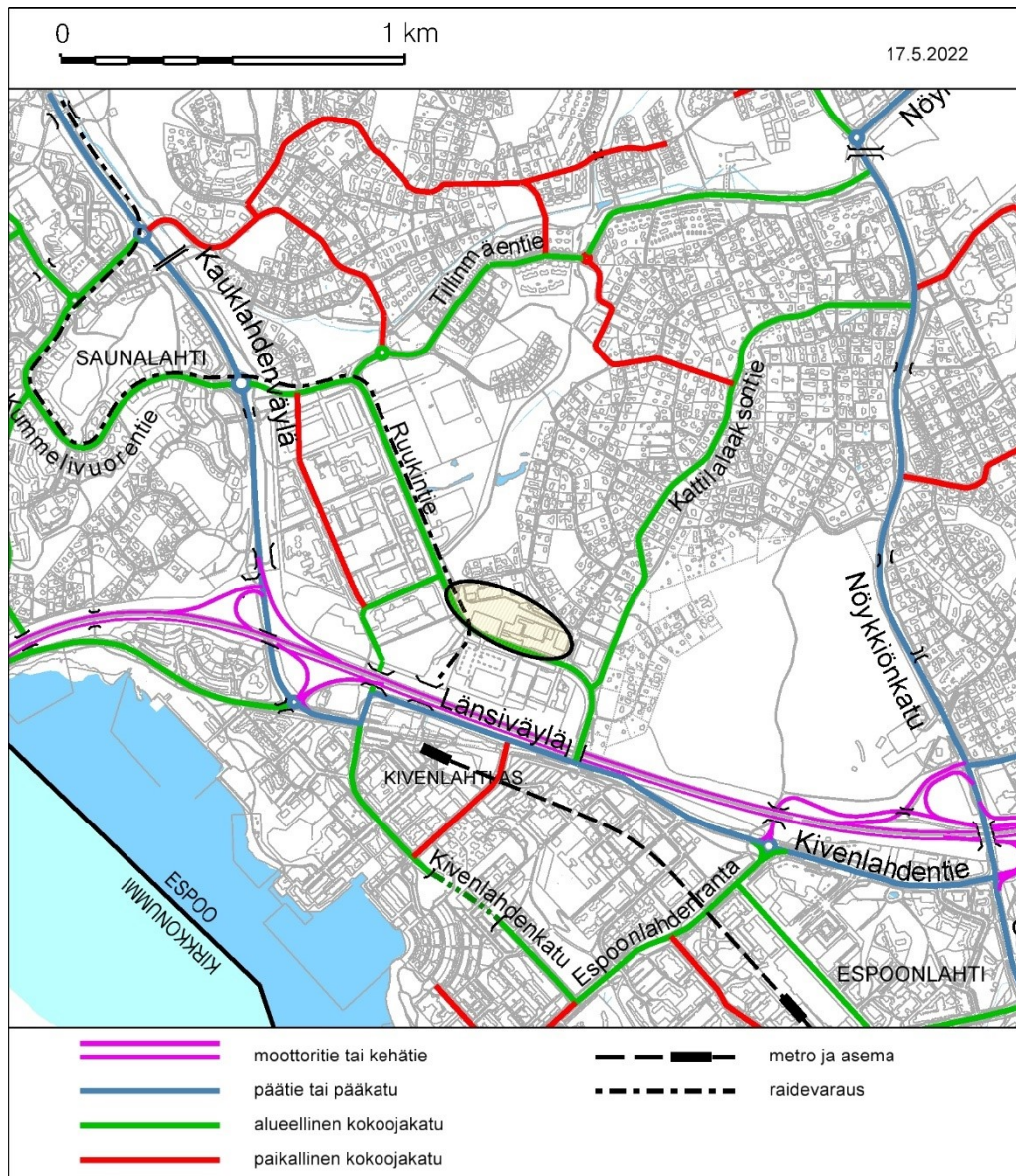
Kuva: Alueen johtotiedot. Maanalaisten putkien, johtojen ja kaapeleiden sijainnit kartalla.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutosalue rajautuu etelässä Ruukintiehen ja idässä Tiilismäki-katuun (entinen Kattilalaaksontie). Ruukintie on katuluokituksen mukaan alueellinen kokoojaku ja Tiilismäki on tonttikatu. Pohjoisessa ja idässä muutosalue rajautuu puistoalueeseen.

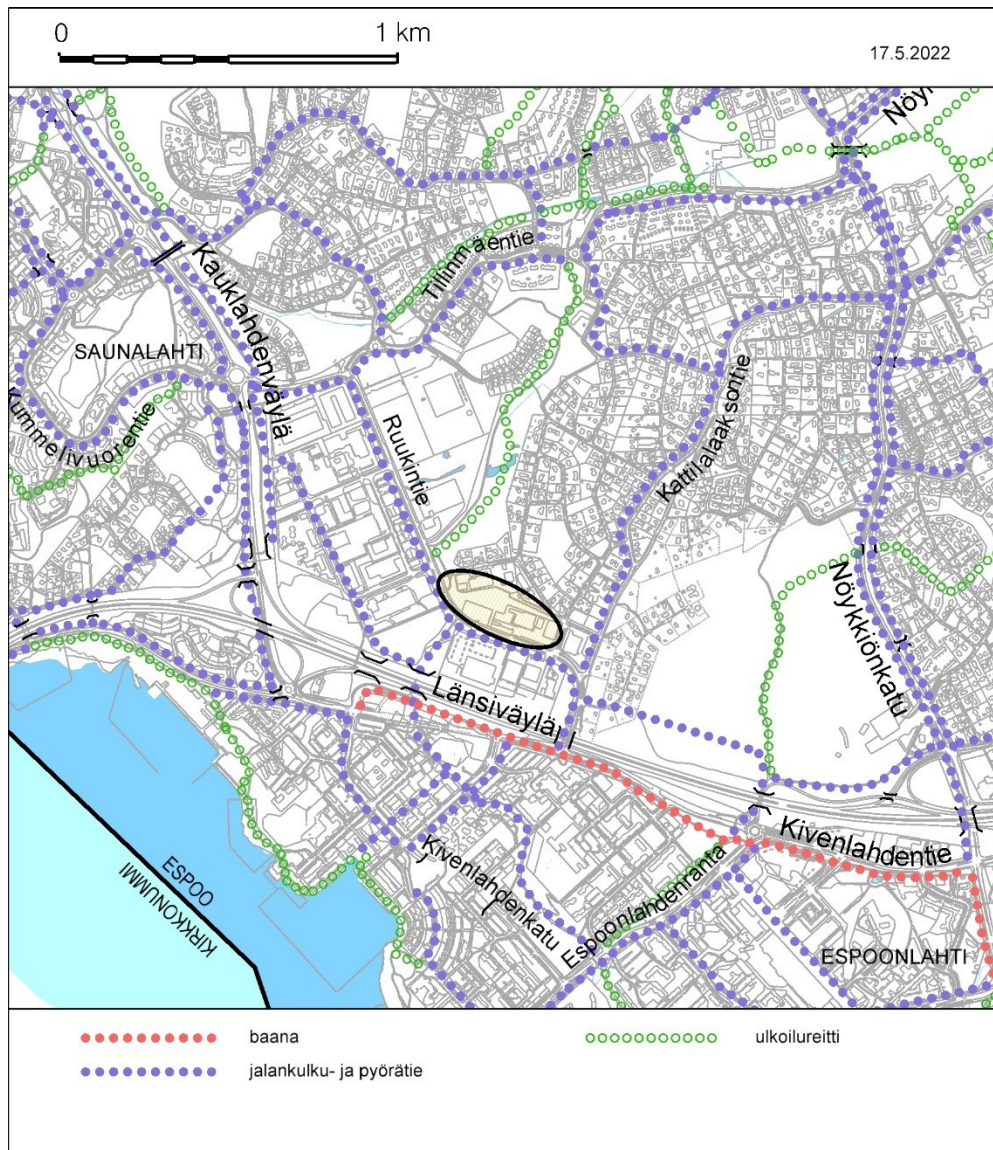
Ruukintien liikennemäärä on nykyisin noin 5 300 ajoneuvoa arkivuorokautena. Tiilismäki-kadun liikennemäärät ovat vähäiset.



Kuva: Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Ruukintien eteläreunalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti. Ruukintien pohjoisreunalla on jalkakäytävä vain osittain. Tiilismäki -kadun molemmin puolin on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie suunnittelualueen kohdalla.



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteys asemakaavamuutosalueelle on sekä Ruukintieltä että Tiilismäki -kadulta. Suunnittelualueella ei ole erillisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Pysäköinti on maantasossa.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Ruukintieellä suunnittelualueen kohdalla on bussipysäkit. Pysäkeiltä kulkee linja 158 Kiviruukista Matinkylän metroasemalle.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueella sijaitsee metsäalue, joka nousee korkeimmillaan yli 10 metriä korkeammalle kuin Ruukintie. Puustona metsässä on suuria kuusia, melko paljon haapoja ja eteläreunassa nuorta haavikkoa. Teollisuuskiinteistön luoteispuolella on entinen pihapiiri. Tiilismäki-kadun varressa kaava-alueen puolella on nurmea ja nuorehkoja koivuja. Nurmelle on istutettu puurivi. Teollisuuskiinteistön alueella on nurmea ja puita. Alueen hulevedet johtuvat Ruukintien ja Tiilimäen hulevesiputkistoihin ja lopulta laskevat Espoonlahteen Marinsataman kohdalla. Kaava-alue ei ole meritulva-alueutta eikä alueella ole myöskään hulevesitulvan riskiä.

Kaavamuuotosalueelta on tehty Kiviruukin osayleiskaavan selvitysten yhteydessä luontoselvitys (Faunatica 2018) sekä liito-oravaselvitys (Enviro 2018).

Kaava-alueelta on tehty liito-oravahavaintoja, mutta alueelta ei ole havaittu muita merkittäviä luontoarvoja.

2.15 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

Puistoalueella sijaitsee metsäalue, jolla on liito-oravan elinympäristö. Vuonna 2018 tehdyn luontoselvityksen mukaan liito-oravan papanoita löytyi alueelta runsaasti, mutta pesäpaikkaa ei löytynyt. ELY-keskuksen mukaan (tapaaminen 22.9.2021) ei voida tulkita, että alue olisi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, koska pesäpuuta ei ole löytynyt. Alue ei ole luonnonsuojelulain mukaan tiukasti suojeltu eivätkä yksittäiset puut ole suojeltuja. Alue on kuitenkin osa laajempaa liito-orava-alueutta ja turhaa puiden kaatamista tulee välttää. Lisäksi alueen halki kulkee liito-oravan kulkuyhteys Raasilanraitin suuntaan sekä koilliseen Tiilispuiston suuntaan.

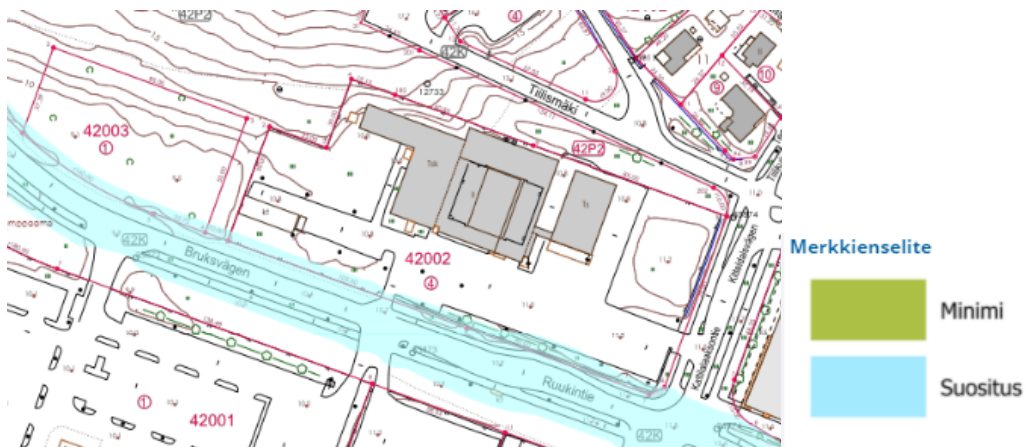
2.16 Ympäristön häiriötekijät

Ruukintien liikenne aiheuttaa asemakaavamuuotosalueelle melua. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2017) mukaan päivämelutaso suunnittelualueen kohdalla ylittää ohjearvon 55 desibeliä.



Kuva: Nykytilanteen päivämелutus ja värien selitykset.

Ilmanlaadun osalta asuminen suositusetaisyys hieman alittuu asemakaava-alueen eteläreunassa. Minimietäisyys täyttyy koko kaava-alueella.



Kuva: Ilmanlaadun vyöhykkeet asuinrakennusten osalta vuonna 2018 ja selite.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.4.2020 asemakaavan muutoksen tavoitteiksi:

1.1 Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille kaupunkimainen asuinkortteli. Kortteli sijoittuu Kivenlahden tulevan metroaseman hyvälle saavutettavuusalueelle osaksi Kiviruukkiin rakentuvan uuden asuinalueen keskustaa.

Tavoitteena on keskustamainen korttelirakenne, jossa kivijalan liiketilat ym. toiminnot avautuvat Ruukintielle. Korttelin länsipäää suunnitellaan osana Kiviruukinaukiota, alueen urbaania sydäntä, julkista ulkotilaa ja eri kulkumuotojen risteyskohtaa.

Asemakaava-alueelle tavoitellaan noin 1 000 uutta asukasta eli noin 50 000 k-m². Asuinrakentamisen lisäksi alueelle varataan tilaa päiväkodille (noin 1 000 k-m²) sekä kadunvarren liiketiloille (noin 800–1 000 k-m²).

Kaava-alueen pohjoisosassa on metsäinen rinne, Tiilismäki, joka säilytetään virkistysalueena. Alueelle sijoittuvat liito-oravan ydinalue ja latvusyhteydet säilytetään. Tiilismäki on osa koko Kiviruukin keskeistä viheraluekokonaisuutta, jonka kautta kulkee Kivenlahden rannasta Keskuspuistoon asti johtava pohjoiseteläsuuntainen pääulkolureitti. Tiilismäen viheralueen läpi tutkitaan myös pääulkolureitin yhdistämistä Sammalvuoreen. Kiviruukinaukioon liittyvää osaa kehitetään puistomaisena, hoidettuna ympäristönä.

1.2 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kaupunkimainen ja viihtyisä ympäristö, jonka arkkitehtuuri ilmentää Kiviruukin historiaa tiiliruukkialueena.

Kaupunkikuvaan luodaan ilmavuutta, vaihtelevuutta ja alueelle tunnusomaista luonnetta rakennusten sijoittelulla, kerroslukujen vaihteluilla sekä pienillä puistoaukioilla. Alueelle tuodaan yhtenäistä ilmettä ja identiteettiä myös asuinkerrostalojen tiiliarkkitehtuurilla ja lämpimillä julkisivusävyillä.

Tavoitteena on muodostaa laadukasta, kiinnostavaa ja vihreää jalankulkijan ympäristöä. Ruukintien varren katutasolla sekä Kiviruukin keskusaukiolla tämä saavutetaan mm. rakennusten massoittelulla ja tilallisilla ratkaisuilla, materiaalivalinnoilla sekä viherkentämisen keinoin.

Asuinkortteliin tulee muodostaa laaja, kaupunkimainen yhteispiha, jonka yhteyteen sijoitetaan päiväkotit. Pihan vihreyteen, viihtyisyyteen ja laadukkaaseen toteutukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Pihalta tulee avata suoria näkymä- ja kulkuyhteyksiä ympäröivälle metsäalueelle. Korttelille tulee muodostaa luonteva rajausta puiston suuntaan.

Pysäköintilaitoksen sekä päiväkodin kattotasot suunnitellaan osana muuta julkisivumaisemaa, ja niitä hyödynnetään mm. hulevesien käsittelyssä.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan ja lautakunnalle esitetään myös vaihtoehto, jossa rakennusten massoittelu tukee pistetaloja paremmin keskustamaisen korttelirakenteen syntymistä. Lautakunnalle esitetään myös selvä suunnitelma sekä havainnekuvat Kiviruukinaukiosta ja sen keskeisestä asemasta alueen urbaanina sydämenä.

1.3 Liikenteelliset tavoitteet

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja julkisen liikenteen käytölle. Kivenlahden tulevalle metroasemalle muodostetaan sujuvat, miellyttävät ja turvalliset kulkuyhteydet. Kiviruukinaukiota kehitetään Kiviruukin liikenteellisenä solmu-kohtana. Huolehditaan, että eri kulkumuotojen väylät risteävät turvallisesti ja selkeästi. Pyöräilyn sujuvuuden parantamiseksi jatkosuunnittelussa otetaan lähtökohdaksi yksisuuntaisten pyöräteiden toteuttaminen jalkakäytävien lisäksi

Suunnittelussa huomioidaan joukkoliikenteen runkolinjan tilavaraus Kiviruukinaukiolta pohjoiseen sekä Kivenlahden metroasemalle kulkevan liityntäbussin pysäkkien sijoittuminen Ruukintielle.

Ajoneuvoliikenne alueella ratkaistaan toimivasti ja turvallisesti.

Asukaspysäköinti toteutetaan rakenteellisin ratkaisuin. Yleisen pysäköinnin riittävyys varmistetaan. Yleistä pysäköintiä voidaan osoittaa kadunvarsipysäköintinä Ruukintien sekä Tiilismäen (nykyinen Kattilalaaksontie) varteen.

1.4 Kestävät suunnitteluratkaisut

Kestävien kulkumuotojen edellytyksiä parannetaan. Tavoitteena on, että alueen liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin.

Tehokas toteutus, jossa on kaupunkimainen ja monipuolinen rakenne (asuminen, palvelut, liike- ja toimistotilat, virkistysalueet), luo sosiaalista kestävyyttä, tuo runsaasti asukkaita ja muita toimijoita tulevan metroaseman äärelle ja vähentää liikkumistarvetta.

Rakennusten lämmitys voidaan toteuttaa kestävästi, kun puuperäistä polttoainetta, kuten hakkuutähteitä, hyödyntävä Fortumin biolämpölaitos valmistuu Kiviruukin alueelle vuonna 2020. Hanke tutkii myös muita kestäviä energiaratkaisuja ja sopeutuu ilmastonmuutokseen (mm. hulevesien hallinta).

Alueen energiaratkaisuissa tutkitaan myös aluelämpöä ja geoenergiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisen energiatuotannon mahdollisuus. Kaupungin tavoitteena on, että alueella hyödynnetään kestävää kehitystä edistäviä energiaratkaisuja.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoshakemuksissa hakijoiden tavoitteena on tehokas ja kaupunkimainen asuinkortteli alueelle, joka käsittää tontit 49-42-3-1 ja 49-42-2-4 ja sijaitsee Kivenlahden metroaseman läheisyydessä, Kiviruukin osayleiskaavan alueella.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa Ruukintien pohjoispuolelle muodostetaan yhtenäinen kortteli 42071. Kortteliin 42071 osoitetaan AK-1- ja AK-2-merkinnöillä asuinkerrostalojen korttelialueet, sekä LPA-1-merkinnällä korttelia 42071 palveleva autopaikkojen korttelialue, jonka yhteyteen tulee sijoittaa myös korttelimuuntamo.

Asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen koillis- ja pohjoisosan sekä suurelta osin länsiosan kattava alue osoitetaan VL-1-merkinnällä lähivirkistysalueeksi, jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Tiivistetysti asemakaavan muutoksessa alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan ja sen läpi edellytetään säilytettävän puustoinen latvusyhteys sekä alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan sekä puunkaadot minimoitavan. Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureittejä sijainiltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti. Ne liittyvät laajempiin Kiviruukin alueelta Kivenlahteen ja keskuspuistoon johtaviin yhteyksiin sekä Sammalvuoren suuntaan suuntautuvaan yhteyteen.

Asemakaavan muutosalueen läntisimpään osaan osoitetaan Ruukintien katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 osoitettavan AK-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 14770 k-m², josta vähintään 690 k-m² tulee rakentaa liiketilana ja 930 k-m² päiväkotitilana. Korttelin 42071 osoitetavan AK-2-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 26970 k-m², josta yhteensä vähintään 570 k-m² tulee rakentaa liiketilana.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa asemakaavan muutoksen lisärakennusoikeuspykälän mahdollistamana asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, väestönsuojatilat, pysäköintitilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Kyseisiä tiloja varten ei edellytetä rakennettavan auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavan muutoksen AK-1- ja AK-2- sekä LPA-1-korttelialueille osoitetaan rakennusaloja, jotka muodostavat puoliavoimen korttelirakenteen, jossa kerrosluvut nousevat kohti korttelin länsiosaa. AK-2-korttelialueen katuja ja aukioita reunustavien rakennusalojen enimmäiskerrosluvut kasvavat länttä kohti korttelin itäpään kuudesta kerroksesta enimmillään kuuteentoista kerrokseen. AK-2-korttelialueen pohjoisosaan sijoittuville rakennusaloille osoitetaan kerroslukua, joka laskee rakennusalalla pohjoista kohti kuudesta kerroksesta viiteen kerrokseen. Korttelin länsiosan käsittävän AK-1-korttelialueella kahdelle rakennusalalle enimmäiskerrosluvuksi osoitetaan kuusitoista kerrosta ja niiden väliin sijoittuvalle rakennusalalle kaksi kerrosta. LPA-1-korttelialueelle osoitetulle rakennusalalle enimmäiskerrosluvuksi osoitetaan kolme kerrosta.

Asemakaavan muutoksessa kortteliin osoitetaan, kap-merkinnällä kansipiha, joka on määrä toteuttaa vihreänä yhtenäisenä kokonaisuutena. Kansipihalle osoitetaan ohjeellisesti, le-merkinnällä, leikki- ja oleskelualueiksi varattuja alueen osia. Asemakaavan muutoksessa, al/ma-1-merkinnällä, kansipihan alle mahdollistetaan tila, johon on mahdollista rakentaa kansipihan alainen ja osin rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva pysäköintilaitos sekä sijoittaa teknisiä tiloja, varastoja, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja, sekä Ruukintien suuntaan avautuvalle sivulle liiketila.

Korttelin kansipihalta Tiilismäen lähivirkistysalueelle johtavaksi osoitetaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 läpikulun mahdollistavaksi osoitetaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kansipihalle ei sallita muiden pysäköintipaikkojen sijoittamista liikuntaesteisten saattopaikan sijoittaminen ja p-merkinnällä ohjeellisesti osoitetulle pysäköintialueelle ensisijaisesti päiväkodin saattoliikennettä palvelevien pysäköintipaikkojen sijoittaminen.

Kortteliin edellytetään rakennettavan pysäköintipaikkoja AK-1-korttelialueen asuntojen osalta 1 autopaikka 130 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään ½ autopaikkaa asuntoa kohti ja AK-2-korttelialueen asuntojen osalta 1 autopaikka 110 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään ½ autopaikkaa asuntoa kohti. AK-1- ja AK-2-korttelialueiden asuntojen osalta edellytetään toteutettavan 1 polkupyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Korttelin liiketiloja koskien autopaikkoja edellytetään toteutettavan 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohti sekä polkupyöräpaikkoja 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohti päivittäistavarakaupan tilaa koskien ja 1 polkupyöräpaikka 200 kerrosneliometriä kohti muita liiketiloja koskien. Päiväkotitilaa koskien edellytetään toteutettavan 1 autopaikka 200 kerrosneliometriä kohti ja 1 saattopaikka ryhmää kohti sekä 1 polkupyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti. Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan tehtävän vähennyksiä kortteliin toteutettavien autopaikkojen määrästä autopaikkojen nimeämättömyyden ja yhteiskäyttöautojen mahdollistamana sekä valtion tukemaan 40 vuoden korotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta.

Korttelin 42071 Ruukintien puoleiselle sivulle osoitetaan kolme aukiota. Kyseiset aukiotilat ja niitä rajaavat rakennukset edellytetään toteutettavan yhtenäisinä, jalankulkuympäristöä elävöittävinä kokonaisuuksina. Aukioilla edellytetään käytettävän julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia sekä sovitettavan yhteen Ruukintien ja Kiviruukinaukioon kokonaisilmeen, korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa. Kortteliin 42071 länsiosaan osoitettava aukio on osa Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmassa suunniteltua aukiokokonaisuutta ja sen sisältävää aukiodien sarjaa.

Asemakaavan muutoksessa Ruukintieltä ja Tiilismäki-kadulta kortteliin 42071 osoitetaan ajoyhteydet. Asemakaavan muutoksessa Ruukintielle ja korttelin itäpuolisen

Tiilismäki-kadun osalle osoitetaan ohjeellisin ajo-merkinnöin ajoyhteydet, jotka mahdollistavat yhteyden kyseisiltä kaduilta niin korttelin kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen kuin ajoyhteyden yhteydessä oleville pysäköintiä palveleville alueille. Asemakaavan muutoksessa kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen kautta mahdollistetaan järjestettävään ajoyhteydet kaikille korttelin tonteille. Tiilismäki-kadulta ohjeellisella ajo-merkinnällä osoitettu yhteys mahdollistaa luontevan ajoyhteyden kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen lisäksi LPA-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen. Ruukintieltä ohjeellisella ajo-merkinnällä kortteliin osoitetun ajoyhteyden yhteyteen osoitetaan, p-1-merkinnällä, ohjeellinen pysäköintialue, jonka yhteyteen saa toteuttaa huoltoa palvelevan huoltotaskun. Lisäksi asemakaavan muutoksessa korttelin pohjoispuolella sijaitsevalta Tiilismäki-kadulta korttelin 42071 kansipihalle johtavaksi osoitetaan ajoyhteys ohjeellisella ajo-1-merkinnällä siten, että yhteys kulkee VL-1-merkinnällä osoitetun lähivirkistysalueen läpi. Kansipihalle johtavan ajoyhteyden yhteyteen edellytetään toteutettavan jalankulkuyhteys kortteliin. Kyseinen jalankulkuyhteys muodostuu myös osaksi korttelin 42071 läpikulun mahdollistavaa yhteyttä.

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan kaupunkimaisen korttelin totuttaminen keskeiseen sijaintiin Kiviruukissa osaksi Kiviruukin keskustaa, sekä turvataan liito-oravan elinympäristön ja liito-oravan kannalta keskeisten ekologisten yhteyksien säilyminen.

Asemakaavan muutosalue on julkisen liikenteen saavutettavuuden kannalta hyvä. Asemakaavan muutoksen kortteli 42071 sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Lisäksi se sijaitsee Kiviruukin osayleiskaavassa sijainniltaan ohjeellisesti mutta yhteydeltään sitovasti osoitetun joukkoliikenteen runkoyhteyden välittömään läheisyyteen. Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys voidaan toteuttaa myös raideyhteytenä. Näin asemakaavan muutosalue sijoittuu tulevaisuudessa merkittävän joukkoliikenteen solmukohdan läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan liiketiloja ja päiväkotitilan omaavan asuinkerrostalokorttelin ja sitä palvelevien pysäköintitilojen toteuttaminen, sekä lähivirkistysalueen sijoittuminen Kiviruukin eteläosaan, Ruukintien pohjoispuolelle.

Asemakaavan muutoksella mahdollistettava liiketilaa sekä päiväkotitilaa omaava asuinkerrostalorakentaminen sijoittuu alueelle, joka on Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu asuin- ja liikealueeksi. Asemakaavan muutoksella mahdollistettava liiketiloja omaava asuinkerrostalorakentaminen, sekä omalle korttelialueelleen sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakentaminen sijoittuu alueelle, joka Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu asuin- ja liikealueeksi.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistettu rakentaminen sijoittuu asemakaavan muutoksessa osoitettavaan kortteliin 42071, jolle osoitetut kerrosluvut nousevat kohti lounasta mahdollistaen kortteliin korkeaa rakentamista joka rajaa Ruukintietä ja

Kiviruukinaukioon liittyvää Ruukintien pohjoispuolista aukiota. Vastaavasti osoitettu kerrosluvut laskevat kohti korttelin pohjoislaitaa ollen matalimmillaan korttelin koillisosassa, jolla rakentamisen mittakaavaa sovitetaan läheiseen Kattilalaakson pientalo-alueeseen.

Tiilismäen asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutoksen länsi-, pohjois- ja koillisosa osoitetaan lähivirkistysalueeksi, ja se sijoittuu alueelle, jolla on liito-oravan elinympäristöä, ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen ekologinen yhteys tulee huomioida ja alueen puustoisuus säilyttää, sillä kyseinen alue on Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulailta suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Liito-oravan ekologisten yhteyksien turvaamiseksi asemakaavan muutoksessa osoitettu lähivirkistysalue on hieman osayleiskaavassa osoitettua virkistysaluetta laajempi, ulottuen asemakaavan muutosalueen koillisosaan, muodostaen korttelin pohjoislaidan ja Tiilismäki-kadun väliin puustoisien alueen.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa Kiviruukin osayleiskaavassa virkistysalueelle osoitetut ulkoilureitit huomioidaan asemakaavan muutoksessa niiden suuntia mukailevin ulkoilureittimerkinnöin.

Mitoitus:

Kaava-alueen pinta-ala on noin 31721 m².

Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvan AK-1-korttelialueen pinta-ala on noin 4555,2 m², AK-2-korttelialueen noin 12012,2 m², LPA-1-korttelialueen noin 2362,5 m², VL-1-alueen noin 12693,3 m² ja katualueen pinta-ala on noin 97,8 m².

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 41 740 k-m². Kokonaiskerrosalasta 39 550 k-m² on mahdollista rakentaa asuinrakentamiseen liittyvänä tilana. Kokonaiskerrosalasta vähintään 930 k-m² tulee rakentaa päiväkotitilana ja vähintään 1260 k-m² liiketilana.

Aluetehokkuus on noin $e_a = 1,316$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 27195,9 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 791 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.2 Maankäyttö

4.2.1 Korttelialueet

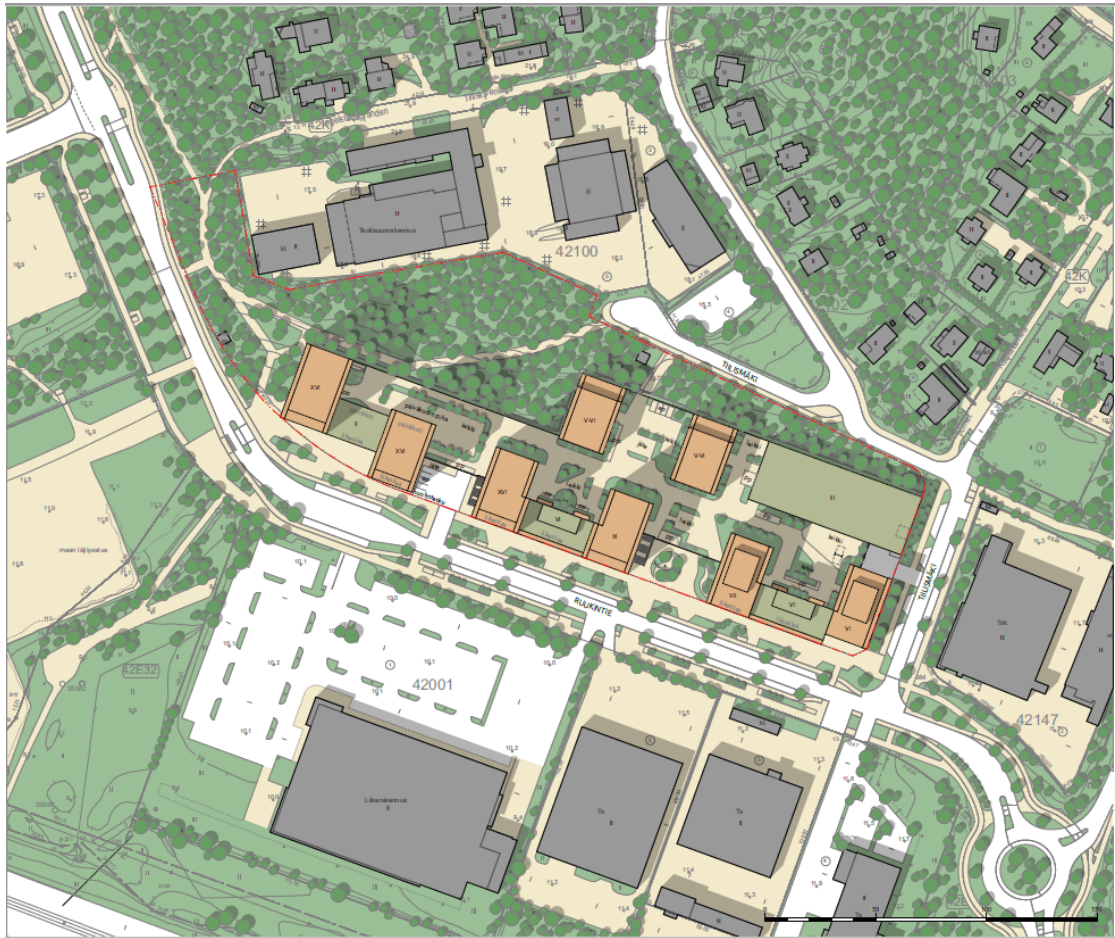
Asemakaavan muutosalueen itä- ja keskiosan kattavaksi osoitetaan kortteli 42071. Korttelin länsiosa osoitetaan AK-1-merkinnällä, itä- ja keskiosan käsittävä alue AK-2-

merkinnällä asunkerrostalojen korttelialueeksi sekä koillisosa LPA-1-merkinnällä korttelia 42071 palvelevaksi autopaikkojen korttelialueeksi, jolle tulee sijoittaa myös korttelia palveleva korttelimuuntamo.

AK-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 14770 k-m², josta vähintään 690 k-m² tulee rakentaa liiketilana ja 930 k-m² päiväkotitilana. Korttelialueelle osoitetaan kolme korttelialueen länsi- ja lounaisosaan sijoitettavaa kerrostalorakentamisen mahdollistavaa rakennusala, joille rakentamisen määrän on tarkoitus jakaantua kerrostalojen rakentamisen myötä. Korttelialueella liiketilarakentaminen osoitetaan m690-merkinnällä sijoitettavaksi korttelialuetta edustavaa aukiota rajaaville rakennusaloille. Kyseinen aukio on Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmaan lukeutuva aukio. Aukion sijainti on keskeinen, ja liiketilan sijoittumisella sitä reunustavien rakennusten yhteyteen luodaan osaltaan olosuhteet elävän ja monipuolisen aukiotilan synnylle.

Pk930-merkinnällä edellytetään asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 AK-1-korttelialueelle rakennutettavaksi vähintään 930 kerrosneliömetrin laajuinen päiväkotitila. Päiväkotitila on suunniteltu sijoitettavaksi AK-1-korttelialueella toiseen kerrokseen kansipihan tasolle siten, että sen piha sijoittuu korttelin kansipihalle. Korttelisuunnitelmaluonnoksessa päiväkodin piha on suunniteltu noin 837 neliömetrin laajuiseksi ja sijoitettavaksi korttelisuunnitelmaluonnoksessa suunnitellun päiväkodin välittömään läheisyyteen.

AK-2-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 26970 k-m², josta vähintään 570 k-m² tulee rakentaa liiketilana. Korttelialueelle osoitetaan kahdeksan kerrostalorakentamisen mahdollistavaa rakennusala, joille korttelialueelle osoitetun rakentamisen määrän tulee jakaantua kerrostalojen rakentamisen myötä. Kyseisistä rakennusaloista kuusi sijoittuu korttelialueen katuja reunustaviin osiin ja kaksi korttelialueen pohjoisosaan. Korttelialueella liiketilat osoitetaan sijoitettavaksi korttelialueen keskeisille rakennusaloille, siten että ne sijoittuvat Ruukintietä ja Tiilismäenaukiota reunustavan rakentamisen yhteyteen. Liiketilojen sijoittumisella Ruukintien ja siihen yhtyvän Tiilismäenaukion yhteyteen luodaan katutilaan reunustavan rakentamisen kivijalkaan toimintojen monipuolisuutta ja näin osaltaan elävyyttä katutilaan.



Kuva: Havainnekuva

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 yhteistiloja edellytetään sijoitettavan pihan tai kadun yhteyteen, sekä vähintään alueen kahden läntisimmän korkean rakennuksen ylläpäin kerrokseen. Tilat edellytetään sijoitettavan keskeisesti siten, että ne ovat hyvin ja esteettömästi asukkaiden saavutettavissa ja ne voidaan luontevasti liittää ulko-oleskelualueeseen tai terassiin/parvekkeeseen. Yhteistilat mahdollistetaan järjestettävän korttelikohtaisesti yhteisinä. Pääosasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja edellytetään suoraa yhteyttä kadulle tai pihalle.

Asemakaavan muutoksessa korttelin koillisosaan osoitetun LPA-1-korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jonka rakennusalan enimmäiskerrosluvaksi osoitetaan kolme kerrosta. LPA-1-korttelialueen itälaidalle osoitetaan korttelialueelle edellytetyn korttelimuuntamon johdosta ohjeellisella vm-merkinnällä muuntamon rakennusala. Näin LPA-1-korttelialueelle mahdollistetaan enintään kolmikerroksisen korttelin 42071 pysäköintiä palvelevan pysäköintilaitoksen ja sen yhteyteen edellytetyn korttelimuuntamon rakentaminen.

AK-1- ja AK-2- sekä LPA-1-korttelialueille on osoitetuille rakennusaloille mahdollistettu rakentaminen muodostaa puoliavoimen korttelirakenteen. Kortteliin mahdollistettujen rakentamisen korkeus nouse kohti länttä ja vastaavasti laskee kohti korttelin itä- ja pohjoisosia.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakentamista, joka rakentamisen korkeuden ja määrän kautta muodostaa Kiviruukin alueen kannalta keskeiseen sijaintiin, Ruukintien ja Kiviruukinaukion ympäristöön, hyvin kaupunkimaista rakennettua ympäristöä ja korkeimpien rakennusten osalta maamerkeiksi muodostuvaa rakennuskantaa. Vastaavasti Kattilalaakson pientaloalueen läheisyys huomioidaan asemakaavan muutoksessa mahdollistaen korttelin 42071 pohjoislaidalle ja koillisosaan korttelin muuta rakentamista matalampaa rakentamista, osoittaen LPA-1-korttelialueen enimmäiskerrosluvuksi kolme kerrosta ja AK-2-korttelialueen kahden pohjoisimman rakennusalan kerrosluvut laskevaksi korttelin pohjoisreunaa kohti kuudesta kerroksesta viiteen.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 Ruukintien puoleiselle laidalle mahdollistetaan korttelin muuta rakentamista korkeampaa 16-, 11- ja 7-kerroksista rakentamista. Lisäksi korttelin Ruukintien puoleiselle laidalle mahdollistetaan 6-kerroksista rakentamista, joka sijoittuu korkeampien rakennusten väleihin sekä osaltaan niiden muodostaman sarjan jatkeeksi. Suuressa kuvassa korttelin Ruukintien puoleiselle laidalle osoitetut enimmäiskerrosluvut laskevat kohti itää, ja korttelin kuusi kerroksisesta rakentamisesta sekä korkean rakentamisen kuusikerroksisesta jalustaosasta muodostuu korttelin rakentamista yhteen sitova tekijä.

Korttelin Ruukintien puoleiselle laidalle sijoittuu korttelin muita rakennuksia korkeampien rakennusten sarja. Se on laskeva, ja muodostuu pitkältä sivultaan Ruukintien kanssa kohtisuorassa olevien rakennusalojen kerroslukujen laskusta kuudestatoista kerroksesta yhteentoista kerrokseen, ja lopulta seitsemään kerrokseen. Enintään seitsemänkerroksisen rakentamisen mahdollistavasta rakennusosalasta korttelin etelälaidalle mahdollistettu rakentaminen jatkuu Ruukintien ja Tiilismäki-kadun kulmaan enintään kuusikerroksena. Näin kortteliin mahdollistettu muuta rakentamista korkeampi rakentaminen muodostaa laskevaan sarjaan, joka kuusikerroksiseen linjaan yhtyesään muodostaa korttelin katuja ja aukioita reunustavan kokonaisuuden.



Kuva: Korttelisuunnitelmaluonnoksen visualisointikuva Ruukintien katutasolta länteen päin.

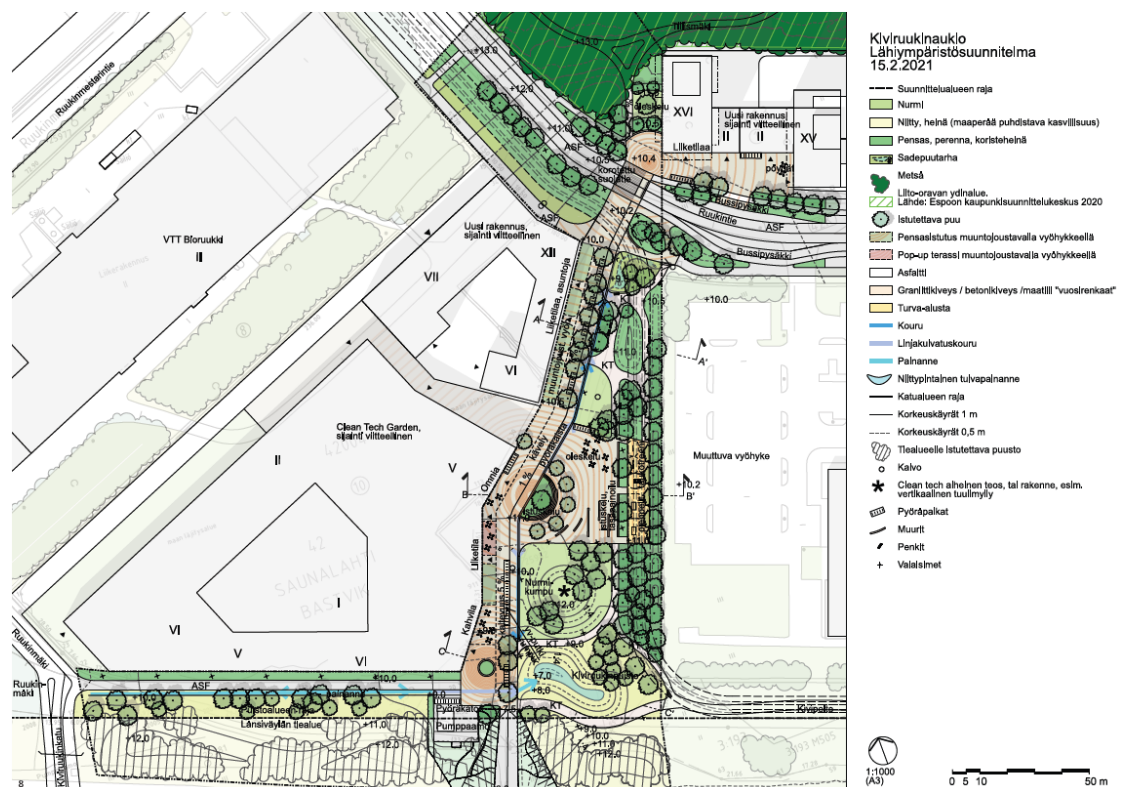
Korttelin etelälaidan pitkältä sivultaan Ruukintien kanssa kohtisuorassa olevien rakennusalojen väleistä joka toiseen on osoitettu Ruukintien suuntainen rakennusala. Kaksi näistä on osoitettu enintään kuusikerroksiseksi ja yksi- tai kaksikerroksiseksi. Vastaavasti Ruukintien kanssa kohtisuorassa olevien rakennusalojen väleistä joka toiseen ei osoiteta rakennuksen rakentamista mahdollistavaa rakennusalaa. Kyseisestä vaihtelusta muodostuu korttelin Ruukintien puoleiselle laidalle rakennettu kokonaisuus, jossa syntyy jaksoittain sekä reunustavaa tiivistä katutilaa että siihen liittyviä avaria tiloja, jotka elävöittävät katutilaa ja avaavat näkymiä Ruukintielle ja sieltä korttelin sisäosiin.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 Ruukintien puoleisella sivulle osoitetaan au-1-merkinnöin kolme aukiota. Aukiotiloja rajaavat korttelin rakennukset ja etelälaidoiltaan ne limittyvät luontevasti Ruukintien katutilaan. Asemakaavan muutoksessa kyseiset aukiot ja niitä rajaavat rakennukset edellytetään suunniteltavan ja toteuttavan yhtenäisinä, jalankulkuympäristöä elävöittävinä kokonaisuuksina. Aukioilla edellytetään käytettävän laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Aukiot edellytetään sovitettavan yhteen Ruukintien ja Kiviruukinaukion kokonaisilmeen, korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa.

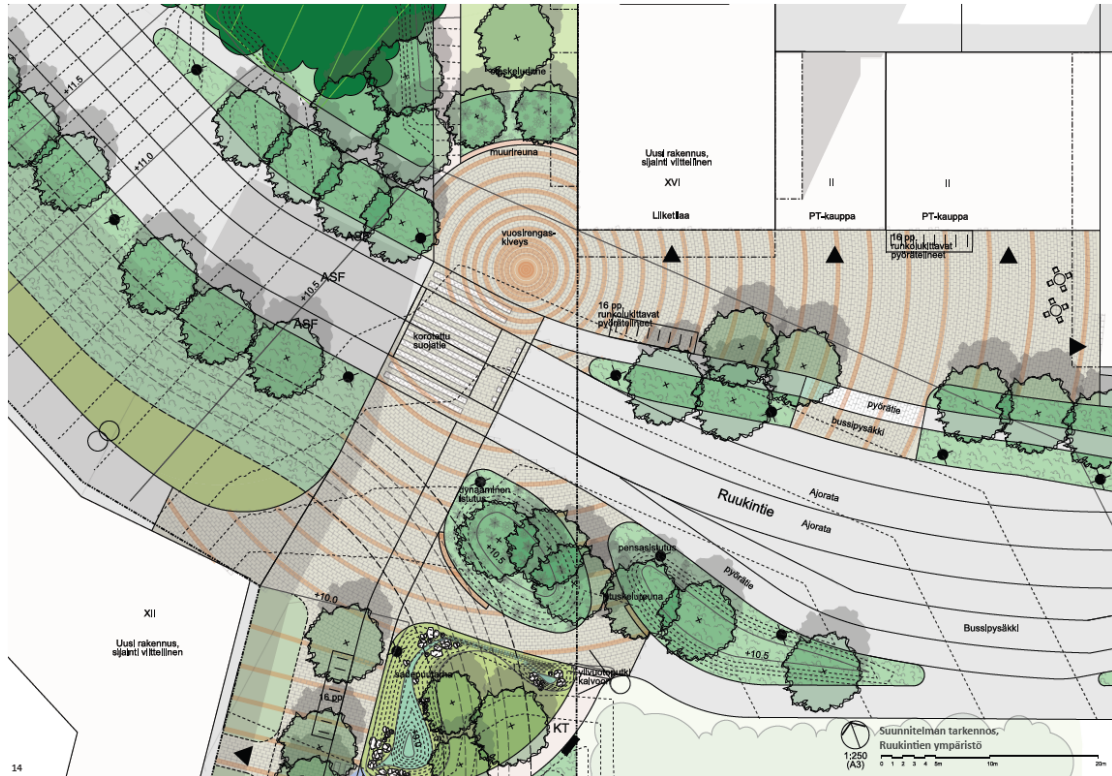
Korttelin 42071 osoitettavista aukioista keskimmäinen, Tiilismäenaukio, on taskuaukiomainen aukiotila, jonka kautta kulkee yleisen jalankulun mahdollistava reitti, Tiilismäenkuja. Lisäksi aukion reunustavaksi sijoittuu liiketilaa ja korttelisuunnitelmaluonnoksessa aukiolle on suunniteltu hulevesipainanne ja istutuksia. Aukio on korttelisuunnitelmaluonnoksen mukaisena luonteeltaan vehreä Ruukintiehen yhtyvä

aukiotila, johon liittyy läpikulkevan reitin johdosta vähintään yleistä kulkua ja kulkua liiketiloihin. Osoitetuista aukioista itäisimmän merkitys on kaupunkikuvallinen, sen muodostaessa korttelin kulmaan sitä osaltaan korostavan tilan. Asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 osoitettavista aukioista läntisin on sijaintinsa ja aukioita reu-
nustavien toimintojen johdosta julkisluontoinen edusaukio, joka on osa laajaa Kiviruukinaukion kokonaisuutta.

Korttelin 42071 osoitettavista aukioista läntisin on siis osa Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmassa suunniteltua puistomaista aukiokokonaisuutta ja sen sisältävää aukoiden sarjaa. Lähiympäristösuunnitelmassa koko Kiviruukinaukiokokonaisuudesta on suunniteltu kehitettävään vehreä, viihtyisä ja alueen identiteettiä ilmentävä puistomainen aukiokokonaisuus, joka liittyy luontevasti ympärille rakentuviin rakennuksiin ja tarjoaa alueen nykyisille ja tuleville asukkaille sujuvat pyöräily- ja jalankul-
kuyhteydet Kivenlahden metroaseman, meren, Tiilismäen ja Espoon keskuspuiston suuntaan. Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvista alueista osa AK-1-korttelialuetta sekä osa VL-1-lähivirkistysaluetta lukeutuu Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen ollen osa sen Ruukintien pohjoispuolista osaa. Kyseisille alueille on lähiympäristösuunnitelmassa suunniteltu muun muassa mainittu rakennusten edustalle sijoittuva edusaukio sekä lähivirkistysalueen nousevaan rinteeseen tilaa oleskelulle muun muassa oleskelurinteen muodossa ja yhteys keskuspuistoon. Asemakaavan muutoksessa tuodaan esille AK-1-korttelialueen ja VL-1-korttelialueen lukeutuvat alueeseen, jolle on laadittu Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma edellyttäen näin huomioimaan se alueen suunnittelussa.



Kuva: Kuvaote Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmasta (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 2021).



Kuva: Kuvaote Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelmasta. Suunnitelman tarkennos, Ruukintien ympäristö (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 2021).



Havainnekuva pohjoisrinteestä kohti aukiota

Kuva: Kuvaote Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman havainnekuvasta pohjoisrinteestä kohti aukioita (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 2021).



Havainnekuva Kampusaukion eteläosasta kohti pohjoista

Kuva: Kuvaote Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman havainnekuvasta Kampusaukion eteläosasta kohti pohjoista (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 2021).

Asemakaavan muutoksessa korttelin länsiosaan AK-1-korttelialueen rakennusalojen etelä- ja länsijulkisivut on osoitettu ju-1-merkintä, jolla edellytetään, että julkisivut tulee toteuttaa erityisesti keskeisen kaupunkitilan muodostumista ja rakennusten maa-merkiksi muodostumista huomioiden. Katua ja aukiota rajaavien rakennusten kahden ensimmäisen kerroksen edellytetään antavan julkisluonteinen vaikutelma. Korkeiden rakennusten ylimpien kerrosten eteläisivuille edellytetään toteutettavan kattoterassilista/parvekkeellista yhteistilaa, joista aukeaa näkymiä etelän ja lännen suuntaan. Yhteistilojen ja niihin liittyvien kattoterassien/parvekkeiden toiminnallisuuden edellytetään näkyvän rakennusten ylimmän kerroksen julkisivussa ja niiden edellytetään muodostavan huipun hahmoon omaleimaisuutta ja näyttävyttä.

Kyseisillä tekijöillä huomioidaan asemakaavan muutokseen länsiosaan mahdollistetun rakentamisen keskeinen sijainti niin kauas näkyvänä kokonaisuutena kuin kokonaisuutena, joka reunustaa, ja näin liittyy alueen kannalta hyvin keskeiseen kaupunkitilaan.

Asemakaavan muutoksessa koko korttelia koskien arkkitehtuurin edellytetään olevan korkeatasoista ja detaljonnin viimeistelyä. Sen rakennusten, rakenteiden ja muurien julkisivumateriaalien edellytetään olevan materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkeatasoisia. Lisäksi korttelin 42071 julkisivujen edellytetään olevan viimeistelyjä ja elementtisaumat edellytetään sovitettavan osaksi arkkitehtuuria. Lisäksi AK-1- ja AK-2-korttelialueilla katuja ja aukioita rajaavien rakennusten ensimmäisen kerroksen korkeus edellytetään olevan vähintään 3,6 metriä.

Kyseisellä katuja ja aukioita rajaavien rakennusten ensimmäisen kerroksen vähimmäiskorkeudella luodaan korttelin ensimmäiselle kerrokselle ryhdikkyyttä sekä osaltaan edistetään kivijalkaan sijoittuvien liiketilojen monikäyttöisyyttä.

Miellyttävän jalankulkuympäristön ja viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseksi asemakaavan muutoksessa katujen ja aukioiden reunustaviin julkisivuihin kiinnitetään huomioita muun muassa julkisivujen aukotuksen ja julkisivujen ilmeen ja tunnun kautta. Asemakaavan muutoksessa korttelin rakennusten kadun ja aukioiden puoleiset julkisivut edellytetään suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Rakennusten kadun ja aukioiden puoleisten julkisivujen aukotukseen, yksityiskohtiin, materiaalituntuun ja mittakaavaan edellytetään kiinnitettävän erityistä huomioita. Katutaso julkisivuissa edellytetään olevan suuria läpinäkyviä pystysuuntaisia näyteikkunamaisia ikkunoita, eikä julkisivussa sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Rakennusten katutaso pääsisäänkäyntejä edellytetään korostettavan esimerkiksi niitä kehystävin sisennyksin. Sisennykset antavat julkisivuille ihmisläheistä mittakaavaa ja tuntua sekä rytmittävät ja tuovat julkisivuihin avoimuutta, luoden näin ympäristöstä miellyttävää oleskelulle, sekä virikkeellistä jalankululle ja polkupyöräilylle. Lisäksi asemakaavan muutoksessa edellytetään Ruukintiehen rajautuvien rakennusten porrashuoneista yhteyttä sekä kadulle että pihalle, joka osaltaan edesauttaa kulkemisen sujuvuutta niin rakennuksien osalta kuin tarvittaessa myös katutaso ja kansipihan välillä.



Kuva: Korttelisuunnitelmaluonnoksen visualisointikuva Ruukintien katutasolta itään päin.

Korttelin yksi tunnusomainen kaupunkikuvallinen ominaispiirre on tiili, jonka tuotanto liittyy myös lähialueen historiaan. Asemakaavan muutoksessa AK-1- ja AK-2-kortteli-alueiden katuja ja aukioita reunustavat julkisivut edellytetään käsiteltävän pääjulkisivuina, ja julkisivujen edellytetään olevan vähintään kuuden ensimmäisen kerroksen osalta pääosin lämpimän sävyistä paikalla muurattua tiiltä. Kadun ja aukoiden puoleisten julkisivujen parveke- ja arkadiot ja niiden rakenteet, sekä arkadien taustaseinät sallitaan toteutettavan tiilimuurauksesta poikkeavalla tavalla, joka on tiilimuurauksen kanssa yhteen sointuva ja yksityiskohdiltaan sekä materiaalintunniltaan hyvin viimeistelty. Tiilimuurauksen sävyvaihdoksin korttelin katuja reunustavien julkisivukokonaisuuksien edellytetään jäsentyvän luonteviin, pääosin enintään yhden rakennuksen mittaisiin osiin.

Asemakaavan muutoksessa korttelin korkean rakentamiseen osalta kiinnitetään huomiota muun muassa korttelin korkean rakentamisen maisemalliseen vaikutukseen, ja korttelin korkean rakentamisen ja muun rakentamisen suhteeseen, sekä Espoon korkean rakentamisen periaatteiden huomioimiseen. Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 yli 40-metrinen rakennusten edellytetään jäsentyvän jalustaosaan, keski-osaan ja huippuun. Rakennusten yläosien edellytetään muodostavan rakennuksen muista julkisivuista poikkeavat huiput, jotka ovat kaupunkikuvaa rikastuttavat ja kaukaa katsottuna tunnistettavat. Huippujen edellytetään olevan pintamateriaaleiltaan ja julkisivukäsittelyltään yhtenäiset sekä pääväreiltään vaaleat. Korttelin yli 40 metristen rakennusten jalustaosien ja korttelin matalampien rakennusten kuuden ensimmäisen kerroksen edellytetään muodostavan linjakas ja sopusointuinen kokonaisuus. Näin

korttelin korkeat rakennukset sovittuvat osaksi kortteli rakennuskantaa, ja saavat jäsentyneen ja tunnistettavan olemuksen. Vaaleiden huippujen kautta ne omaavat myös yhdistävän piirteen Kivenlahden vaaleiden rakennusten kanssa, sovittuen näin osaltaan mereltä päin katsottaessa Kivenlahden vaaleiden rakennusten muodostamaan siluettiin.

Lisäksi asemakaavan muutoksessa lintujen törmäysriskiä edellytetään vähentämään niin, että rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja sallitaan käytettävän, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei sallita aiheutettavan haittaa linnuille. Yläosia sallitaan valaistavan siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Korttelin katoille avautuvien näkymien ja korttelin rakennusten linjakkaan hahmojen huomioimiseksi asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 katot edellytetään käsiteltävän niin sanottuna viidentenä julkisivuna. Ilmanvaihtokoneet, sekä muut tekniset tilat ja laitteet edellytetään käsiteltävän laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria ja rakennusmassaa. Katuja reunustavissa 6-kerroksisissa ja 7-kerroksisissa rakennuksissa ne saavat sijoittua rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuna osoitetun kerrosluvun yläpuolelle.

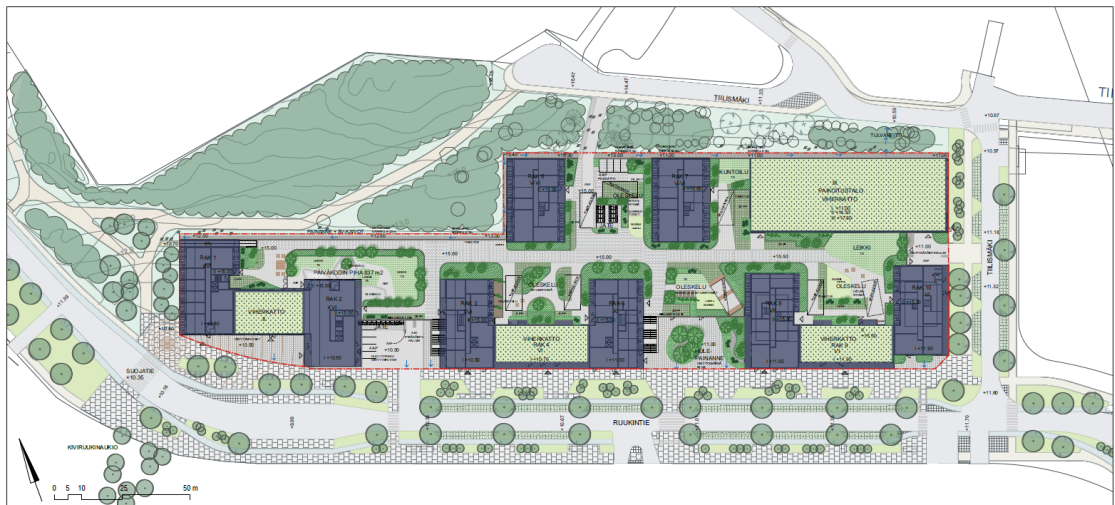
Kattomaisemien miellyttävyyden ja hulevesien hallinnan johdosta asemakaavan muutoksessa Ruukintien suuntaisissa alle seitsemänkerroksisissa rakennuksissa, sekä LPA-1-korttelialueelle sijoittuvassa pysäköintilaitoksessa edellytetään hulevesiä viivyttyvää ja haihduttavaa niitty-/ketokattoa tms. viherkattorakennetta. Lisäksi katosten, pihavarastojen ja huoltorakennusten edellytetään olevan viherkattoisia, ja viherkatot edellytetään suunniteltavan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Edellä kuvatusti asemakaavan muutoksessa AK-1- ja AK-2- sekä LPA-1-korttelialueiden rakennusaloille mahdollistettu rakentaminen muodostaa puoliavoimen korttelirakenteen. Korttelirakenteessa korttelin keskiosaan muodostuu tilaa, joka asemakaavan muutoksessa osoitetaan kap-merkinnällä kansipihaksi. Kortteliin mahdollistetaan al/ma-1-merkinnällä rakennettavaksi kansipihan alainen ja osin rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva tila, johon voidaan sijoittaa pysäköintilaitos, teknisiä tiloja, varastoja, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja sekä sen Ruukintien suuntaan avautuvalle sivulle liiketilaa.

Korttelin 42071 kansipiha sijaitsee alueen pohjaveden korkean tason ja kansipihan alaisten tilojen johdoista suurelta osin noin kerroksen sen ympäröivää ympäristöä korkeammalla eikä se näin ole yhteydessä maavaraiseen alueeseen. Kansipihalle muodostuu puoliavoimessa korttelirakenteessa erilaisia kansipihan tiloja, joita yhdistää kansipihan keskusalue. Osa kansipihan tiloista on rakennusten reunustamina luonteeltaan suojaisia. Vastaavasti osa kansipihan tiloista on luonteeltaan avoimempia avautuen joko etelään Ruukintien suuntaan, pohjoiseen Tiilismäen-lähivirkistysalueen suuntaan tai itään Tiilismäki-kadun suuntaan. Asemakaavan muutoksessa kansipihan laatua on turvattu kaavamääräyksillä, joissa veloitetaan esimerkiksi

vehreää ilmettä, laajoja yhtenäisiä istutusalueita sekä puita ja pensaita istutuksissa. Samoin asemakaavan muutoksessa on veloitettu, että tukimuurien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa ja pihan kulkualueiden tulee olla pääosin kivettyjä. Kasvualustojen paksuus on turvattu kaavamääräyksellä. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteista on annettu määräys, että ne tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Korttelialueilla tulee myös kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä.

Kansipiha on suunniteltu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja asemakaavan muutoksessa on määrätty, että pihan tulee olla yhtenäinen kokonaisuus eikä tontteja saa aidata toisiaan vastaan. Korttelin kansipihalle osoitetaan asemakaavan muutoksessa ohjeellisesti, le-merkinnällä, leikki- ja oleskelualueiksi varattuja alueen osia. Niitä on sijoitettu siten, että pihoja sijoittuisi kunkin rakennuksen läheisyyteen. Kansipihalle sijoittuu myös päiväkodin piha, joka on suunniteltu aidattavaksi ja jonka aitaaminen mahdollistetaan asemakaavan muutoksessa. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty lukuun ottamatta liikuntaesteisten saattopaikkaa ja ensisijaisesti päiväkodin saattopaikoina palvelevia pysäköintipaikkoja.



Kuva: Kuvaote korttelisuunnitelmaluonnoksen pihasuunnitelmaluonnoksesta.

Puoliavoin korttelirakenne suojaa kansipihaa osaltaan melulta, mutta kansipihan Ruukintienpuoleiselle laidalle sijainteihin, joissa rakennukset eivät suojaa piha-alueita melulta edellytetään rakennettavan meluste, jonka yläreuna ylittää likimäärin +1,2 metrin kansipihan korkeusasemaa ylemmäs.

Tiivistetysti korttelin tuulisuutta ja sen rakentamisen tuulisuusvaikutuksia selvittävässä selvityksessä todetaan luoteen suunnasta tuulen pääsevän, lähiympäristön nykytilassa, puhaltamaan mereltä kohti korttelia lähes esteettä. Tiivistetysti selvityksen todetaan korttelin rakentamisen vaikutusten olevan korttelin lähiympäristön tuulisuuteen vähäiset. Korttelin suunniteltujen rakennusten massojen todetaan olevan omissaan vähentämään tuulisuusvaikutuksia korttelin lähiympäristön pientaloalueella, ja korttelin korkean rakentamisen tuulisuutta lisäävän vaikutuksen todetaan voivan ulottua teoreettisesti noin 100 metrin etäisyydelle. Itse korttelin ja sen piha-alueiden

tuulisuus todetaan selvityksessä oleellisemmaksi kysymykseksi. Selvityksen perusteella osalta korttelin tuulisimmat sijainnit muodostuvat asemakaavan muutoksessa mahdollistettujen 16-kerroksisten rakennusten vierustoille niiden luoteis- ja eteläpuolelle. Tiivistetyksi korttelin piha-alueiden viihtyisyyteen tuulisuuden suhteen vihersuunnittelulla, puilla ja pensaille, sekä rakenteille todetaan olevan suotuisat vaikutukset. Edellä mainitun johdosta asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 tuulisuusolosuhteet edellytetään huomioitavan korttelin oleskelualueiden suunnittelussa. Asemakaavan muutoksessa pienilmastolliset olosuhteet edellytetään huomioitavan leikki- ja oleskelualueiden sijoittelussa ja tuulisuuden vaikutusta edellytetään vähennettävän puin ja pensain sekä tarvittaessa rakentein.

Korttelin keskimäinen aukion, Tiilismäenaukion, kautta korttelin 42071 ja lähivirkistysalueen läpi on osoitettu Ruukintieltä Tiilismäki-kadulle johtavaksi sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kyseinen yleinen yhteys edellytetään toteutettavan selkeänä, riittävän levyisenä ja vaivatta hahmottavana luontevan läpikulun korttelin poikki mahdollistavana jalankulkureittinä. Kyseinen yleinen yhteys on nimetty asemakaavan muutoksen kaavakartalla Tiilismäenkujaksi. Pohjaveden tason korkeudesta johtuen kansipiha asettuu pääosin ympäristöönsä korkeammalle, jonka johdosta kyseinen yhteys mahdollistetaan asemakaavan muutoksessa rakennettavan portaallisena eikä näin esteettömänä.

Kansipihalta länteen Tiilismäen lähivirkistysalueelle johtavaksi osoitetaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka tulee toteuttaa korttelin 42071 länsipäähän mahdollistaen kulku kansipihalta Tiilismäen lähivirkistysalueelle. Luiskan kaltevuus sallitaan olevan enintään 8% ja reitti edellytetään toteutettavan siten, että siltä on hyvä näkyvyys lähivirkistysalueella kulkevalle ulkoilureitille ja vastaavasti ulkoilureitiltä sille. Yhteys palvelee ensi sijassa lähivirkistysalueelta korttelin kansipihalle sekä korttelin toimintoihin kuten päiväkotiin kulkua ja vastaavasti korttelista lännensuuntaan Tiilismäen lähivirkistysalueelle ja sen kautta esimerkiksi Ruukintielle kulkua. Alueen suunnittelussa on tunnistettu, että tarkemmassa suunnittelussa kyseisen yhteyden esteettömyysvaatimusten mahdolliselle täyttämiseksi on vaihtoehtoisia tapoja. Yksi luonteva vaihtoehto on suunnitella ja toteuttaa luiska esteettömyystarpeet täyttävästi. Toinen mahdollisuus olisi toteuttaa luiskan lisäksi esteettömyystarpeen täyttävä yhteys kansipihan länsiosasta ja päiväkodilta lännen suuntaan esimerkiksi Ruukintielle rakennuksen yhteydessä laajaa käyttäjäkuntaa palvelevana hissiyhteytenä.

Koska korttelin kansipiha sijoittuu suurelta osin noin kerrosta muuta ympäristöä korkeammalle ja koska LPA-1-korttelialueelle rakennettavaksi mahdollistetun pysäköintilaitoksen sijainti on näkyvä, muodostetaan korttelin pysäköintitilojen ja kansipihan alaisten tilojen julkisivuihin voimakasta yhteenkuuluvuutta korttelin muiden rakennusten kanssa. Lisäksi julkisivuilta edellytetään sijaintia ja niitä kohti avautuvia näkymiä huomioivaa laatutasoa ja olemusta. Asemakaavan muutoksessa kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja muiden tilojen julkisivut edellytetään toteutettavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Katujen ja aukoiden puoleiset julkisivut edellytetään toteutettavan rakennusten pääjulkisivun laatutason mukaisina. Niiden edellytetään olevan

joko paikalla tiilimuurattuja tai tiilimuurauksen kanssa yhteen sointuvia sekä yksityiskohdiltaan ja materiaalintunnultaan hyvin viimeistelyjä. Kyseisellä kansipihan alaisten tilojen katujen ja aukoiden puoleisilta julkisivuilta edellytetään hyvin voimakasta yhteenkuuluvuutta katuja ja aukioita reunustavien rakennusten julkisivujen ja niiden materiaalien kanssa. Kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja muiden tilojen lähivirkistysalueen puoleiset julkisivut edellytetään toteutettavan rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaavasti, ja niiden edellytetään olevan värimaailmaltaan maanläheisiä sekä tiilen sävyihin sointuvia. LPA-1-korttelialueella julkisivut edellytetään toteutettavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Niiden edellytetään yhtyvän vahvasti korttelin asuinrakennusten arkkitehtuuriin, värimaailmaan ja laatutasoon. LPA-1-korttelialueella julkisivumateriaaleina edellytetään käytettävän lämpimän sävyistä muurattua tiiltä tai lämpimän sävyistä tiililaattaa sekä esimerkiksi metallia tai puuta. LPA-1-korttelialueen ja kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen lähivirkistysalueen puoleiset julkisivut mahdollistetaan toteutettavan läpituulettuvina, mutta niiden edellytetään muodostavan visuaalisesti peittävät ja yhtenäiset julkisivupinnat, jotka estävät valojen häiritsevän loiston asuntoihin ja ympäristöön, sekä avonaiset näkymät pysäköintilaitokseen.

Korttelin 42079 edellytetyt autopaikat on mahdollistettu ja suunniteltu sijoitettavan pääosiltaan LPA-1-korttelialueelle rakennettavaksi mahdollistetun pysäköintilaitokseen sekä kansipihan ja osin rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.

Ajoyhteydet korttelin 42071 tonteille mahdollistetaan järjestettävän kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen kautta. Asemakaavan muutoksessa, ajo-merkinnällä, kortteliin osoitetaan kaksi ohjeellista ajoyhteyttä, jotka mahdollistavat ajoyhteyden kadulta kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen sekä ajoyhteyden yhteydessä oleville pysäköintiä palveleville alueille. Muilta osin korttelin Ruukintien ja Tiilismäki-kadun puoleisille laidoille osoitetaan asemakaavan muutoksessa liittymäkiellot. Toinen asemakaavan muutoksessa ajo-merkinnällä ohjeellisesti osoitetuista ajoyhteyksistä sijoittuu korttelin Ruukintielle puoleiselle laidalle. Sen yhteyteen on mahdollistettu, ohjeellisella p-1-merkinnällä osoittaen, alueen huoltoa palvelevan huoltotaskun omaavan pysäköintialueen toteuttaminen. Toinen ajo-merkinnällä osoitetuista ajoyhteyksistä on osoitettu ohjeellisesti korttelin itäpähän Tiilismäki-kadun puoleiselle sivulle. Se mahdollistaa ajoyhteyden kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen lisäksi myös LPA-1-korttelialueelle ja sille rakennettavaksi mahdollistettuun pysäköintilaitokseen. Tiilismäki-kadulta lähivirkistysalueen läpi kulkevaksi osoitetaan, ajo-1-merkinnällä, ajoyhteys korttelin kansipihalle, sen yhteyteen edellytetään toteuttavan myös jalankulkuyhteys kortteliin 42071. Kyseinen jalankulkuyhteys muodostuu myös osaksi korttelin 42071 läpikulun mahdollistavaa yhteyttä.

4.2.2 Virkistysalueet

Tiilismäenrinne, alue 420122, asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjoisosan- ja suurelta osin länsiosan kattava alue osoitetaan VL-1-merkinnällä lähivirkistysalueeksi, jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. VL-1-alueelle on osoitettu ulkoilureittejä, jotka on osoitettu sijainniltaan ohjeellisiksi, mutta yhteydeltään sitoviksi.

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueen pohjoisosan läpi kulkevaksi osoitetaan ajo-1-merkinnällä ohjeellinen ajoyhteys kansipihalle, jonka yhteyteen tulee toteuttaa jalankulkuyhteys kortteliin 42071.

Asemakaavan muutoksessa VL-1-alueelle osoitetaan vm-merkinnällä ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala. Toinen niistä sijoittuu alueen pohjoisosaan ajo-1-merkinnällä osoitetun korttelin kansipihalle johtavan yhteyden yhteyteen. Toinen lähivirkistysalueen länsiosaan Ruukintien läheisyyteen. Kyseisistä muuntamonrakennusaloista pohjoisempi, korttelin 42071 kansipihalle johtavan yhteyden läheisyyteen, osoitettu muuntamonrakennusala on mitoitettu sen verran kookkaamman muuntamon rakentamisen mahdollistavaksi, että sijaintiin toteutettavaksi mahdollistettu muuntamo voisi palvella lähtökohtaisesti korttelin 42071 lisäksi myös lähiympäristön tarpeita.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus lähivirkistysalueeseen (VL-1) rajautuvien korttelinosien reunavyöhykkeen molemmin puolin ja suunnitelma reunapuuston ja sen juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.

Lisäksi korttelin 42071 rakennusalat on osoitettu 2 metrin etäisyydelle korttelin pohjoisreunasta, jolla lähtökohtaisesti turvataan, että korttelialueelle mahdollistettu rakentaminen ja rakennukset sijoittuvat korttelialueen pohjoispuolisesta lähivirkistysalueesta etäisyydellä, joka turvaa liito-oravan ekologisen yhteyden kannalta riittävän puuston säilymisen korttelin pohjoispuolella.

Asemakaavan muutosalueista lukeutuvista alueista osa AK-1-korttelialuetta sekä osa VL-1-lähivirkistysaluetta lukeutuu Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen, ollen osa sen Ruukintien pohjoispuolista osaa, jolle on suunniteltu lähiympäristösuunnitelmassa edusaukio sekä lähivirkistysalueelle kulkuyhteys ja rinteeseen sijoittuvaa oleskelutilaa muun muassa oleskelurinteen muodossa. Tämän johdosta asemakaavan muutoksessa tuodaan esille AK-1-korttelialueen ja VL-1-korttelialueen lukeutuvat alueeseen, jolle on laadittu Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma edellyttäen näin huomioimaan se alueen suunnittelussa.

4.2.3 Muut alueet

Asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen länsiosaan osoitetaan Ruukintien tilatarpeiden johdosta Ruukintien katualuetta.

4.2.4 **Palvelut**

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 edellytetään rakennettavan vähintään 930 k-m² laajuudelta päiväkotitilaa. Kyseinen mitoitus vastaa laskennallisesti suunnitteen yhtä 4-ryhmäistä ja noin 84-päivähoitopaikkaista päiväkotia. Korttelin korttelisuunnitelmaluonnoksessa päiväkoti on suunniteltu sijoittuvan toiseen kerrokseen kansipihan tasolle siten, että sen piha sijoittuu korttelin kansipihalle. Korttelisuunnitelmaluonnoksessa päiväkodin piha on laajuudeltaan noin 837 neliometriä, joka on hieman alle 10 neliometriä lasta kohti.

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 42071 liiketiloja on edellytetty rakennettavaksi Ruukintien ja korttelin kahden suurimman aukion puoleisille sivuille. Korttelin korttelisuunnitelmaluonnoksessa liiketilat on suunniteltu sijoittuvan korttelin ensimmäiseen kerrokseen, reunustaen näin kivijalkatiloina Ruukintietä ja kahta aukiota.

Asemakaavan muutoksessa korttelin ensimmäisen kerroksen vähimmäiskorkeudeksi edellytetään vähintään 3,6 metriä, jolla edistetään kivijalkaan sijoittuvien liiketilojen monikäyttöisyyttä, ja näin kortteliin sijoittuvien liiketilojen monipuolisuutta.

4.2.5 **Yhdyskuntatekninen huolto**

Hulevesien viivyttämisestä on annettu kaavassa määräys. Läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytystilavuus on 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesiä saa ohjata hallitusti virkistysalueille maanomistajan suostumuksella, hulevesiratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhteinäisenä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Yhdellä Ruukintien varren aukioista on ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa vehreän ja korkeatasoisen altaan, painanteen tai kosteikon. Lisäksi rakennusten matalissa osissa sekä pysäköintilaitoksessa on hulevesiä viivyttävä ja haihduttava viherkatto. Muuten on arvioitu, että hulevesien viivytytys toteutuu maanalaisina ratkaisuin kansipihan laajuuden takia.

Asemakaavan muutoksen rinnalla tehdyssä korttelin 42071 suunnittelussa kortteli on suunniteltu liitettävän kaukolämpöverkkoon. Korttelin energiaselvityksessä (Energiaselvitys Tiilismäenrinne alue 420122 asemakaavan muutos) on todettu uusiutuvista lähteistä peräisin olevan kaukolämmön olevan alueellisen energiatehokkuuden näkökulmasta sopiva korttelin rakennusten lämmöntuotantomuoto. Energiaselvityksessä on todettu, että hyvää energiatehokkuutta toteutetaan kaukolämpökohteessa laadukkaalla taloteknisellä suunnittelulla, lämmön talteenotolla ja muilla hankkeelle soveltuvilla teknisillä järjestelmillä, joiksi selvityksessä on mainittu esimerkiksi aurinkosähkö ja päivittäistavarakaupan kylmälaitteiden lauhdelämmön hyödyntäminen. Lisäksi alueellista energiatehokkuutta tukevaksi energiaselvityksessä on mainittu myös rakennusten keskinäinen sijoittelu ja massoittelu alueella.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 rakennuksissa edellytetään tuotettavan tai hyödynnettävän uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävän ylijäämäenergiaa. Rakennukset edellytetään suunniteltavan energiatehokkaiksi. Korttelissa edellytetään hyödynnettävän aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa. Ylilämmöltä edellytetään suojauduttavan passiivisin ja tarvittaessa aktiivisin keinoin.

Lisäksi asemakaavan muutoksessa korttelin 42071 yli 11-kerroksisten rakennusten kattoja edellytetään hyödynnettävän aurinkoenergian tuotannossa. Niiden toteutuksessa edellytetään huomioitavan räystäslinjan linjakkuus katutasolta nähtynä. Vastaavasti asemakaavan muutoksessa 11-kerroksisten ja sitä matalampien rakennusten kattoja mahdollistetaan rakennusten arkkitehtuuriin ja kattomaisemaan sovitettuna hyödynnettävän aurinkoenergian tuotannossa. Asemakaavan muutoksessa korttelin yli 40-metrinen rakennusten keskiosan ilmansuunniltaan otollisille seinäpinoille mahdollistetaan toteutettavan kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja aurinkoenergiakeräimiä. Lisäksi korttelin alle 40 metristen rakennusten katuja ja aukioita reunustamattomille julkisivuille mahdollistetaan toteutettavan kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja aurinkoenergiakeräimiä.

Asemakaavan muutoksessa korttelin AK-1- ja AK-2-korttelialueiden julkisivuille mahdollistetaan toteutettavan kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja ylilämmöltä suojaavia ratkaisuja teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla.

Näin korttelissa lähtökohtaisesti tullaan hyödyntämään niin kaukolämpöä kuin paikalla tuotettua energiaa, ja korttelin rakennukset suunnitellaan energiatehokkuutta tavoitellen.

Asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen muodostettavan korttelin 42071 ja korttelin pohjoispuolisen lähivirkistysalueen osan läpi kulkee nykyisin kaukolämpöjohto. Lisäksi tulevan korttelin 42071 alueella sijaitsee nykyisin sadevesiputki, sähköjohto ja tele/tietoliikennekaapeli. Maanalaisten johtojen, putkien ja kaapeleiden siirtotarpeita huomioidaan asemakaavan muutoksessa pykälällä, jossa todetaan kaavan mukaisen rakentamisen edellyttävän alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä ja edellyttää siirrosta sovittavan johtojen omistajan kanssa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosaluetta etelästä ja lounaasta rajaavaa ja osin lounaassa asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvaa Ruukintien ja idästä ja koillisesta rajaavan Tiilismäki-kadun kunnallisteknisiä ratkaisuja on suunniteltu yleissuunnittelutasolla Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelmassa (AFRY 2021).

Tiivistetysti kuvatun kyseisessä suunnitelmassa on suunniteltu seuraavaa:

- Ruukintie on suunniteltu saneerattavan kokoojakaduksi. Katu on suunniteltu linja-autoliikennettä ja sen pysäkit huomioiden. Kadulle on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet ja jalkakäytävät katualueen reunoille, jonka lisäksi on suunniteltu kadunvarsipysäköintiä. Kiviruukinaukiolta pohjoiseen jatkuvalla Ruukintien osuudella varaudutaan pikaraitiotiehen. Tarkemmassa

suunnittelussa linja-autopysäkkien sijaintia tarkistetaan niin, että kulku asema-kaavamuutosalueelta on sujuvaa ja vaihto bussista raitiovaunuun onnistuu hyvin. Kadun alueella nykyinen vesihuoltoverkosto on suunniteltu osin säilytettävän sekä osin perustettavan pohjaolosuhteiden vuoksi paalulaatalle ja sen johdosta rakennettavan uuteen sijaintiin. Myös kaukolämpöverkostoa, sekä sähkö- ja telekaapeleita on suunniteltu uusittavan ja rakennettavan uuteen sijaintiin, viherkaistan puuistuksia ja raitiotievarausta huomioiden. Lisäksi hulevesiverkosto on suunniteltu tulvamitoitus huomioiden.

- Asemaakaavan muutosaluetta idästä rajaavalle Tiilismäki-kadun osuudelle on suunniteltu kadun molemmille reunoille jalkakäytävät. Pyöräliikenne kulkee ajoradalla ja kadulle tulee lisäksi kadunvarsipysäköintiä. Kyseisellä osuudella nykyinen vesihuoltoverkosto on suunniteltu perustettavan pohjaolosuhteiden vuoksi paalulaatalle ja sen johdosta rakennettavan uuteen sijaintiin. Kaukolämpöverkosto on suunniteltu rakennettavan uuteen sijaintiin viherkaistan puuistutusten sekä kadun tasausmuutoksen vuoksi. Lisäksi sähkö- ja telekaapelit on suunniteltu siirrettävän uuteen sijaintiin kadun tasausmuutoksen vuoksi. Hulevesiverkosto on suunniteltu tulvamitoitus huomioiden. Asemaakaavan muutosaluetta koillisesta rajaava Tiilismäki-kadun osuus on suunniteltu saneerattavan, sille on suunniteltu jalkakäytävä ja sen pyöräliikenne on suunniteltu kulkeväksi ajoradalla. Tiivistetysti kuvaten katuosuudella vesihuoltoverkosto sekä sähkö- ja telekaapeliverkosto on suunniteltu uusittavan.

4.3 Liikenne

4.3.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteen yhteydet pysyvät tässä kaavamuutoksessa ennallaan. Ajo korttelin pihakannelle tapahtuu pohjoisesta Tiilismäki-kadulta. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu sekä Ruukintieltä että Tiilismäki-kadulta. Ruukintien liikenne-ennuste vuodelle 2050 on suunnittelualueen kohdalla noin 7 400 ajoneuvoa arkivuorokautena. Tiilismäki-kadun liikenne-ennuste kadun eteläpäässä on 3 100 ajoneuvoa arkivuorokautena.

Alueelle on teetetty kunnallistekninen yleissuunnitelma (AFRY 2021). Ruukintien ajorataa on katualueella siirretty hieman etelämmäksi, jotta kadun aurinkoiselle puolelle saadaan tilaa jalankululle ja oleskelulle. Ruukintien ja Ruukinmestarintien liittymässä on varauduttu liikennevaloihin. Ruukintien ja Kattilalaaksonkadun liittymässä on varauduttu kiertoliittymään. Ruukintielle on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet ja jalkakäytävät molemmin puolin katua.



Kuva: Ote Kiviruukin katujen asemapiirroksesta (AFRY 2021)

4.3.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä parannetaan tehdyn kunnallisteknisen suunnitelman (Afr 2021) mukaisesti. Ruukintien molemmin puolin on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet ja kadun molemmin puolin tulee erilliset jalkakäytävät. Kadun pohjoisreunan jalkakäytävää on levennetty siirtämällä ajorataa etelämmäksi, jotta kadun aurinkoiselle puolelle saadaan lisää tilaa oleskeluun ja istutuksille. Tiilismäki -kadulle tulee jalkakäytävät ja pyöräily siirretään tällä vähäliikenteisellä tonttikadulla ajoradalle. Kiviruukinaukion kohdalla Ruukintien ylittävälle suojatielle on suunniteltu keskisaareke parantamaan jalankulkijoiden turvallisuutta. Tiilismäki -kadun käänköpaikalta tulee viheralueen läpi Kiviruukinaukiolle johtava uusi yhteys, joka jatkuu edelleen Länsiväylän ali Kivenlahden metroasemalle.

Tiilismäenrinteen korttelin läpi tulee yleinen jalankulun yhteys Ruukintieltä Tiilismäki -kadulle. Korttelin läpi kulkeva yhteys ei ole esteetön, koska tasoeron takia Ruukintielle liiyyttäessä on portaat. Korttelin länsipäähän on asemakaavassa edellytetty rakennettavaksi luiskayhteys kansitasolta puistoalueelle, jotta yhteydet Kivenlahden metroasemalle ja palveluihin olisivat myös pyöräilijöillä sujuvat.

4.3.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueelle ei tule uusia ajoneuvoliikenteen yhteyksiä. Ruukintieltä on yhteys liiketilöiden pysäköintipaikoille sekä huoltotilöihin. Lisäksi Ruukintieltä on yhteys asukkaiden kannelalisiin pysäköintitilöihin. Tiilismäki-kadulta idästä on ajoyhteys sekä pysäköintitaloon että kannen alla oleviin pysäköintitilöihin. Tiilismäki-kadulta pohjoisesta on huolto- ja pelastusyhteys kannelle sekä ajoyhteys päiväkodin saattoliikenteelle.

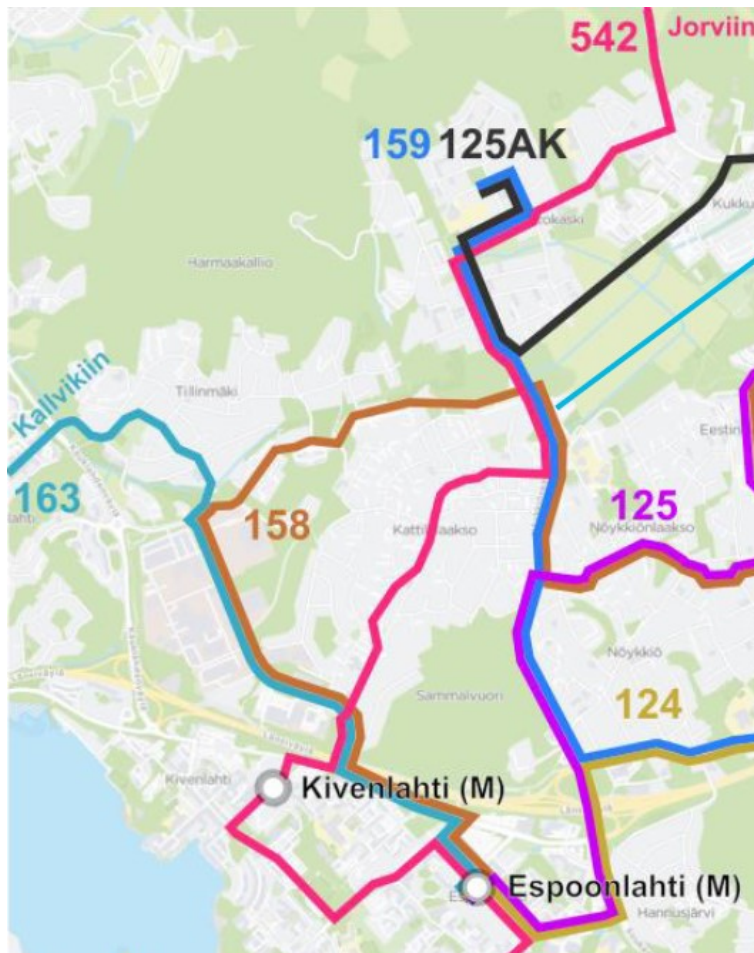
Korttelin pohjoislaidalle, ajoyhteyden itäpuolelle tulee päiväkodin saattoliikennettä palvelevia pysäköintipaikkoja. Kaavamääräyksen mukaan paikkojen on oltava korttelin muun lyhytaikaisen pysäköinnin käytössä aikoina, jolloin siitä ei ole haittaa päiväkodin toiminnalle. Kansipihalle voidaan osoittaa liikuntaesteisten saattopaikka. Muiden pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Korttelin toimintojen pysäköintipaikat sijaitsevat kannen alla olevassa pysäköintilaitoksessa sekä korttelin pohjoisreunalla olevassa pysäköintitalossa.

Polkupyörille on osoitettu pysäköintipaikkoja viitesuunnitelman mukaisesti eri rakennuksiin, joihin ajoyhteys on sekä kannelta että kannen alta.

4.3.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kivenlahden metroasemalle on suunnittelualueelta matkaa noin 500 metriä. Kiviruu-kinaukiolla on varauduttu pikaraitiotiepysäkkiin. Kävelymatkaa pikaraitiotien pysäkillä tulee noin 300 metriä. Pikaraitiotien rakentamiseen ei ole lähitulevaisuudessa varauduttu.

Ruukintien bussipysäkkejä on kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa hieman siirretty länteen. Pysäkit sijoittuvat näin alueelle keskeisemmin ja ne sijoittuvat myös lähemmäksi kaavamuutoksen palvelu- ja liiketiloja. Keväällä 2021 valmistuneen Länsimetron jatkeen liityntäliikennesuunnitelman mukaan Ruukintietä tulee kulkemaan Kivenlahden metroaseman kautta kaksi bussilinjaa: 158 Matinkylän metroasemalle ja 163 Kallvikiin. Kattilalaaksontien kautta kulkee bussiyhteys Jorviin.



Kuva Ote Länsimetron jatkeen bussilinjastosuunnitelmasta

4.3.5 Esteettömyys

Korttelisuunnitelmaluonnoksen mukaisen kansipiharatkaisun takia suunnittelualan esteettömät yhteydet ovat haasteelliset. Kansipiha nousee useita metrejä ympäristöään korkeammalle. Kansipihan ainoa maantasoinen esteetön yhteys on pohjoiseen Tiilismäki-kadulle tontin ajoreitin yhteydessä. Korttelin länsipäähän tulee luiskayhteys korttelin kansipihalta lähivirkistysalueelle, mutta korttelisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta yhteyden kaltevuus ei täytä esteettömyyden vaatimuksia. Kansipihalta Ruukintielle tulevilla jalankulkuyhteyksillä on portaat.



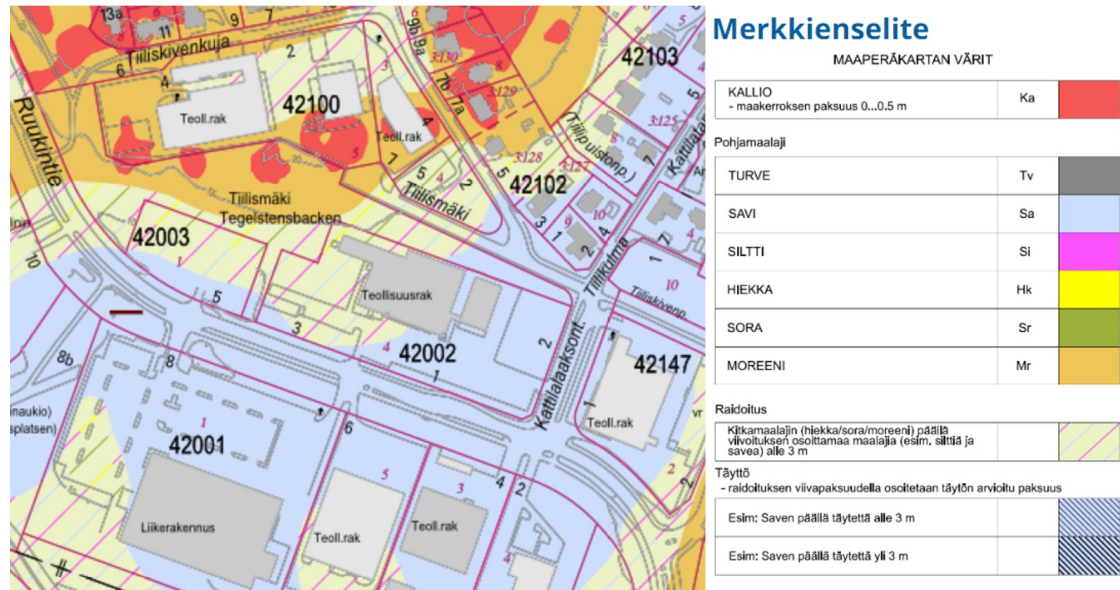
Kuva: Korttelisuunnitelmaluonnoksen korttelin ja sen lähiympäristön jalankulkureitit ja pyöräilyreitit

Suorat esteettömät yhteydet kaikista asuinrakennuksista sekä päiväkodista Ruukintien tasolle on kuitenkin tarpeen toteuttaa. Ruukintien varren asuinrakennuksiin tulee hissi- ja porrasyhteydet Ruukintieltä kansitasolle, jolloin esteettömät yhteydet toteutuvat. Korttelin pohjoisosan rakennusten hissi- ja porrasyhteys päättyy pysäköintialoitukseen, jonka kautta ei voida järjestää esteettömiä yhteyksiä Ruukintien tasoon. Näiden rakennusten esteettömät yhteydet Ruukintielle on tarpeen toteuttaa eteläpuolisten rakennusten porras/hissitilojen kautta. Korttelisuunnitelmaluonnoksessa alustava esteetön yhteys Ruukintieltä kansipihan tasolle ja päiväkodille on suunniteltu toteutettavan rakennusten hissiyhteytenä, jolloin yhteys sijoittuu myös pysäköintialueen läheisyyteen. Vaihtoehto esteettömyyden yhteyden toteuttamiselle kansipihalta Ruukintien tasoon on loiventaa läntistä luiskayhteyttä, jonka kaltevuus on korttelisuunnitelmaluonnoksen mukaan 8 %. Luiskayhteyden loiventaminen tai tarvittavien lepotasojen lisääminen muuttaisi korttelisuunnitelmaluonnoksen yhteydessä olevaa pihasuunnitelmaa ja sen toimintoja luiskan pituuden kasvaessa.

Asemakaavan mukaan kansipihalle voidaan toteuttaa liikuntaesteisten saattopaikka palvelemaan sekä päiväkotia että muita korttelin toimintoja.

4.4 Maaperä ja rakennettavuus

Asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläosan maaperä on savea. Asemakaavan muutosalueen keskiosa on kitkamaalajia hiekkaa, soraa tai moreenia, jonka päällä on silttiä ja savea. Asemakaavan muutosalueen pohjoisosa on maaperältään moreenia ja kalliota.

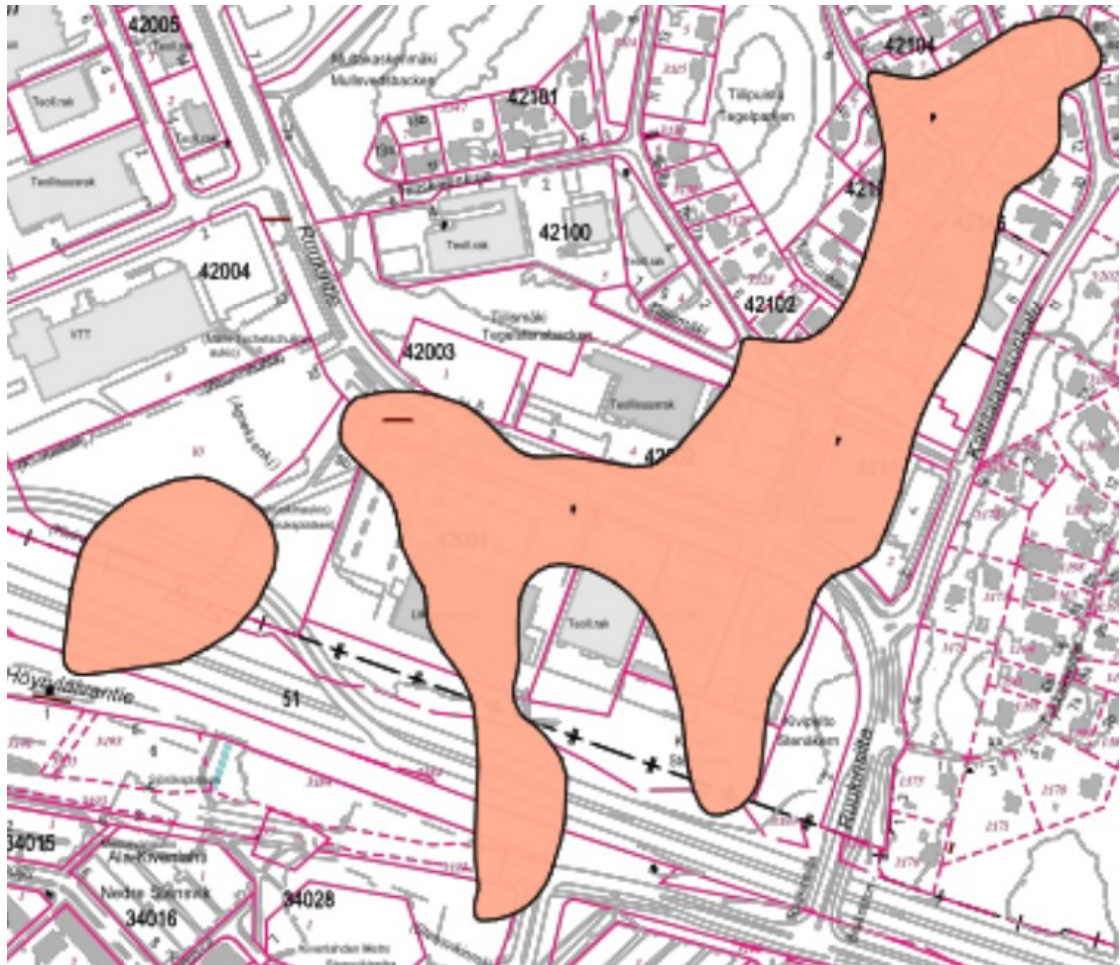


Kuva: maaperäkartta

Asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläosa on rakennettavuusluokkaa 4, joka on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Muilta osin asemakaavan muutosalue on rakennettavuusluokkaa 2, joka on normaalisti rakennettavaa aluetta.



Kuva: Rakennettavuusluokituskartta



Kuva: Kartta potentiaalisista happamista sulfidimaista

Asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläosa lukeutuu alueeseen, jolla esiintyy todennäköisesti sulfidisavea. Asemakaavan muutoksessa edellytetään mahdollisten sulfidisaviesiintymien huomioimista ennen rakentamisen aloittamista, sekä vaaditaan, että lisätietoa tulee saada valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Alueelle ei ole merkittäviä pohjavesialueita. Pohjaveden pinta vaihtelee alueella ja on myös osin lähellä maanpintaa. Pohjaveden maanpinnan läheisyys huomioidaan asemakaavan muutoksessa edellyttäen, että ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys. Pohjaveden pilaantuneisuus on selvitettävä ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä, ja se on tarvittaessa puhdistettava. Lisäksi pohjaveden taso edellytetään huomioitavan alapohjanrakenteita suunniteltaessa ja tarvittaessa on käytettävä vesitiiviitä rakenteita.

Koska pohjavesi on alueella lähellä maanpintaa, on korttelisuunnitelmaluonnoksessa korttelin 42071 kansipiha suunniteltu pääosin noin kerrosta ympäristöään korkeammalle.

Kiviruukin alueen maaperän pilaantuneisuuden tilasta ei ole kattavaa kuvaa. Asemakaavan muutosalueen teollisuus- ja varastotoiminnan johdosta alueen asemakaavan muutosalueen Ruukintie 1-3 ja 5 -tonttien alueella on riski alueen maaperän pilaantuneisuudelle. Maaperän kohonneen pilaantuneisuusriskin johdosta Kiviruukin osayleiskaavan ympäristöriskiselvityksessä (Espoon kaupunki 11.11.2019) alueen maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa alueen maaperä suositellaan lisätutkittavan.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa maaperän pilaantuneisuusriski huomioidaan, edellyttäen, että maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä, ja tarvittaessa kunnostettava.

4.5 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksen länsi- pohjois- ja koillisosan kattava alue osoitetaan VL-1-merkinnällä lähivirkistysalueeksi, jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Alueen puunkaadot tulee minimoida.

Liito-oravan VL-1-alueen olosuhteiden turvaamiseksi asemakaavan muutoksessa edellytetään, että korttelin 42071 VL-1-alueeseen rajautuvat reunat tulee rajata kiinteällä aidalla rakentamisen ajaksi VL-1-alueiden maaston ja puuston suojelemiseksi. Lisäksi kortteleihin rajautuvan VL-1-alueen reunapuusto ja sen juuristo tulee suojata korttelin työmaa-aikana sekä Korttelialueiden kaivuutyöt tulee toteuttaa siten, että puun juuristot eivät vahingoitu ja lisäksi tulee huolehtia puuston elinolosuhteiden säilymisestä ja metsäpohjan suojaamisesta sekä hoidosta rakentamisen aikana.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään myös, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus puisto- ja lähivirkistysalueeseen (VL-1) rajautuvien korttelinosien reunavyöhykkeen molemmin puolin ja suunnitelma reunapuuston ja sen juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.

Lisäksi läheisen Sammalvuoren linnuston törmäysriskin takia kaavassa on kielletty yli kerroksen korkuisten kirkkaiden lasipintojen käyttäminen yli 20 metrin korkeudella rakennuksissa. Myöskään rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille.

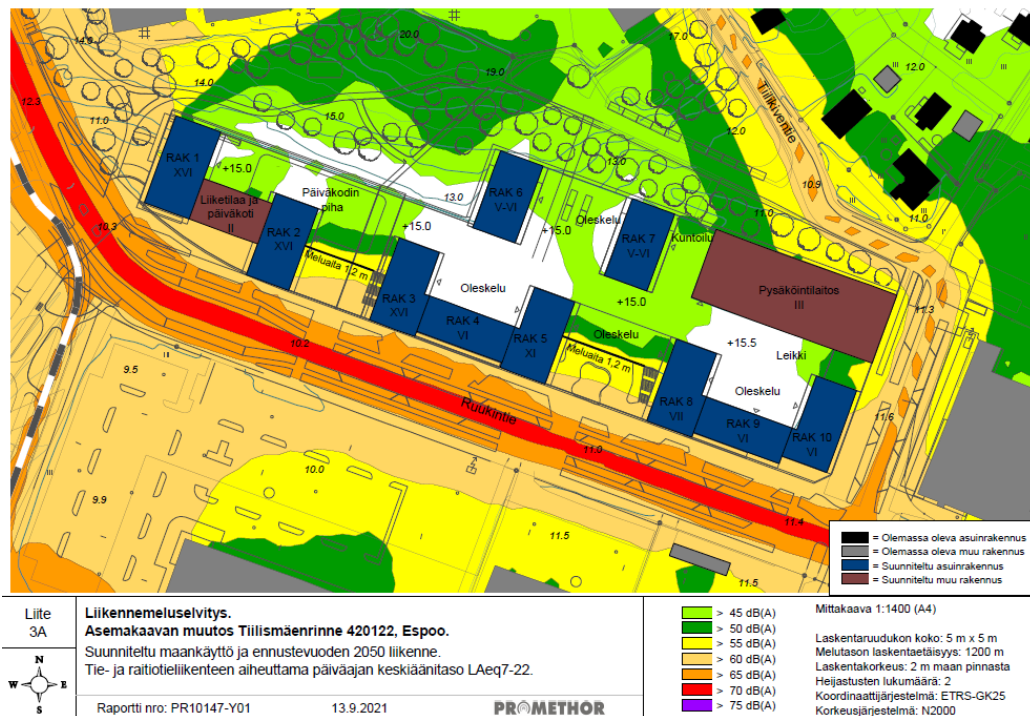
4.6 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

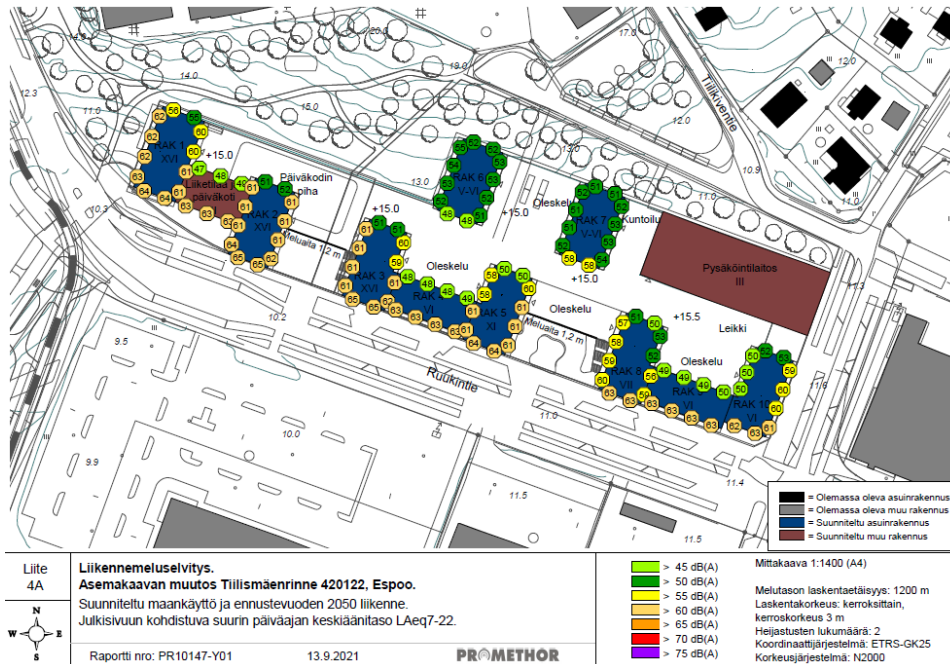
4.7 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Alueelle kohdistuu tieliikennemelua Ruukintieltä. Liikennemelun vaikutuksia korttelisuunnitelman mukaiseen rakentamiseen on tutkittu meluselvityksessä (Promethor 2021). Päiväajan melutasot ovat sisätilojen meluntorjunnan kannalta mitoittavat. Sal-littava melutaso sisätiloissa on 35 dB päivällä, joka meluselvityksen mukaan toteutuu. Korttelialueen eteläosan parvekkeet tulee selvityksen mukaan lasittaa, jotta liikenteen ennustetilanteessa vuonna 2050 saavutetaan ulkotilojen melun ohjearvot (< 55 dB). Korttelisuunnitelman mukaiset pihatilat tulee suojata meluselvityksen mukaisin me-luestein.

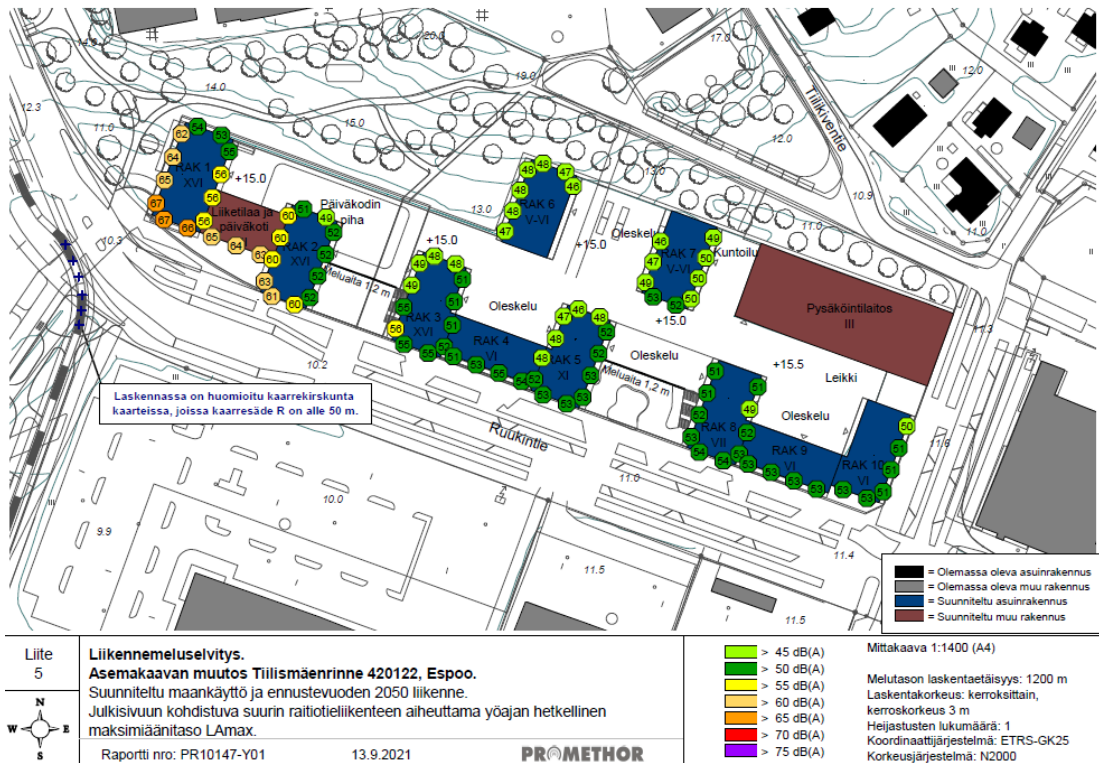


Kuva: Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso ennustetilanteessa 2050



Kuva: Julkisviuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2050

Meluselityksessä tarkasteltiin tieliikenteen lisäksi raitioliikenteen tuottamaan melua. Raitiotie on alueella pitkän tähtäyksen aluevarauksena, eikä toteutukselle ole aikataulua eikä päätöksiä. Ohjeiden mukaan raitioliikenteen yöajan enimmäismelutaso LAFmax ei saa ylittää asuinhuoneessa hetkellistä tasoa 45 dB_{A,F} (yö). Selvityksen mukaan raitioliikenteen yöajan enimmäismelutaso L_Amax on 67 dB läntisimmän asuinrakennuksen ulkoseinän kohdalla, joten LAFmax asuinrakennuksen sisätiloissa tällöin täyttyy.



Kuva: Julkisvuun kohdistuva suurin raitioliikenteen aiheuttama yöajan hetkellinen enimmäismääntaso

Alueen meluolosuhteiden johdosta asemakaavan muutoksessa edellytetään, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Parvekkeet ja terassit edellytetään suojattavan meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

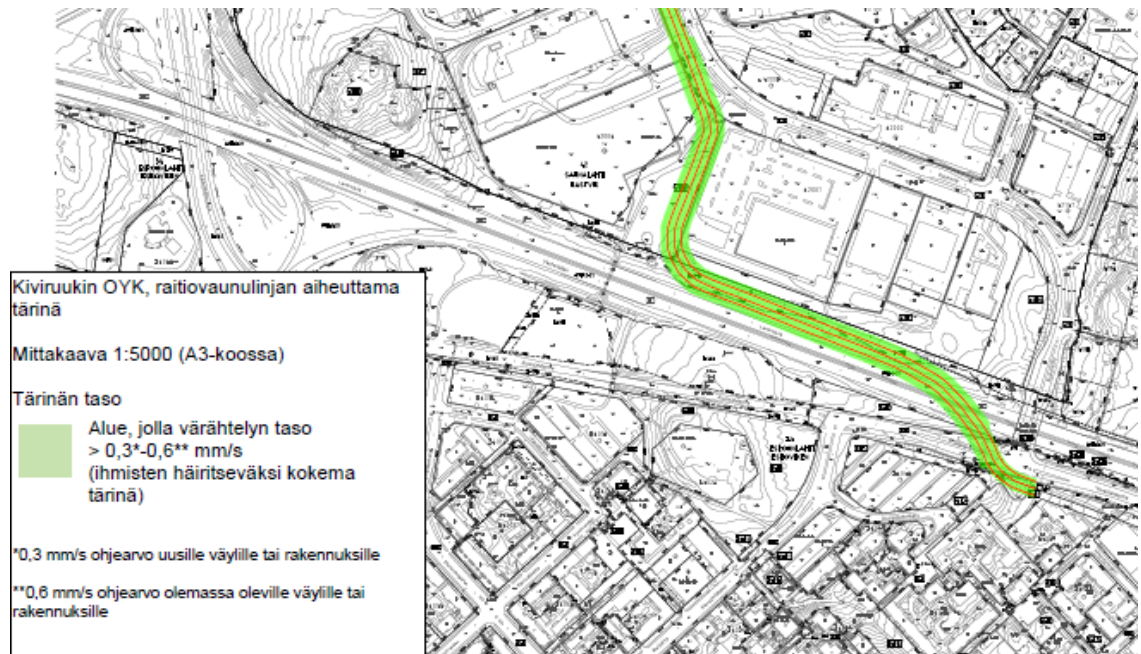
Lisäksi korttelin 42071 Ruukintienpuoleiselle laidalle sijainteihin, joissa rakennukset eivät suojaa piha-alueita melulta edellytetään rakennettavan meluste, jonka yläreuna ylittää likimäärin +1,2 metrin kansipihan korkeusasemaa ylempäs.

Tärinä ja runkomelu

Kiviruukin osayleiskaavatyön yhteydessä selvitettiin liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksia (Kiviruukin OYK alue, Espoon kaupunki, Selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksista, Ramboll 2019). Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla alueelle kohdistuvaa tie- ja katuliikenteen tärinää ja runkomelua. Lisäksi mallinnettiin suunnitellun raitiovaunu liikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu.

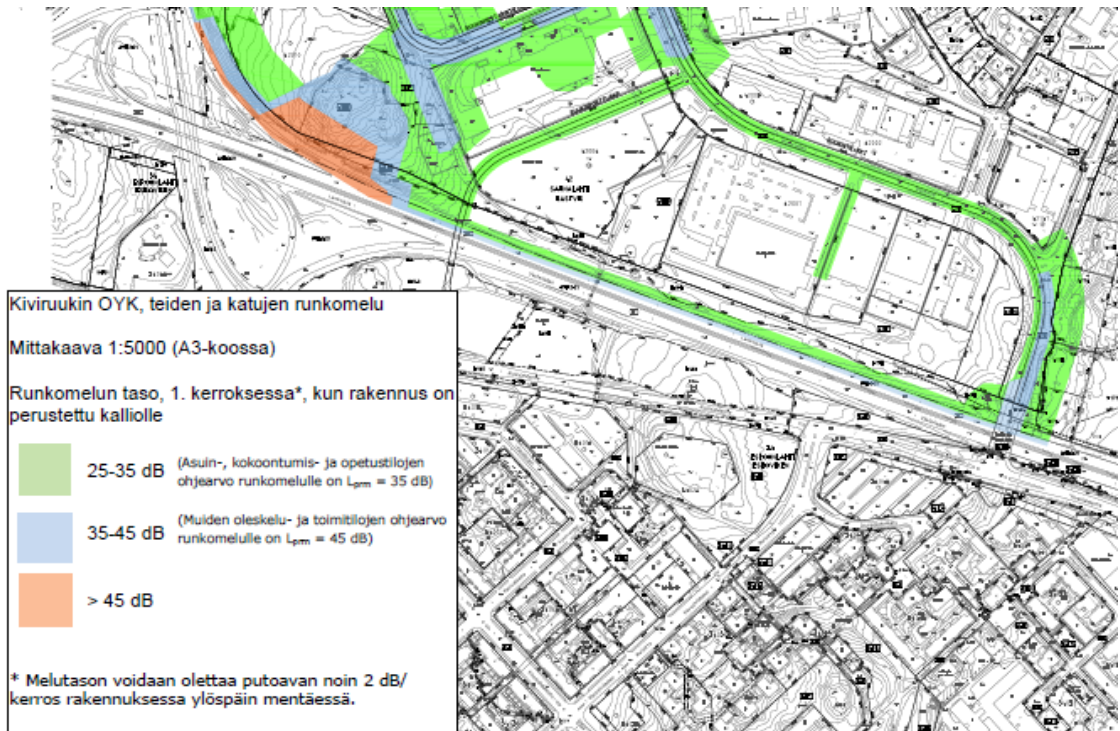
Selvityksen tarkastelujen perusteella todettiin, että tie- ja katuliikenteestä aiheutuvan ihmisen haitalliseksi kokeman tärinän alue ei ulotu tie- ja katualueiden ulkopuolelle. Suunnitellusta raitiotiestä aiheutuvan häiritsevän tärinän vaikutusalue ulottuu enimmillään 15 metrin etäisyydelle väylän keskeltä. Tiilismäenrinteen asemakaava-

alueelle ei selvityksen mukaan näin aiheudu tie- ja katuliikenteestä eikä raitioliikenteestä häiritsevää tärinää tai runkomelua.



Kuva: Raitiovaununlinjan aiheuttama tärinä (Kiviruukin OYK alue, Espoon kaupunki, Selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksista, Ramboll 2019).

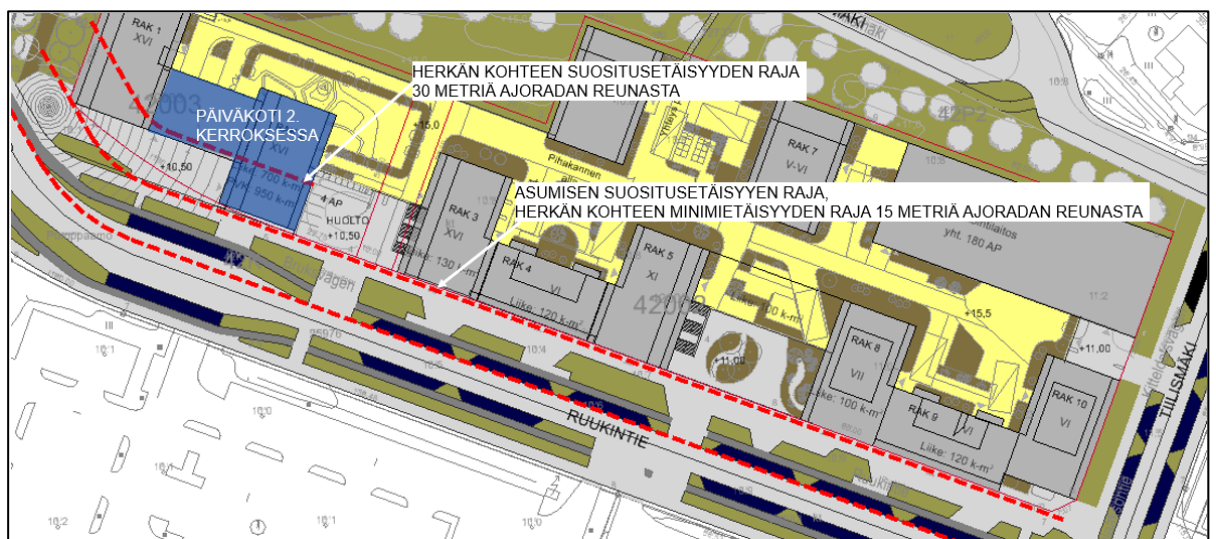
Runkomelun osalta todettiin, että suurimmalla osalla Kiviruukin aluetta tonteille aiheutuva runkomelu jää alle 35 dB. Paikoin on alueita, missä runkomelun taso on välillä 35-45 dB. Ainoastaan Länsiväylän ja Kauklahdenväylän välisen rampin lähialueella ja muutamain paikoin raitiolinjan varrella runkomelu on suurempaa kuin 45 dB. Tiilismäen-rinteen asemakaava-alueella runkomelu jää alle 35 dB.



Kuva: Teiden ja katujen runkomelu (Kiviruukin OYK alue, Espoon kaupunki, Selvitys liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksista, Ramboll 2019).

Ilmanlaatu

Lähimmät asuinrakennukset sekä päiväkotijärjestelmä sijoittuvat noin 16 metrin etäisyydelle Ruukintien ajoradasta. Ruukintien ennustettu liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 7 400 ajoneuvoa arki vuorokautena ennustetilanteessa vuonna 2050. Tämä tarkoittaa asuinrakennusten osalta 15 metrin suositusetaisyyttä, joka tässä täyttyy. Päiväkodin osalta (herkkä kohde) minimietaisyys on 15 metriä ja suositusetaisyys 30 metriä, joten minimietaisyys täyttyy. Päiväkodin pihan osalta myös ilmanlaadun suositusetaisyys täyttyy (pihan etäisyys ajoradasta noin 40 metriä).



Kuva: Ilmanlaadun minimi- ja suositusetaisyudet asumiselle ja herkälle kohteelle.

Alueen ilmanlaatuolosuhteiden huomioimiseksi asemakaavan muutoksessa päiväkodin tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun edellytetään kiinnitettävän erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Päiväkodin tuloilma edellytetään suodatettavan käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Päiväkodin tuloilma edellytetään otettavan sisäpihan puolelta.

4.8 Nimistö

Tiilismäen tiilenteko-aihepiiri liittyy Espoon varhaisimpaan teollisuuteen. Alueelta on otettu savea vuonna 1861 toimintansa aloittaneen Stensvikin tiilitehtaan tarpeisiin. Stensvikin tiilitehdas oli aikanaan yksi merkittävimpiä kotimaisia Helsingin rakennustyömaille tiiliä tuottavia yrityksiä.

Kaava-aluetta rajaa lännessä ja etelässä Ruukintie. Koillisessa aluetta rajaavan kadun nimi **Tiilismäki – Tegelstensbacken** ulotetaan alueen itäreunalla Kattilalaakson tielle, sillä katuverkon muutosten takia osuus on jäänyt harhaanjohtavasti erilleen Kattilalaaksonkadusta. Kattilalaakson tien nimi poistettiin asemakaavasta vuonna 2017 ja jää lopulta kokonaan pois käytöstä.

Tiilismäen korttelialueen läpi kulkevan kävelytiestä ja ajotieosuudesta muodostuvan reitin nimeksi tulee **Tiilismäenkuja – Tegelbacksgången**. Kaava-alueen keskeinen aukio, jota Ruukintie ja Tiilismäenkuja rajaavat, saa nimen **Tiilismäenaukio – Tegelbacksplanen**.

Kaava-alueen pohjoisosassa **Tiilismäki – Tegelstensbacken** -nimisellä viheralueella kulkee kaksi ulkoilutietä. Alueen poikki rinteeseen mukaisesti kulkeva reitti saa nimen **Tiilismäenrinne – Tegelbacksbrinken**. Pohjoisesta kaava-alueelle jatkuu **Raasilanreitti – Rasbölestråket**, jonka nimi ulotetaan reitin eteläpäähän mukana myös Tiilismäen alueelle. Ulkoilutiennimi Raasilanreitti vuodelta 2017 perustuu viljelysnimeen Rasböle.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle suunniteltavan kaupunkimaisen kerrostaloista, kansipihasta, aukioista ja pysäköintitiloista muodostuvaksi kortteliksi (42071). Alue on nykyisin ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman varasto- ja teollisuusrakennusten sekä toimistotilan aluetta, ja pieneltä osin puistoaluetta. Asemakaavan muutoksen myötä alue muuttuu asuinalueeksi. Asumisen lisäksi kortteliin 42071 sijoittuu liiketilojen ja päiväkodin myötä palveluita. Kyseiset palvelut tulevat palvelemaan niin korttelin

kuin myös lähialueen asukkaita. Asemakaavan muutoksen myötä myös palvelutarjonta alueella muuttuu nykyisestä.

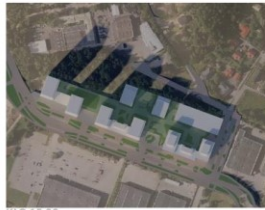
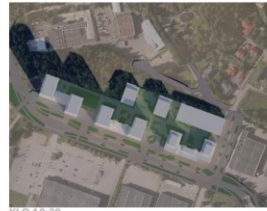
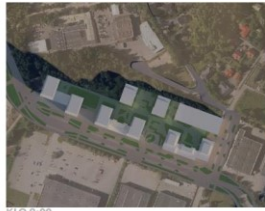
Asemakaavan muutoksen mahdollistamana kortteliin 42071 sijoittuu kaupunkimainen kortteli. Asemakaavan muutoksen myötä Ruukintien pohjoispuolelle muodostetaan noin 500 neliömetrin laajuinen alue. Nykyinen kapea puistoalue muuttuu osaksi korttelin asuinkerrostalokorttelialueita. Lisäksi Ruukintien tilatarpeiden huomioimisen johdosta asemakaavan muutosalueen länsiosassa noin 97,8 neliömetrin laajuinen nykyinen puistoalue muuttuu asemakaavan muutoksessa katualueeksi.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakentamisen määrä kasvaa huomattavasti ja asemakaavan muutosalueelle tulee asumaan laskennallisesti arvioiden noin 791 asukasta. Lisääntyvä asukasmäärä alueella lisää muun muassa palveluiden ja virkistysalueiden tarvetta ja käyttöä.

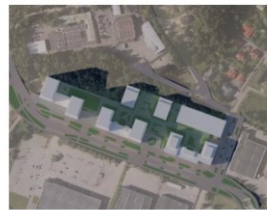
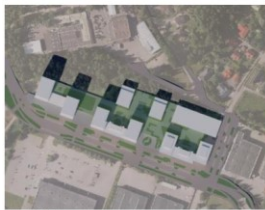
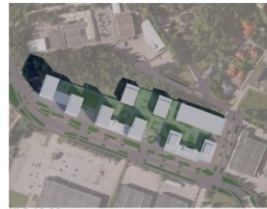
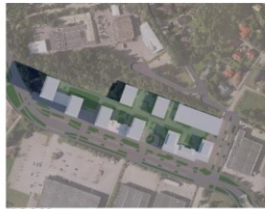
Asemakaavan muutoksen mahdollistamana alue muuttuu kaupunkimaiseksi ja selvästi nykytilaansa rakennetummaksi. Ruukintien ympäristöä reunustava rakennuskanta muuttuu kaupunkimaiseksi, ja Ruukintien ympäristöön sijoittuvat liiketilat sekä aukiot elävöittävät ympäristöä. Kokonaisuutenaan asemakaavan muutoksen mahdollistama, alueella olemassa olevaa rakentamisen määrää ja sen korkeutta runsaampi kortteliin 42071 rakentaminen vaikuttaa rakentamisen aikana ja valmistuttuaan asemakaavan muutosalueen suuntaan avautuviin näkymiin sekä asemakaavan muutosalueelta sitä ympäröiville alueille avautuviin näkymiin.

Asemakaavan muutoksessa kortteliin mahdollistettu rakentaminen on ympäristönsä rakennuskantaa korkeampaa. Asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen varjostavuudesta on korttelin 42071 suunnittelun yhteydessä tehty varjostavuustutkimat kevätpäiväntasaukselta, kesäpäiväntasaukselta, syyspäiväntasaukselta ja talvipäiväntasaukselta. Sen perusteella suunniteltu rakentaminen ei varjosta Kattilalaakson pientaloaluetta eikä sen eteläosan tontteja ja rakennuksia kesäisin. Varjostututkimien perustella keväisin ja syksyisin asemakaavan muutoksen mahdollistavat korttelin 42071 rakennukset varjostavat auringon laskun alusta, suunnilleen loppuillapäivästä lähtien Kattilalaakson pientaloalueen eteläosaa sekä eteläosan tontteja ja asuinrakennuksia. Lisäksi keväisin ja syksyisin asemakaavan muutoksen mahdollistava rakentaminen varjostaa auringon paistaessa eri kellonaikoina eri osia korttelista 42100, joka on nykyisellään ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Talviaikoina asemakaavan muutoksen mahdollistavat korttelin 42071 rakennukset varjostavat lähiympäristöään sekä lähiympäristön tontteja ja rakennuksia. Kaikkina vuodenaikoina asemakaavan muutoksen mahdollistavat korttelin 42071 rakennukset varjostavat auringon paistaessa eri kellonaikoina eri osia Tiilismäenrinteen lähivirkistysalueesta ja asemakaavan muutosalueen pohjois- ja itäpuolisista katualueista, sekä auringon laskiessa asemakaavan muutosalueen itäpuolisia alueita.

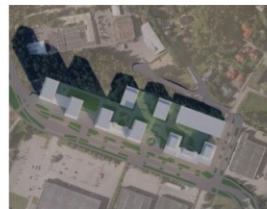
Kevätpäiväntasaus
20.3.2021

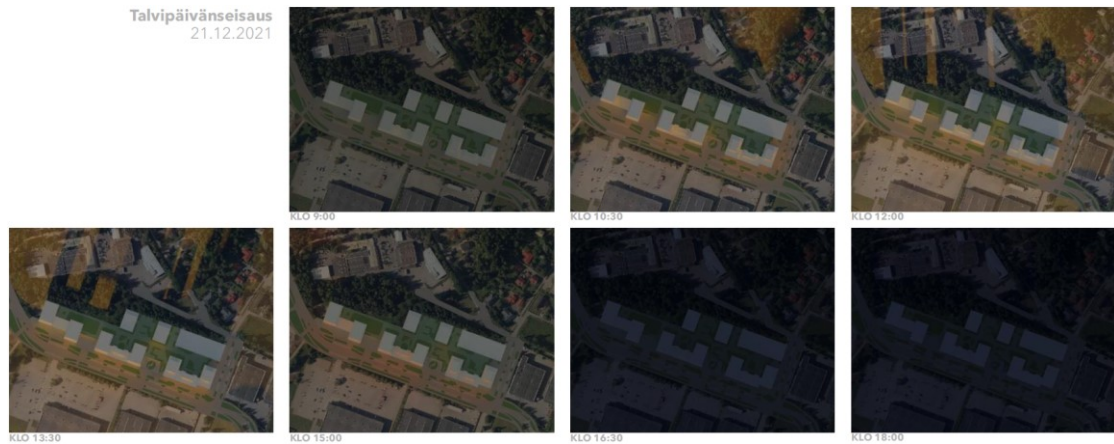


Kesäpäiväntasaus
21.6.2021



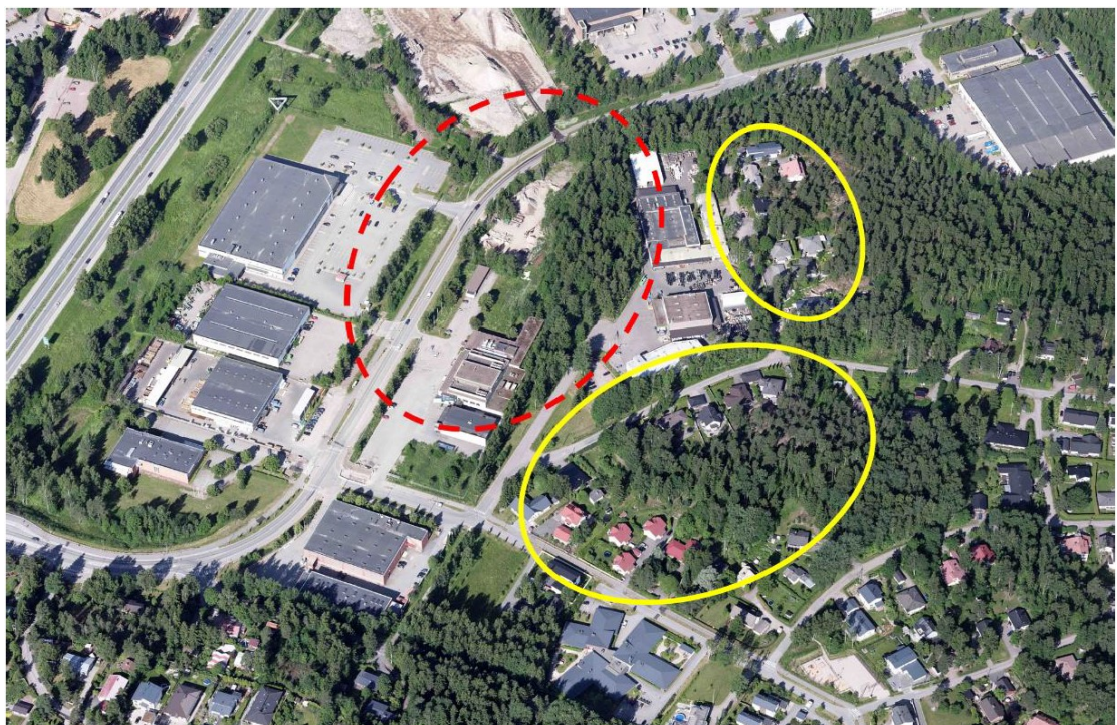
Syyspäiväntasaus
22.9.2021





Kuvat: Korttelisuunnitelmaluonnoksen varjostustutkielmista kevätpäiväntasauksen, kesäpäivänseisauksen, syyspäiväntasauksen ja talvipäivänseisauksen aikaan.

Asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen vaikutuksia tuulisuuteen on selvitetty tuulisuusselvityksellä. Korttelin tuulisuutta ja sen rakentamisen tuulisuusvaikutuksia selvittävässä tuulisuusselvityksessä, Tiilismäenrinne, alue 420122, asemakaavan muutos, Tuulisuusselvitys (12.6.2022 WSP), todetaan luoteen suunnasta tuulen pääsevän asemakaavan muutosalueen lähiympäristön nykytilassa puhaltamaan mereltä kohti korttelia lähes esteettä. Selvityksessä todetaan korttelin rakentamisen vaikutusten olevan korttelin lähiympäristön tuulisuuteen vähäisiä. Korttelin suunniteltujen rakennusten massojen todetaan olevan omiaan vähentämään tuulisuusvaikutuksia korttelin lähiympäristön pientaloalueella. Lisäksi korttelin 16-kerroksisten rakennusten, korttelin korkean rakentamisen tuulisuutta lisäävän vaikutuksen todetaan voivan ulottua teoreettisesti noin 100 metrin etäisyydelle ja tuulisuudelle herkkien alueiden todetaan jäävän kyseisen alueen ulkopuolelle.



Kuvaote Tuulisuusselvityksestä (12.6.2022 WSP): Kuvassa on esitettyä kohteen, Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen, lähialueen pientalot (yhtenäinen viiva) nykytilassa ja kohteen korkean rakentamisen mahdollisesti aiheuttaman tuulisuussisän likimääräinen vaikutusalue (katkoviiva).

Selvityksessä tuulisuusvaikutusten kannalta itse korttelin piha-alueiden tuulisuus todetaankin oleellisemmaksi kysymykseksi todeten, että vaikka ympäristön tulevat rakennukset toimitusvälineinä, koskee tuulensuojavaikutus pääasiassa ainoastaan tuulen keskinopeuksia. Selvityksessä korttelin piha-alueiden viihtyisyyteen tuulisuuden suhteen suotuisat vaikutukset todetaan olevan vihersuunnittelulla, puilla ja pensailla, sekä rakenteilla.

Selvityksen todetaan lisäksi tuulisuuden olevan voimakkaampaa siellä missä tuulen puolella on aukeaa tilaa. Korttelin ja sen lähiympäristön tuulisimmat sijainnit muodostuvat asemakaavan muutoksessa mahdollistettujen 16-kerroksisten rakennusten vierustuille niiden luoteis- ja eteläpuolelle.

Asemakaavan muutosalueen tuulisuusolosuhteet edellytetään Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa huomioitavan kortteliin 42071 suunnittelussa, edellyttäen, että pienilmastot on huomioitava leikki- ja oleskelualueiden sijoittelussa, ja tuulisuuden vaikutusta on vähennettävä puin ja pensain sekä tarvittaessa rakentein.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamana alue muuttuu kaupunkimaiseksi ja selvästi rakennetummaksi. Asemakaavan muutoksen mahdollistavan kaupunkimaisen korttelin 42071 rakentamisen toteuttamiseksi alueelta on tarpeen purkaa kaksi alueella olevaa rakennusta. Tästä aiheutuu alueen rakennustöiden aikaisia häiriöitä, kuten rakentamisen ääniä alueella.

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

Asemakaavan muutosalueella pohjaveden taso on lähellä maanpintaa. Tämän johdosta asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdyssä korttelisuunnitelmaluonnoksessa pyritään lähtökohtaisesti välttämään rakentamisen ulottumista pohjaveden tason alle. Pohjaveden maanpinnan läheisyys huomioidaan asemakaavan muutoksessa niin, että ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista edellytetään laadittavan pohjaveden hallintaselvitys. Pohjaveden pilaantuneisuus on myös selvitettävä ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä, ja tarvittaessa puhdistettava. Lisäksi pohjaveden taso edellytetään huomioitavan alapohjanrakenteita suunniteltaessa ja tarvittaessa käytettävän vesitiiviitä rakenteita.

Asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläosa lukeutuu alueeseen, jolla esiintyy todennäköisesti sulfidisavea. Asemakaavan muutoksessa edellytetään mahdollisten sulfidisaviesiintymien huomioimista ennen rakentamisen aloittamista sekä vaaditaan lisätietoa valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Asemakaavan muutosalueen Ruukintie 1–3 ja 5-tonttien alueella on teollisuus- ja varastotoiminnan johdosta riski maaperän pilaantuneisuudelle. Asemakaavan

muutoksessa riski huomioidaan edellyttäen, että maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen maaperään ja pohjaveteen liittyviä olosuhteita ja mahdollisia vaikutuksia ohjaten selvittämään ja huomioimaan niitä alueen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Hulevesien hallinnan ja osaltaan myös ilmastonmuutokseen sopeutumiseen johdosta Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä edellytetään viivytettävän 1 m^3 jokaista 100 m^2 läpäisemättömältä pinta-alakohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden edellytetään tyhjentävän viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin edellytetään suunniteltavan hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Hulevesien hallinnan ratkaisut edellytetään tehtävän korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä mahdollistetaan ohjattavan hallitusti virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Hulevesien hallintaan ja kaupunkikuvaan liittyen Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa edellytetään, että Ruukintien suuntaisissa alle 7-kerroksisissa rakennuksissa sekä LPA-1-korttelialueella sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa edellytetään olevan hulevesiä viivyttävä ja haihduttava niitty-/ketokatto tms. viherkattorakenne. Lisäksi asemakaavan muutoksessa edellytetään, että katosten, pihavarastojen ja huoltorakennusten tulee olla viherkattoisia, ja viherkatot edellytetään suunniteltavan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakennetun ympäristön ja rakennuskannan rakentamisesta aiheutuu lähtökohtaisesti päästöjä, joilla on osaltaan epäsuotuisia vaikutuksia ilmastonmuutokseen. Lisäksi kortteliin 42071 toteuttamisen myötä lisääntyvällä liikenteellä on oma vaikutuksensa ilmastoon, mutta korttelin sijainti on kestävä liikunnan kannalta suotuisa.

Asemakaavan muutokseen liittyä lähtökohtia ja rakennettavalta ympäristöltä edellytettäviä tekijöitä, joilla huomioidaan ilmastonmuutosta ja jotka edesauttavat ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista. Asemakaavan muutoksen myötä suhteellisen tehokas muun muassa asumista, liiketiloja ja päiväkodin omaava kortteli sijoittuu keskeiselle paikalle, julkisen liikenteen kannalta suotuisalle vyöhykkeelle. Tämä vähentää henkilöauton käyttöä päivittäisiin asiointiin vähentäen näin uuden asutuksen liikennepäästöjä. Lisäksi asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, joka hillitsee osaltaan tarvetta uuden asumisen sijoittumisesta uusille alueille.

Asumisen lisäksi kortteliin sijoittuvat liiketilat ja päiväkotitoimet tuovat palvelut lähelle ja näin osaltaan edistävät jalankulkua ja polkupyöräilyä. Lisäksi asemakaavan muutoksessa kestäviä kulkutapoja edistetään reitein sekä kaupunkitilojen ja rakennusten

julkisivujen vaihtelevuuden kautta, muodostaen miellyttävää ja virikkeellistä, sekä kulkua rytmittävää kävely- ja polkupyöräily-ympäristöä. Sujuvat reitit ja virikkeellinen ympäristö osaltaan edistää matkojen kulkua jalan tai polkupyörällä, sekä luo mielletäviä olosuhteita lähimmälle joukkoliikenteenpysäkille kululle.

Asemakaavan muutoksessa edellytetään myös, että asemakaavan muutosalueen rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Lisäksi rakennukset edellytetään suunniteltavan energiatehokkaiksi. Korttelissa edellytetään hyödynnettävän aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa, ja yllämmöltä edellytetään suojauduttavan passiivisin ja tarvittaessa aktiivisin keinoin.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suurin osa kaava-alueesta on jo nykytilassaan luonteeltaan rakennettua ympäristöä, jolla vaikutukset ovat vähäisiä.

Uusi rakentaminen tulee vaikuttamaan jonkin verran metsäalueen reunavyöhykkeeseen. Uuden korttelin välittömällä reuna-alueella on kuitenkin nuorehkoa puustoa ja vesakkoa sekä vanha pihapiiri. Varsinainen metsäalue alkaa vasta kun maasto kohoaa korkeammalle. Voidaankin todeta, että rakentamisen vaikutukset eivät juurikaan kohdistu metsän järeämmän puuston alueisiin ja jäävät vähäisiksi.

Tiilismäki-kadun varressa olevalta puistovyöhykkeeltä oletettavasti menetetään rakentamisen aikana osa nuoresta koivikosta, joka kasvaa tontin rajassa kiinni. Koivu-
vyöhykkeen menetys heikentää itään suuntautuvaa liito-oravayhteyttä. Puistokaistaleen jäljelle jäävä puusto turvaa reitin säilymisen, mutta heikompana kuin ennen. Vaikutusten minimoimiseksi puistokaistaleelle tulisi istuttaa uutta puustoa.

Kaavassa on annettu määräys linnuston törmäysriskin minimoimisesta. Määräys on annettu läheisen Sammalvuoren linnuston takia. Korkea rakentaminen voi vaikuttaa jonkin verran linnuston lentoreitteihin, mutta rakennusmateriaalien ja valaistuksen ohjaamisella haitat linnustolle on minimoitu ja ne jäävät vähäisiksi.

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

Asemakaavan muutoksen vaikutuksesta asemakaavan muutosalueen osat, jotka ovat nyt pääosin teollisuusalueetta ja pieneltä osin puistoa muuttuvat asuinalueeksi. Asemakaavan muutoksen alueen kortteliin 42071 sijoittuu asumista, liiketiloja, päiväkotitila ja niitä palvelevaa pysäköinti- ja muuta tilaa sekä kansipiha ja aukioita.

Asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen muodostettavan korttelin 42071 ja korttelin pohjoispuolisen lähivirkistysalueen osan läpi kulkee nykyisellään kaukolämpöjohto. Lisäksi tulevan korttelin 42071 alueella sijaitsee nykyisellään sadevesiputki, sähköjohto ja tele/tietoliikennekaapeli. Tiivistetysti maanalaisten johtojen,

putkien ja kaapeleiden siirtotarpeita huomioidaan asemakaavan muutoksessa pykälällä, edellyttäen siirrosta sovittavan johtojen omistajan kanssa.

Osana Kiviruukin alueen kehitystä asemakaavan muutos muodostaa tarvetta katujen ja kunnallistekniikan uudelleenrakentamiselle Kiviruukin alueella. Kiviruukin eteläosan kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (AFRY 2021) kunnallisteknisiä ratkaisuja on suunniteltu yleissuunnittelutasolla. Siinä on suunniteltu esimerkiksi alueen kehityksen edellyttämiä katujärjestelyitä, joilla huomioidaan muun muassa jalankulku, polkupyöräily, ja joukkoliikenteen, pysäköinnin sekä lisääntyvän liikenteen tarpeita. Lisäksi kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on suunniteltu yleissuunnitelmatasoisesti muun muassa kunnallisteknisen yleissuunnitelman alueen kehityksen edellyttävät teknisen verkoston ratkaisut ja toimet.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa suunnitellun Ruukintien tilatarvetta huomioiden asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueen länsiosaan osoitetaan katualuetta. Tämän johdosta noin 97,8 neliometriä alueella nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueeksi osoitettua aluetta muuttuu asemakaavan muutoksen myötä katualueeksi.

Asemakaavan muutosalueen korttelin rakentaminen lisää liikennettä. Laskennallinen muutosalueen liikennetuotos on noin 1 500 ajoneuvoa arkivuorokautena, mistä asumisen osuus on noin 750 ajoneuvoa. Vaikutukset näkyvät erityisesti Ruukintiellä, Ruukinmestarintiellä sekä Tiilismäki-kadun eteläpäässä, missä on pysäköintilaitoksen oviaukko.

Asemakaavan muutosalueen rakennukset on suunniteltu liitettävän kaukolämpöverkoon ja sähköverkkoon, sekä vesi- ja viemäriverkostoon. Tästä syystä asemakaavan muutoksen myötä sen alueelle mahdollistamien rakennettujen tilojen ja toimintojen lisääntyessä muun muassa sähkön-, kaukolämmön-, ja vedentarve alueella tulee kasvamaan. Asemakaavan muutoksessa edellytetään, että rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa, tai hyödynnettävän ylijäämäenergiaa. Jotta energian kokonaistarve vähenee, on rakennukset suunniteltava energiatehokkaiksi, tulee korttelissa hyödyntää aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa, ja yllämmöltä on suojauduttava passiivisin ja tarvittaessa aktiivisin keinoin.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen muuttumisen nykyisestä teollisuus- ja virkistysalueesta, asuin-, virkistys- ja katualueesta muodostuvaksi alueeksi. Asemakaavan muutoksen mahdollistamarakennettu kortteli 42071 on asuinkerrostalokortteli, jolle sijoittuu asumisen lisäksi päiväkotitila ja liiketiloja. Kortteli on huomattavasti tiiviimpää rakennettua ympäristöä kuin alueen nykyinen rakennettu ympäristö.

Alue muuttuu asemakaavan muutoksen myötä huomattavasti kaupunkimaisemmaksi, toiminnoiltaan monipuolisemmaksi ja kaupunkikuvaltaan monivivahteikkaammaksi.

Asemakaavan myötä alueella muodostuu kaupunkimainen kortteli, joka reunusta Ruukintietä, Tiilismäki-katua ja Tiilismäen virkistysaluetta. Korttelin rakennukset, niiden eri tilat ja toiminnot, sekä alueen aukiot luovat kaupunkimaista ympäristöä. Kortteli muodostaa erityisesti Ruukintien ympäristöön tiivistä kaupunkitilaa, johon julkisivut ja ensimmäisen kerroksen tilat sekä aukiotilat muodostava vaihtelevuutta ja elävyyttä.

Korttelin 42071 rakentamisen muodostama suhteellisen tiivis rakennettu ympäristö ja kaupunkitilat ovat huomattava muutos alueen nykyiseen avaraan, osin kenttämäiseen ympäristöön verrattuna.

Korttelin 42071 korkeimmat, 16-kerroksiset rakennukset tulevat näkymään etäälle. Erityisesti korttelin kaksi läntisintä korkeaa rakennusta ja niiden väliin sijoittuva 2-kerroksinen rakennus sijoittuu Kiviruukinaukioon pohjoislaidalle ollen keskeisen kaupunkitilan muodostavan Kiviruukinaukion näkymän pääte. Rakennukset muodostuvat ympäristössään maamerkeiksi, joiden julkisivut edellytetään asemakaavan muutoksessa toteutettavan erityisesti keskeisen kaupunkitilan muodostumista ja rakennusten maamerkeiksi muodostumista huomioiden. Lisäksi korttelin asemakaavan muutoksessa edellytetään muun muassa korkeiden rakennusten julkisivujen jäsentyvän jalustaan, keskiosaan ja huippuun. Huippujen edellytetään olevan rakennusten muista julkisivuista poikkeavat ja kaupunkikuvaa rikastuttavat, sekä kaukaa katsottuna tunnistettavat.

Korttelin rakennusten korkeus ja niiden näkyminen etäälle on suhteellisen tiiviin rakennetun ympäristön ohella huomattavin muutos nykyisellään matalaa rakennuskantaa omaavan alueen nykytilaan verrattuna.

Asemakaava muutosalueen keskeisten osien muutos teollisuusalueesta verrattain tiiviiksi asuinalueeksi on huomattava. Vaikutukset maisemaan ovat merkittäviä, kun matalat mutta suuret ja hallimaiset teollisuusrakennukset laajoine pysäköintikenttien muuttuvat jopa 16-kerroksisiksi asuintorneiksi. Maiseman muutos on merkittävin, Ruukintien ympäristön ohella, asemakaava-alueen koillispuolella sijaitsevien pientalojen kannalta, joiden suunnasta katsottuna näkymä nykyisten teollisuuspihojen ylitse on avoin. Toisaalta teollisuusalueen ympäristö on huolittelematonta ja esimerkiksi koillispuolen pientalojen suunnalla pihalla on hoitamattoman alueen lisäksi varastoaluetta. Vaikka maisema muuttuu, kaikki muutokset eivät siis ole negatiivisia. Lisäksi koillispuolen pientalojen ja uuden asuinkorttelin väliin on jäämässä puustoinen puistokaistale, joka on myös osa liito-oravan kulkuyhteyttä.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Tiilismäenrinteen, alue 42071, asemakaavan muutoksen myötä alueella voimassa olevaan asemakaavantilanteeseen verrattuna elinkeinoelämää suoraan palvelevan tilan määrä laskee toimisto-, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueiden poistuessa.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa asemakaavan muutosalueelle osoitetaan korttelin 42071 länsiosa osoitetaan AK-1-merkinnällä ja itä- ja keskiosan käsiteltävä alue AK-2-merkinnällä asunkerrostalojen korttelialueeksi. AK-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 14770 k-m², josta vähintään 690 k-m² tulee rakentaa liiketilana ja 930 k-m² päiväkotitilana. AK-2-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 26970 k-m², josta vähintään yhteensä 570 k-m² tulee rakentaa liiketilana.

Näin kortteliin 42071 yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta edellytetään rakennettavan liiketilana vähintään 1260 k-m². AK-1 ja AK-2-korttelialueiden liiketilat osoitetaan asemakaavan muutoksessa sijoitettavaksi korttelin keskeisille rakennusaloille siten, että ne sijoittuvat Ruukintietä reunustavan rakentamisen yhteyteen kohti Tiilismäenaukiota ja korttelin läntisintä Kiviruukin aukiokokonaisuuteen yhtyvää aukioita.

Liiketilojen sijoittumisella Ruukintiehen ja siihen yhtyvien aukoiden yhteyteen luodaan katutilaa reunustavan rakentamisen kivijalkaan toimintojen monipuolisuutta, tilaa liiketoiminnalle ja elävyyttä katutilaan. Korttelin katuja ja aukioita reunustavien rakennusten ensimmäisen kerroksen vähimmäiskorkeudeksi edellytetään 3,6 metriä, jolla osaltaan edistetään kivijalkaan sijoittuvien liiketilojen monikäyttöisyyttä.

Liiketilojen sijoittumisella kaupunkimaiseksi rakentuvan ympäristön keskeisiin sijainteihin luodaan kaupunkiympäristöä, jossa myös liiketoiminnalle on tilaa. Näin edistetään osaltaan liiketoiminta mahdollisuuksia ja niiden monipuolisuutta alueella ja olosuhteita, joissa on toimijoiden välistä kilpailua ja osaltaan myös mahdollista kilpailua liiketilojen tarjonnassa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukaisen rakennetun ympäristön rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksen rinnalla on laadittu korttelisuunnitelma. Korttelisuunnitelma käsittää korttelin 42071, sen AK-1, AK-2 ja LPA-korttelialueet, sekä korttelin lähiympäristön.

Korttelisuunnitelman lisäksi asemakaavan muutoksen alueeseen lukeutuvista alueista AK-1-korttelialue ja VL-1-lähivirkistysalueen länsiosa lukeutuvat Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen.

Alueelle tehty suunnittelu yhdessä varsinaisen kaavakartan ja kaavamääräysten sekä pykälien kanssa muodostavat korttelin 42071 ja yleisten alueiden jatkosuunnittelua ohjaavaa aineistoa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupaa myönnettäessä on kaavan asettamat tavoitteet ja määräykset sekä pykälät otettava huomioon. Lisäksi asemakaavan muutoksen rinnalla laadittu korttelisuunnitelma sekä Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma on syytä huomioida.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 4.5.2020 - 3.6.2020.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 28.10.2020.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.4.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.6.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 111 kappaletta. Nähtävillä olon aikana saatiin 1 lausunto, Caruna Espoo Oy:ltä, ja 1 kannanotto, Espoon kaupunginmuseolta.

Esitetyissä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Asemakaavan muutoksesta tiedottamiseen ja asukkaiden osallisuuteen oltiin tyytymättömiä.

- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen toivottiin vastaavan Espoon eteläosien yleiskaavan sisältöä. Asemakaavan muutoksen ja Kiviruukin osayleiskaavan samanaikainen vireillä olo koettiin vääränä, ja osayleiskaavan valmistumista toivottiin odotettavan.
- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen korkeus, mittakaava, määrä ja tehokkuus nähtiin liian suurena ja alueelle sopimattomana. Rakentamisen suhde ympäristöönsä ja erityisesti Kattilalaakson pientaloalueeseen nähtiin huonona ja pientaloalueelle kielteisiä vaikutuksia aiheuttavana. Vaihtoehtoisia suunnitelmia toivottiin ja alueen rakentamista vaadittiin sovitettavan merkittävästi läheisen pientaloalueeseen muun muassa rakentamisen korkeutta ja määrää vähentämällä, sijoittaen korkeat rakennukset sekä pysäköintilaitos toisaalle ja suunnitellen alue viihtyisäksi. Lisäksi mittavan ero rakentamisen määrässä, korkeudessa ja rakennustyypeissä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen ja Kattilalaakson pientaloalueen välillä koettiin epäyhdenvertaisena kohteluna.
- Kaupunkikuvallisia ja kaupunkitilojen luonteeseen liittyviä toiveita esitettiin. Kaupunkikuvallisesti toivottiin muun muassa ajattoman tyylikkäitä rakennuksia, sekä eläviä ja vehreitä kaupunkitiloja. Lisäksi kaavalla nähtiin tarpeelliseksi edellyttää, että rakentaminen muodostaa elävää ja viihtyisää ympäristöä jotta sitä toteutuu.
- Asuntojen hallintamuodosta kysyttiin. Asuntojen keskikoon toivottiin olevan kohtalaisen suuri ja alueelle sijoittuvan perheasuntoja, jotta alue pysyisi muun muassa asukaskannaltaan nykyisenkaltaisena ja lapsiperhealueena.
- Ajoneuvo-, sekä jalankulku- ja pyöräilyliikenteen nykyolosuhteisiin liittyen esitettiin havaintoja ja vaadittiin parannuksia. Alueen rakentaminen ja lisääntyvä asukasmäärä herättivät huolia ajoneuvoliikenteen ja sen haittojen kasvusta sekä ruuhkautumisesta, jotka vaadittiin huomioitavan. Tulevan pysäköinnin määrä nähtiin liiallisena ja sen sijoittuminen sopimattomana. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä toivottiin kehitettävän ja suunniteltavan laajalla alueella. Julkisen liikenteen palvelutasoa ei nähty hyvänä ja sen kykyä vastata lisääntyvän asukasmäärän liikkumistarpeisiin epäiltiin. Kiviruukin aluetta ei nähty mahdollisena suunnitella julkisen liikenteen varaan, mutta myös toivetta julkiseen liikenteeseen sekä kävelyyn ja polkupyöräilyyn tukeutumiseen esitettiin.
- Esitetyn rakentamisen nähtiin vaarantavan alueen luontoa ja eläimistöä sekä huonotavan muun muassa liito-oravan olosuhteita. Luonto ja eläimistö vaadittiin huomioitavan ja turvattavan, sekä ekologiset yhteydet suunniteltavan ja toteutettavan riittävinä.
- Rakentamisen vaikutuksia ilmastonmuutokseen esitettiin huomioitavan puuraikentamista edistämällä ja lisääntyvän liikenteen päästöt aiheuttivat huolta.

- Kiviruukin alue toivottiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena ja sen arvioitu asukasmäärä nähtiin liiallisena. Alueen muutos sekä asukasmäärän kasvu herätti huolta alueen luonteen muutoksesta, palveluiden riittävydestä ja alueen turvallisuudesta. Myös koko Espoon asukasmäärän kasvun nähtiin aiheuttavan ongelmia.

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksen asukastilaisuus on ollut yhdessä Kiviruukin osayliskaavan asukastilaisuuden kanssa etätalaisuutena 28.10.2020.

Seuraavassa tiivistelmä asukastilaisuudessa esitetyistä mielipiteistä:

Asukastilaisuudessa Kiviruukin ja Tiilismäenrinteen mitoituksiin liittyen nostettiin esille, että Kiviruukin alueelle ei mahdu 9000–12 000 uutta asukasta, ja 2000 työpaikkaa on liian vähäinen määrä. Lisäksi Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutoksen tehokkuutta ja massoittelemia esitettiin madallettavan. Alueen asuntokantaan liittyen toivottiin enemmän isoja perheasuntoja. Alueen rakenteeseen liittyen toivottiin kokonaisuudessaan erilaista kaupunkirakennetta ja esitettiin, että korkeimmat rakennukset tulisi sijoittaa Länsiväylän varteen ja metroaseman läheisyyteen, ja rakentamisen korkeuden tulisi madaltua portaittain kohti pientaloaluealueita. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle toivotaan 3–4 kerroksisia rakennuksia. Länsiväylän varteen esitettiin myös työpaikkarakennuksia suojaamaan melulta. Kiviruukin esitetään tarvitsevan kauppoja ja palveluita. Alueen rakenteeseen liittyen on tuotu esiin, että olisi pitkään suoraan tiehen tukeutumisen sijaan voitu tehdä luovempi ratkaisu. Aukioiden sarja on todettu hyväksi, sen muodostaessa pysähdyspaikkoja pitkälle suoralle. Kaupunkikuvaan ja kaupunkitiloihin liittyen nousi esiin kaupunkitilojen viihtyisyys, mainiten kivijalkatilojen ja elävyyden tärkeys, katutilojen kaupunkimaisuus ja vehreys, sekä Kiviruukinaukioiden merkitys yhdistävänä kaupunkitilana, jossa tulisi olla jotain kivaa ja erityistä. Kaupunkikuvaan liittyen asukastilaisuudessa ehdotettiin vaaleita luonnonmukaisia värejä, ja kattomuodon osalta mainittiin toiveeksi harjakattoiset rakennukset.

Liikenteeseen liittyen asukastilaisuudessa esitettiin huoli liikenteen ruuhkautumisesta, mainittiin liikenteen ruuhkautuvan jo nykyisin ja toivottiin parannuksia tilanteeseen. Pohjoisesta tulevaa liikennettä esitettiin ohjattavaksi Tiilismäentien kautta eikä Kattilaaksonkadun kautta. Lisäksi asukastilaisuudessa ajoneuvoliikenteen kehittämistä alueella nähtiin käsitellyn kaavadokumenteissa vain suppeasti. Asukastilaisuudessa kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, niiden tilatarpeisiin ja niiden väliseen erotteluun, sekä suoriin yhteyksiin metroasemalle ja metroaseman pyöräpysäköintiin esitettiin kiinnitettävän huomioita. Pysäköintiin liittyen metroasema esitettiin huomioitavan pysäköintipaikkojen määrässä, ja pysäköinti esitettiin sijoitettavan pysäköintikansien alle tai pysäköintitaloihin. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueeseen pysäköinti esitettiin suunniteltavan ja sijoitettavan siten, että ajoyhteys pysäköintilaitokseen ohjataan korttelin sisältä. Julkiseen liikenteeseen liittyen esitettiin huomioitavaksi kehittyvien liikennevälineiden tulevaisuudessa tuomat mahdollisuudet. Metron syöttöliikennettä esitettiin pohdittavan eri tavalla kuin muilla metroasemilla esimerkiksi tutkien/kokeillen Kiviruukin ja metron välillä lyhyellä vuorovälillä kulkevia robottibusseja.

Asukastilaisuudessa luontoon ja virkistykseen liittyen on noussut esille lähimetsien keskeinen ja tärkeä asema alueen asukkaille niin lähiympäristönä, virkistysalueina kuin luonnonympäristöinäkin. Nykyisten metsien säilyttäminen nähtiin parhaana tapana turvata luontoarvot, ja Multakaskenmäen metsän säilyttäminen, sekä metsän ja suon merkitys tärkeänä lepakkoalueena mainittiin erikseen. Liito-oravien suojelun nähtiin mahdollistavan myös kestävämmän ja viihtyisämmän kaupunkirakenteen. Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä tuotiin esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistykselle. Esiin tuotiin myös yhteys Kivenlahdesta merenrannalta keskuspuistoon, Kiviruukinaukio osana reittiä. Virkistykseen liittyen asukastilaisuudessa esitettiin lähimetsien olevan asukkaille keskeisiä ympäristöjä, mutta myös Keskuspuiston länsiosien merkitys virkistykselle tuotiin esiin. Suuren asukasmäärän todettiin tarvitsevan monipuolisia leikin, oleskelun ja liikunnan alueita, sekä viheralueita ja puistoja. Kevyen liikenteen yhteyksien tärkeys tuotiin esiin, jotta luonto on saavutettavissa ilman autoa, ja hiihtäjien ja lenkkeilijöiden kulkuyhteydet etelästä keskuspuistoon mainittiin tärkeäksi huomioida. Tilaa liikunnalle toivottiin siten, että harrastaminen on mahdollista kaikille. Lisäksi toivottiin, ettei se olisi kallista. Tiivistetysti kaikkien liikkujien käytössä olevaa tilaa toivottiin koulun urheilusaliin ja kentille. Alueelle toivottiin ulkoilurataa. Lisäksi sinne haluttiin harraste-, yhteis- ja asukastiloja, ja näin mahdollisuutta muun muassa yhteisöllisyyteen, yhteisölliseen tekemiseen ja harrastuksille.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa mielipiteet on huomioitu seuraavasti:

- Rakentamisen määrää on vähennetty asemakaavan muutosehdotuksessa noin 13 610 kerrosneliömetrillä verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen, jossa rakentamisen määräksi oli esitetty noin 55 350 k-m². Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 kokonaiskerrosalaksi on osoitettu 41 740 k-m², josta edellytetään rakennettavan vähintään 930 k-m² päiväkotitilana ja vähintään 1 260 k-m² liiketilana sekä 39 550 k-m² asuinrakentamiseen liittyvänä tilana. Liiketilan vähimmäismäärä on asemakaavan muutosehdotuksessa runsaampi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyssä maankäyttöluonnoksessa, ja ne on osoitettu asemakaavan muutosehdotuksessa sijoittuvaksi keskeisiin sijainteihin Ruukintien ja aukiotilojen muodostamaan kaupunkiympäristöön nähden.
- Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 791 asukasta (1 asukas / 50 k-m²). Se on rakentamisen määrän vähentämisen myötä laskenut verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn noin 1 000 uuden asukkaan määrään.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin Kattilalaakson pientaloaluetta lähimpiä rakennuksia on madallettu huomattavasti verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona esitettyyn maankäyttöluonnokseen.

Kortteliin suunniteltua pysäköintilaitosta on madallettu kahdella kerroksella, viidestä kerroksesta kolmeen kerrokseen. Korttelin koillisreunalle suunniteltuja 13-kerroksista ja 11-kerroksista rakennusta on madallettu huomattavasti suunnitellen ja osoittaen ne pientaloalueen suuntaan kuusikerroksisesta viisi-kerroksiseksi laskeviksi. Tiilismäki-kadun ja Ruukintien risteyksen läheisyyteen suunniteltua 14- ja 12-kerroksisista rakentamista on madallettu huomattavasti suunnitellen ja osoittaen se enintään 6-kerroksiseksi.

- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen varjostuttavuutta on vähennetty edellä mainittuja rakennuksia madaltaen. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän korttelisuunnitelmaluonnoksen osana on tehty varjostustuki-kielma, jossa tarkastellaan korttelin 42071 suunniteltujen rakennusten varjostuttavuutta eri vuorokauden- sekä vuodenaikoina.
- Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty tuulisuusselvitys ja sen tuloksia on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistetuissa rakennusten sijainneissa on huomioitu ja tuettu Ruukintien ympäristön muodostumista kaupunkimaiseksi ympäristöksi, ja huomioitu korttelin rakennusten vaikutusta Kattilalaakson pientaloalueeseen. Korttelin Ruukintien puoleiselle laidalle on osoitettu rakennusaloja, joille rakennukset lähtökohtaisesti sijoittuvat pitkältä sivultaan Ruukintien suuntaisesti, sekä rakennusaloja, joille rakennukset sijoittuvat pitkältä sivultaan suunnilleen pohjois-eteläsuuntaisesti. Näin on mahdollista muodostaa puoliavointa korttelirakennetta, jossa katutilaa kehystävät rakennukset, mutta jossa avautuu myös avoimempia näkymiä kortteliin. Kattilalaakson pientaloalueelle avautuvien näkymien, sekä pientaloalueen tonttien ja asuntojen yksityisyyden huomioimiseksi asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 pohjoislaidalle sekä etelälaidalle korkean rakentamisen mahdollistavat rakennusalat on sijoitettu siten, että niille rakentuvat asuinrakennukset sijoittuisivat pitkältä sivultaan suunnilleen pohjois-eteläsuuntaisesti. Tällöin rakennusten väliin jää tilaa ja ilmavuutta, jolla vältetään myös yhtenäisen muurimaisen kokonaisuuden muodostumista, ja vähennetään korttelin asunnoista avautuvia suorina näkymiä pientaloalueelle.
- Kaupunkikuvan ja kaupunkitilojen kaupunkimaisuuden, laadukkuuden, tunnistettavuuden, elävyyden, vehreyden ja Kiviruukin tiiliruukkialueen historian ilmentävyyden, sekä rakentamisen luontevan ympäristöön liittymisen johdosta asemakaavan muutoksessa rakentamiselle asetetaan kattavia kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja asemakaavan muutosalueelle osoitetaan kolme aukiotilaa. Kaupunkikuvallisilla vaatimuksilla pyritään muun muassa sovittamaan kortteli 42071 ympäristöönsä, huomioidaan pientaloalueen läheisyyttä. Lisäksi rakennetulta ympäristöltä edellytetään kaupunkimaisuutta ja sen edellytetään muodostavan niin viihtyisiä ja keskeisiä kaupunkitiloja huomioivaa kuin jalan-kulkua sekä pyöräilyä tukevaa ympäristöä.

- Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien huomioimiseksi ja tarkentamiseksi asemakaavan muutosehdotuksessa yhteyksiä on tarkennettu. Tiilismäenrinteen lähivirkistysalueelle (VL-1) osoitetaan sijainniltaan ohjeellisia, mutta yhteydeltään sitovia ulkoilureittejä, jotka ovat osa laajempia Kivenlahteen ja Keskuspui-
toon johtavia jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyksiä, sekä Sammalvuoreen suuntaan suuntautuvaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Lisäksi asemakaavan muutosehdotuksessa Ruukintietä Tiilismäki-kadulle jalkaisin kulkemisen mahdollistamiseksi korttelin 42071 läpi osoitetaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka edellytetään toteutettavan selkeänä, riittävän levyisenä ja vai-
vatta hahmottavana luontevan läpikulun korttelin poikki mahdollistavana jalan-
kulkureittinä.
- Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu VL-1-merkinnällä lähivirkis-
tysalue, joka on liito-oravan elinympäristöä, ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueella edellytetään huomioitavan sen merkitys ekologisen yhteyksien kannalta, alueen läpi on säilytettävä puustoinen latvusyhteys ja puunkaadot on minimoitava. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen sisäl-
tyy korttelin 42071 rakentamisen aikana edellytettäviä toimia, joilla suojataan VL-1-alueen maastoa ja puustoa, sekä huomioidaan korttelin ja lähivirkistys-
alueen rajan molemmin puolin sijaitsevaa puustoa. Toimilla huomioidaan alu-
een merkitystä niin liito-oravan kannalta sekä lähivirkistysalueena. Lisäksi ne muodostavat mielipiteissä toivottua vehreää vyöhykettä korttelin ja Kattilaak-
son pientaloalueen väliin.
- Asemakaavan muutosehdotukseen liittyy sisältöjä rakennettavien autopaikkoi-
hin ja polkupyöräpaikkoihin liittyen, jotka osin sisältävät mielipiteissäkin esiin
nostettuja sisältöjä.

Esitetyissä lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavaa:

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa tuodaan esiin, että kaavamuuosalueella sijait-
see nykyistä ilmajohtoja ja maakaapeloitua sähköverkkoa. Alueella on myös ny-
kyisiä muuntamoita. Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa, ja tämä vaatii
maakaapelointeja ja uusia, helposti luokse päästävissä olevia, puistomuunta-
moita. Lausunnossa esitetään pyyntö varata kolmelle puistomuuntamolle tarvitta-
vat, noin 20 m², maa-alueet sekä tuodaan esiin, että puistomuuntamoina käytettä-
vän Carunan rakentamistaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muunta-
moita. Lausunnon liitteessä 2 esitetään yhden puistomuuntamon sijoittamista ase-
makaavan muutosalueen länsiosaan, yhden pohjoisosaan ja yhden itäosaan kort-
telia ja katuja läheisiin sijainteihin. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvitta-
vat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuk-
sista vastaa siirron tilaaja sekä johtojen siirron edellyttävän niille järjestyvää uutta
pysyvään sijaintia. Lausunnossa ilmaistaan, että kaavan tarkentuessa vaikutuk-
sista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa ja Caruna Espoo Oy toivovan
lausunnonantomahdollisuutta myös kaavaehdotusvaiheessa.

Kannanotossaan Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museon näkemyksen mukaan kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseo ilmaisee, että museota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä muutoksia. Lisäksi kannanotossa tuodaan esiin myös, että mikäli kaavan valmistelutyö viivästyy huomattavasti, selvitysten ajantasaisuus on arvioitava uudelleen ja tällöin myös Espoon kaupunginmuseota on kuultava uudestaan.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa lausunnot ja kannanotot on huomioitu seuraavasti:

Caruna Espoo Oy:n kanssa on pidetty 20.1.2022 kokous lausunnossa esitetyn huomioimisesta Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutoksessa. Kyseisessä kokouksessa tunnistettuja tarpeita sekä tutkittavia sekä lähtökohtaisesti mahdollistettavia muuntamoiden sijainteja huomioiden Tiilismäenrinteen, alue 420122, asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 koillisosaan, LPA-1-merkinnällä, osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle, jolle mahdollistetaan enintään kolmekerrosinen korttelia palveleva pysäköintilaitoksen rakentamisen, edellytetään rakennettavan myös korttelia palveleva korttelimuuntamo. Kyseisen korttelimuuntamon johdosta LPA-1-korttelialueen itälaidalle osoitetaan ohjeellisella vm-merkinnällä muuntamon rakennusala ja se on mitoitettu Carunan Espoon Oy:n kanssa pidetyn kokouksen mukaisesti kookkaamman muuntamon rakentamisen mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksessa VL-1-merkinnällä osoitetulle lähivirkistysalueelle osoitetaan vm-merkinnällä ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusalaa. Toinen niistä sijoittuu alueen pohjoisosaan ajo-1-merkinnällä osoitetun korttelin kansipihalle johtavan yhteyden yhteyteen. Toinen lähivirkistysalueen länsiosaan Ruukintien läheisyyteen. Kyseisistä muuntamonrakennusaloista pohjoisempi, korttelin 42071 kansipihalle johtavan yhteyden läheisyyteen osoitettu muuntamonrakennusala on mitoitettu Carunan Espoon Oy:n kanssa pidetyn kokouksen mukaisesti kookkaamman muuntamon rakentamisen mahdollistavaksi, joka lähtökohtaisesti mahdollistaa korttelin 42071 lisäksi myös lähiympäristön tarpeita palvelevan muuntamon rakentamisen.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Pekka Harstila, Lujatalo Oy, Hankekehityspäällikkö
- Vesa Sairamaa, Lujatalo Oy, Suunnittelujohtaja
- Janne Sihvonen, Lujatalo Oy, Projektipäällikkö
- Jari Lonka, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Anja-Kaisa Ylimommo, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Francesco Allaix, L arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Erika Szilvassy, L arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Julio Orduna Sanchez, Ola design, 3D-artist
- Matias Celayes, Ola desing, 3D-artist
- Kirsi Laatumen, Vireo Oy, maisema-arkkitehti
- Otto Pohjala, Paloässät Oy, Palotekninen suunnittelija
- Mikko Yli-Kauhaluoma, Finnmap-Infra Oy, Osastopäällikkö, liikennesuunnittelija
- Risto Kiviluoma, WSP Oy, Teknologiajohtaja
- Janne Kankare, Promethor Oy, Toimitusjohtaja
- Johanna Toivonen, Promethor, Suunnittelija
- Marjaana Kuisma, Insinööritoimisto Vesitaito Oy, Toimitusjohtaja

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Lauri Koltola, arkkitehti
- Kaisa Lahti, suunnitteluinsinööri (liikennesuunnittelu)
- Anja Karhula, maisema-arkkitehdit
- Susanna Risunen, suunnitteluavustaja

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
28.8.2019	Asemakaavan muutoksen hakijat	Kaavoitushakemukset saapuivat
1.4.2020	ksl	Kaavalliset tavoitteet

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
20.4.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
4.5.2020 - 3.6.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Lauri Koltola

arkkitehti

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja