



Kaupunkisuunnittelulautakunta

29.01.2025

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 29.01.2025 klo 17:30 - 19:20

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Rehnfors Ari	varajäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Donner Robert	varajäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Tommola Helena	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	juristi	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Ikäheimonen Taru	hyvinvointipäällikkö	klo 17:30-18:05
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	klo 17:30-18:30
	Manninen Juhani	erikoissuunnittelija	klo 17:30-19:15

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Risto Nevanlinna  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.02.2025

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä nro</b>	<b>Liite nro</b>	<b>Kokousasian otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 9		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 10		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 11	1 - 3	Kivikaira, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 15.1.2025	6
§ 12	4 - 6	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025, pöydälle 15.1.2025	25
§ 13		Kokouksessa kuultavat selostukset	31
§ 14	7, 8	Pitkäniityntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 631403, 72. kaupunginosa Karhusuo	32
§ 15	9	Rakennuskiellon jatkaminen Miilukorvessa rakennuskieltoalueella 131	40
§ 16	10	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 käyttösuunnitelman hyväksyminen	43
§ 17		Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun muutos	46

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 9

29.01.2025

§ 9

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.1.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 10

29.01.2025

§ 10

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Risto Nevanlinna.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 170

11.12.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 4

15.01.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 11

29.01.2025

Asianumero 2241/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 11

§ 11

## **Kivikaira, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 15.1.2025**

Valmistelijat / lisätiedot:

Saastamoinen Toni

Koivula Olli

Pihkala Aapo

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Vehmasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen: "Lautakunta esittää, että nähtävillä olon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kaavamuutosalueen säilyviin rakennuksiin tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään vastaava määrä kuin pesiä menetetään alueen rakennusten purkamisen seurauksena, eli 35–40. Mahdollisten pönttöjen sijoittelussa konsultoidaan lintuasiantuntijaa. Perustelut: Kaavamuutosalueen suojelullisesti tärkein pesimälaji on tervapääsky, joita pesii yhdessä rakennuksessa noin 35–40 paria.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 170
§ 4
§ 11

11.12.2024
15.01.2025
29.01.2025

Tervapääsky on erittäin uhanalaiseksi luokiteltu laji, joka käyttää vuosittain samaa pesäpaikkaa. Tervapääskyjen osalta on kyseessä parimäärältään merkittävä yhdyskunta. Tervapääskyt on todennäköisesti mahdollista houkutella pesimään pönttöihin.”

Järvinen teki ehdotuksen kaavan hylkäämiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Järvisen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ehdotuksen.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4  
esittää, että nähtävillä olon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kaavamuutosalueen säilyviin rakennuksiin tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään vastaava määrä kuin pesiä menetetään alueen rakennusten purkamisen seurauksena, eli 35–40. Mahdollisten pönttöjen sijoittelussa konsultoidaan lintuasiantuntijaa.

Järvinen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

## Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen eteläosan tiivistäminen asuinrakentamisella raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Alueen katu- ja viherverkostot suunnitellaan ja rakennetaan kävelijöille sekä pyöräilijöille selkeämmiksi, ja lunastetaan kaupungille. Kivimiehentietä siirretään länteen. Katu katkaistaan pohjoisessa, ja sen pääty käännetään kohti itää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.12.2018 hyväksynyt tavoitteet Kivimiehen kaavalle, jonka osana Kivikaira oli.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä laajempaan, voimassa olevan Kivimiehen YO/s-korttelin 10014 ja muitakin alueita käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa, jotta pohjoisosaa saadaan edistettyä eteläosaa nopeammin. Pohjoisosaa on jatkettu nimellä Kivimies, alue 220209. Eteläosa on jaettu aikataulusyistä kahdeksi eri kaavaksi, joista itäosat suunnitellaan kaavalla Betonimies, alue 220213.

Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan itälänsisuuntainen puisto, joka täydentää pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla osoitettua puistoa. Puisto toimii sekä virkistys- että liito-oravan kulkuyhteytenä. Puiston eteläpuolelle suunnitellaan päiväkotia, ja sen eteläpuolelle jalankulkupyörätie, Kivikairanpolku. Länsilaidalla oleva entisen palo-opiston 2–3-kerroksinen 1950-luvun osa säilytetään ja kaavalla mahdollistetaan sille erilaiset käyttötarkoitukset, jotta suojeltu rakennus saadaan pysymään käytössä. Kivimiehentien itäpuolella olevan entisen GTK:n päärakennuksen kuusikerroksinen 1950-luvun osa säilytetään, ja sille sallitaan niin ikään joustava käyttö. Suunnittelualueen eteläosaan tulee asuinkerrostalokorttelit Kivimiehentien kummallekin puolelle. Läntisessä korttelissa on kolme lamellimaista kerrostaloa, jotka ovat etelässä kahdeksan- ja pohjoisempaan kuusikerroksisia. Itäisessä korttelissa on kaksi kuusikerroksista ja kaksi kahdeksankerroksista lamellimaista taloa sekä yksi kuusikerroksinen pistetalo. Matalammat lamellimaiset talot sijoittuvat itäisessä korttelissa pohjoislaidalle. Asuinrakennukset sovitetaan ilmeeltään RKY-alueeseen.

Pysäköinti sijoittuu suurimmaksi osaksi alueen ulkopuolelle Kivimiehen ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksiin. Alueelle mahdollistetaan kannenalainen pysäköinti läntiseen kortteliin. Itäisen korttelin piha on maanvarainen. Säilytettävän entisen palo-opiston rakennuksen takapihalle suunnitellaan pysäköintipaikkoja. Muuten pihaille sallitaan vain muutamia autopaikkoja. Alueen kaduille suunnitellaan yleistä pysäköintiä, joka palvelee päiväkodin saattoja ja vieraita.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,68 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 44 600 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 12 600 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 650 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>). Luvussa on oletettu, että voimassa



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

olevassa kaavassa Kivimiehentien länsipuolelle voi sijoittua opiskelija-asumista. Nykyisin alueella ei kuitenkaan ole asumista, joten vallitsevaan tilanteeseen nähden asukasluku voisi nousta laskennallisesti noin 820 asukkaalla.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kivikaira - Stenkarlsskogen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7516, käsittää osan korttelista 10014, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 4.3.2019 ja 6.3.2019 kirjatulla hakemuksilla. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää eteläisen osan Otaniemen etelälaidalla sijaitsevasta Kivimiehen alueesta, joka on alun perin rakentunut tutkimuslaboratorioiden alueeksi. Osoitteistossa suunnittelualue käsittää Kivimiehentie 1:n ja 2:n kiinteistöt. Kivimiehen alue sisältää ajallisia kerrostumia, mutta sen yleisilme on yhtenäinen. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Alueen yleiskuva on vaihteleva. Toisaalta aluetta hallitsevat laajat polveilevat rakennukset, joilla on suuri estevaikutus, ja asfalttipäällysteiset

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

suuret pysäköintikentät, mutta ne on reunustettu puustolla ja muulla kasvillisuudella, joten yleisilme on vihreä. Pinnanmuodoiltaan alue on loivaa rinnettä. Korkein kohta, +14,7 mpy, on pieni avokallio pohjoisosassa. Maasto laskee itään ja etelään. Etelässä maanpinnan korko on noin +12.0 mpy ja idässä +8.0 mpy.

Laajimmat yhtenäiset puustoiset alueet sijoittuvat pohjoislaidalle Tutkijanpolun eteläpuolelle. Ne ovat sekapuustoisia metsiköitä, joiden puusto on enimmäkseen mäntyjä, kuusia ja koivuja. Rakennusten ympärillä piha-alueet ovat pääosin nurmipintaisia. Valtaosa pihojen puustosta on tyyppillisiä metsäpuita, kuten mäntyjä, koivuja tai kuusia. Osa taas on istutettuja puistopuita, kuten vaahteroita. Lisäksi alueelle on istutettu pensaita massamaisiin istutuksiin. Alueen maisemakuva on muuttunut merkittävästi etenkin 1950–1980 aikana luonnonmetsien korvaantuessa rakennetulla kaupunki- ja kampusympäristöllä. Alueen rakennukset on sovitettu metsäiseen ja osittain kallioiseen maastoon. Kapeahkot metsäiset kaistaleet jäivät rakennusten väliin. Vaikka rakentaminen on heikentänyt yhtenäisiä metsäalueita, alueen vihreys korostuu etenkin kesäisin. Rakennukset eivät nouse puuston latvuksen yläpuolelle.

Alueelta on laadittu kaksi luontoselvitystä (Faunatica, 2019 ja Faunatica, 2024). Vuoden 2019 selvityksessä suunnittelualueelta ei löytynyt huomionarvoisia luontoarvoja. Nykyisten viheralueiden säilyttämistä suositeltiin muun muassa linnuston suojelemiseksi. Vuoden 2024 selvityksessä todettiin, että alueen pohjoisosan metsä soveltuu liito-oravalle ja sen säilyttäminen on perusteltua. Lisäksi alueella olevassa purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa havaittiin erittäin uhanalaiseksi luokitellun tervapääskyn pesimäyhdyskunta. Näin ollen rakennuksen purkaminen vaatii ELY-keskuksen poikkeusluvan ja sitä edistetään erillisessä prosessissa. Selvityksessä esitettiin, että tervapääskyt voisi olla mahdollista houkuttaa säilyviin rakennuksiin kiinnitettäviin pesäpönttöihin pesimään. Lisäksi alueelta on laadittu kaksi liito-oravaselvitystä (Faunatica, 2018 ja Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021). Vuoden 2018 selvityksessä Tutkijanpolun viereisessä metsikössä havaittiin mahdollinen risupesä ja puiden alta liito-oravan papanoita. Vuoden 2021 selvityksessä risupesää ei havaittu. Papanoita havaittiin kuitenkin puiden alla. Tutkijanpolun viereinen metsikkö tunnistettiin liito-oravalle soveltuvaksi kulkureitiksi. Otaniemen liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arvioinnissa (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019) todetaan, että lajin suojelutaso ei Otaniemessä ole suotuisa, sillä populaatio on liian pieni, ja liikkuminen Otaniemien ja viereisten alueiden välillä on epävarmaa. Lisäksi liikkumisreittien säilymiseen pitkälle tulevaisuuteen liittyy myös riskejä ja epävarmuuksia. Vaikka laji nyt esiintyy Otaniemessä, suojelutaso ei pitkällä aikavälillä ole varmallalla pohjalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Alueen kaksi rakennuskokonaisuutta on sommiteltu katujen suuntaiseen koordinaatistoon. Muodoltaan ne ovat monimuotoisia, ja sisältävät useita erisuuntaisia siipiä ja hallimaisia osia. Eri osien välillä on korkeusvaihtelua. Rakennuksia on laajennettu vähitellen tarpeen mukaan, ja niissä näkyy ajallisia kerrostumia. Lisäksi itäosassa on erillinen autotalli, joka palvelee Kivimiehentie 1:tä.

Kivimiehentien itäpuolella osoitteessa Kivimiehentie 1 sijaitsee Geologian tutkimuskeskukseksi (GTK) vuonna 1955 rakennettu ja aina vuoteen 2004 eri vaiheissa laajennettu kokonaisuus. Samaan aikaan vuonna 1955 rakennettiin pihalla sijaitseva punatiilinen ja harjakattoinen autotalli. Rakennus on punatiilinen, lukuun ottamatta mustalla kivilaatalla päällystettyä 2004 rakennettua auditoriota, ja useimmilta osiltaan harjakattoinen. Kokonaisuus hahmottuu kahdeksi pohjoiseteläsuuntaiseksi puikkomaiseksi viisi-kuusikerroksiseksi massaksi, joita yhdistää matalampi kaksikerroksinen väliosa. Lisäksi puikkomaisista osista työntyy esiin matalampia kaksikerroksisia siipiä. Ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen osat on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi suojelumerkintä käsittää erikoisesti 2004 rakennetun auditorion. Alkuperäisen rakennuksen suunnitteli Eva Larkka. Toisen rakennusvaiheen suunnitteli Tuula Vainio. Vuoden 2004 rakennusvaihe suunniteltiin Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiaisessa. Nykyisin rakennuskokonaisuus on tyhjillään.

Kivimiehentie 2:ssa on alun perin 1956 palopäällystökouluksi rakennettu kokonaisuus. Sitä on laajennettu 1972 ja 1996. Ensimmäisen vaiheen rakennuksen suunnittelivat Tarja Salmio-Toiviainen ja Esko Toiviainen. Vuoden 1972 laajennuksen taas suunnitteli Matti E. Hirvonen. Alkuperäinen 50-luvun rakennuskokonaisuus koostui koulu- ja majoitussiivistä, kalustohallista ja letkunkuivaustornista. Myöhemmin kokonaisuutta täydennettiin uudella päärakennuksella ja kalustohallin laajennuksella. Myös letkunkuivaustorni rakennettiin uudelleen. Rakennuskokonaisuudesta on suojeltu alkuperäinen 50-luvun osa, vuonna 1972 uudelleen rakennettu letkunkuivaustorni ja niin ikään 1972 rakennettu uusi päärakennus. Nykyisin rakennuskokonaisuudessa toimii majoituspalveluita tarjoava Forenom.

Suunnittelualueen rakennuskokonaisuudet ovat suuria ja niihin kuljetaan useista eri suunnista Miestentieltä, Kivimiehentieltä ja Betonimiehenkujalta. Alueen keskellä kulkee pohjoiseteläsuuntainen Kivimiehentie, joka on pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla katkaistu läpiajavalta autoliikenteeltä. Kivimiehentieltä ajetaan suunnittelualueen pysäköintipaikoille. Alueella on ajoramppi maanalaiseen pysäköintihalliin, ns. Kivimiesparkkiin. Ajorampille saavutaan Betonimiehenkujaa pitkin suunnittelualueen itälaidalta. Kivimiehentielle ja Betonimiehenkujalle saavutaan eteläpuolella olevalta Miestentieltä. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/51
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Alue on kokonaisuudessaan yksityisen kiinteistökehitysyrityksen omistuksessa.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat 220704 Kivimies (lainvoimainen 2.6.2004) ja 220718 Kivimies muutos (lainvoimainen 19.8.2009).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osa YO/s-korttelia 10014. Kortteli on tarkoitettu opetus- ja tutkimustoimintaan. Ympäristön luonne säilytetään. Alueella sallitaan myös pienimuotoinen laboratoriotoiminta, joka liittyy opetus- ja tutkimustoimintaan. Kivimiehentien länsipuolella vanhan palo-opiston alueelle on lisäksi sallittu opiskelija-asuminen ja asuntolatoiminta.

Entisen palo-opiston rakennuskokonaisuus Kivimiehentie 2:ssa on suojeltu autohalleja lukuun ottamatta, eli vanhin 1950-luvun osa ja 1970-luvulla rakennetut letkunkuivaustorni sekä uusi päärakennus.

Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 6 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennuskokonaisuuden itäpuoleiselle pihalle on sallittu uuden kuusikerroksisen rakennuksen ja sen yhteyteen kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Uudisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 5 400 k-m<sup>2</sup>. Ympäröivät alueet on merkitty istutettaviksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Entisen geologian tutkimuskeskuksen rakennuskokonaisuudesta on suojeltu vanhin 1950-luvun osa matalampine siipineen, 1968–1970 rakennettu ensimmäinen laajennus ja erikoisesti myös 2004 rakennettu auditorio. Muita osia ei ole suojeltu. Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on sallittu uuden kuusikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kerroksista neljä saa rakentaa maanpinnalle ja kaksi maan alle. Kaavaan on merkitty lisäksi maanpäällistä pysäköintiä rakennusten ympärille. Koillisnurkkaan on osoitettu ajoramppi maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusoikeutta voimassa olevissa asemakaavoissa on yhteensä 32 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Mielipiteitä saatiin 14 ja kannanottoja kaksi kappaletta. Suurin osa mielipiteistä saatiin lähialueen asukkailta. Yksi mielipide saatiin myös Otaniemi-seuralta. Valtaosa palautteesta koski suunnittelualueen ulkopuolisia alueita, sillä valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempaa alueena.

Mielipiteissä esiintyneet teemat olivat kaupunkikuva ja arkkitehtuuri suhteessa Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen ja rakentamiseen, rakentamisen määrä, mittakaava ja laatu, viheralueiden riittävyys, maiseman ja luonnonarvojen turvaaminen, kulkuyhteydet, liikenne, pysäköinti, melu, ilmansaasteet, kaava-aineiston laatu ja tarkkuus, MAL-sopimuksen noudattaminen ja VTT:n MIKESin toimintaedellytykset. Tässä on käsitelty suunnittelualuetta koskevia asioita.

Mielipiteissä aluetta pidettiin arkkitehtuuriltaan merkittävänä. Uusien rakennusten toivottiin sopeutuvan säilytettäviin rakennuksiin ja ympäristöön ulkoasultaan, massoitteeltaan ja mittakaavaltaan. Esitettyjä suunnitelmia pidettiin arkkitehtuuriltaan sekavina, erityisesti rannassa ja Otaniementien sekä Betonimiehenkujan välisellä alueella. Kivikairan suunnittelualueella kaivattiin vielä säilytettävien rakennusten parempaa huomiointia muun muassa muotoilemalla kaarevaksi suunniteltu talo suorakulmaiseksi. Pihvoja toivottiin myös suurennettavan. Suunnittelualueelle esitettyä rakentamista pidettiin pääosin onnistuneena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Liikenteellisesti suunnittelun toivottiin mielipiteissä nojaavan mahdollisimman paljon joukkoliikenteeseen, kevyeen liikenteeseen ja lähipalveluihin. Pikaraitiotielle toivottiin suunniteltavan sujuva kävelyreitti. Pysäköintiä toivottiin sijoitettavan mahdollisimman paljon kallioluoliin, jotta sitä ei olisi maanpinnalla tai pihakansien alla. Toivottiin myös, että alueen hyvä sijainti huomioitaisiin edellyttämällä pysäköintiä tavallista vähemmän, tai jopa ei lainkaan.

Luontoa toivottiin mielipiteissä säilytettävän suunniteltua enemmän ja toivottiin, että luonnonmukaisempia alueita kehitettäisiin myös suunniteltujen rakennusten lomaan.

VTT:n Mittatekniikan keskus MIKES sijaitsee alueen lähellä. Sen lähelle rakennettaessa on huomioitava näkymä MIKESistä etelän suuntaan taivaalle ja se, että rakennettaessa tärinäherkät mittalaitteet eivät häiriinny.

Mielipiteitä on huomioitu suunnittelussa muun muassa määräämällä rakennukset julkisivuiltaan punatiiliseksi ja harjakattoisiksi. Suunnittelua on ohjattu siten, että rakennukset sopivat ympäristöön mittakaavaltaan ja massoittelultaan. Rakennukset on suunniteltu suorakulmaisiksi ja pihojen kokoon on kiinnitetty huomiota. Korttelit suunnitellaan yhtenäisinä kokonaisuuksina, jolloin pihat palvelevat paremmin koko korttelia. Suunnitelmat nojaavat joukkoliikenteeseen. Kävely- ja pyöräily-yhteydet on suunniteltu sujuviksi ja alueen läpi kulkee useita eri yhteyksiä. Pysäköintiä on sijoitettu kallioluoliin mahdollisimman paljon. Toisen asuinkorttelin piha on maanvarainen ja kaikki pysäköinti on kallioluolissa. Toisessa on kansipiha, jonka reunalle jää kuitenkin myös maanvaraista pihaa. Alueen pohjoislaidalla säilytetään metsikkö Tutkijanpolun vieressä. Pihoista pyritään suunnittelemaan mahdollisimman vehreät ja olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään. VTT:n MIKESin reunaehdot on huomioitu kaavamääräyksin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Carunalta ja HSY:ltä. Caruna huomautti Otaniementiellä olevista voimajohdoista. HSY:n mukaan alueella on useita heidän vesihuoltolinjojaan, päävesilinja ja pumppaamo. Vesihuoltoverkosto tulee suunnitella HSY:n kanssa yhteistyössä.

Carunan voimajohdot ovat tämän kaava-alueen ulkopuolella ja huomioidaan toisessa kaavassa. Alueen suunnittelun osana on laadittu KTYS, jossa vesihuolto on huomioitu. KTYS viimeistellään kaavan hyväksymiseen mennessä.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 2.5.2019.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 170
§ 4
§ 11

11.12.2024
15.01.2025
29.01.2025

## Korttelialueet

Kaavalla osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia (AK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO) päiväkotia varten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1) entisen palo-opiston rakennukselle. Asuinkorttelit sijoittuvat Kivimiehentien molemmin puolin alueen etelälaitaan. Päiväkotit sijoittuu alueen koillisnurkkaan ja entisen palo-opiston kortteli luoteisnurkkaan.

Läntiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan luoteisnurkkaan kuusi- ja lounaisnurkkaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Itälaidalle osoitetaan pohjoispäädytään kuusi- ja muuten kahdeksankerroksinen kerrostalo. Niiden väliin jää kansipiha, jonka alle rakennetaan pysäköintihalli. Pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös korttelin ulkopuolelle esimerkiksi Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Pihan korko sovitetaan ympäröivään maanpintaan. Etelälaidalle jää maanvarainen pihan osa, jossa säilytetään nykyistä varttunutta puustoa. Alueen läpi menee julkista kulkua palveleva Kivikairanpolku. Pihalle ajetaan koillisesta. Samaa yhteyttä on mahdollista ajaa myös entisen palo-opiston rakennuksen pihalle.

Itäiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan rakennusala säilyvälle geologian tutkimuskeskuksen rakennukselle ja viisi uudisrakennusta. Säilyvän rakennuksen käytöksi mahdollistetaan asuminen, liiketilat ja toimistotilat, ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan. Korttelin lounaisnurkkaan sijoittuu kuusikerroksinen pistetallo. Muut neljä rakennusta sijoittuvat säilyvän rakennuksen itäpuolelle siten, että pohjoisemmat rakennukset ovat kuusi- ja eteläisemmät kahdeksankerroksisia. Pysäköinti sijoitetaan liikkumisesteisten paikkoja ja säilyvän rakennuksen edustalla olevaa muutamaa paikkaa lukuun ottamatta Kivimiehen suurkortteli alla olevaan kallioluolaan. Rakennukset on sommiteltu siten, että pihalla olevaa puustoa pystytään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään, ja säilytettäväksi suunniteltu puusto on osoitettu kaavakartalla alueina.

Uudet asuinrakennukset ovat pistetallo lukuun ottamatta muodoltaan pitkänomaisia ja polveilevia. Rakennuksiin tulee harjakatot ja julkisivuiltaan ne ovat pääosin punatiilisiä. Ulkoasultaan rakennukset on ohjattu sopeutumaan ympäristöönsä ja säilyviin rakennuksiin. Läntisessä korttelissa 30 % ja itäisessä 40 % asunnoista tulee aueta vähintään kahteen eri suuntaan. Määräyksellä pyritään ohjaamaan asunnoista viihtyisämpiä ja valoisampia.

Entiselle palo-opistolle mahdollistetaan käyttö liike- tai toimistotiloina (KL-1). Kaavalla sallitaan myös ympäristövaikutuksiltaan vähäiset tuotanto- ja tutkimustilat. Rakennuksen vanhin osa säilytetään ja sen julkisivut sekä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

vesikatto suojellaan. Korttelin pohjoisreunalla säilytetään metsikköä. Rakennuksen pihalle ajo on suunniteltu yhteisjärjestelyjen turvin Kivimiehentien päädyssä Kivikairanpolkua pitkin samasta kohtaa, josta ajetaan asuinkorttelin pihalle. Pysäköinti järjestetään rakennuksen pihalla.

Päiväkodille osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO). Lähtökohtaisesti alue on suunniteltu kaupungin tarpeeseen. Päiväkoti voidaan rakentaa kolmikerroksisena. Rakennus on suunniteltu korttelin itälaidalle ja piha jäisi länsipuolelle. Länsilaitaan on osoitettu ohjeellinen istutettava alue. Päiväkodin saattoliikenne on suunniteltu Kivimiehentien päästä Kivikairanpolun käänköpaikalta, jolle on suunniteltu pysäköintipaikkoja. Henkilökunnan pysäköintipaikkoja on sijoitettu korttelin itälaidalle, josta myös huoltoliikenne on järjestetty. Osa pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa myös kiinteistön ulkopuolelle. Paikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi Kivimiehen alueen alla olevaan kallioparkkiin.

Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 0,5 ap / asunto, toimistoilta 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>, liiketiloilta 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>, päiväkodilta tai koululta 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup> ja opiskelija-asunnoilta 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>, opiskelija-asunnoilta 1 pp / 20 k-m<sup>2</sup> ja muilta sallituilta toiminnoilta 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.

### **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Alueen pohjoislaidalla säilytetään metsikkö. Se osoitetaan puistoksi (VP). Maisemallisesti merkittävä puusto säilytetään s-1-merkinnällä. Alue toimii myös liito-oravan kulkuyhteytenä, joka on osoitettu eko-1-merkinnällä. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen Tutkijanpolku, jonka virkistysarvoa puisto tukee.

Kivimiehentien itäpuolelle on suunniteltu leikkipuisto (VK), joka palvelee laajemmin Otaniemeä ja muitakin lähialueita. Puistoon on suunniteltu erilaisia leikkitoimintoja, mutta olemassa olevaa puustoa on tarkoitus myös säilyttää eteläosassa runsaasti.

Puisto ja leikkipuisto muodostavat yhdessä uuden kaupunginosapuiston Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 mukaisesti. Se toimii sosiaalisen elämän keskuksena ja voimistaa alueen identiteettiä. Toiminnot palvelevat useita käyttäjä- ja ikäryhmiä.

Viheralueet on tarkoitettu kaupungin tarpeisiin.

### **Muut alueet**

Kaavan myötä Kivimiehentietä siirretään lännemmäksi. Siten sen itäpuolelle saadaan riittävästi tilaa leikkipuistolle. Kadun päähän



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

suunnitellaan itään kääntyvä kääntöpaikka, josta järjestetään päiväkodin saattoliikenne. Kadun varteen ja kääntöpaikalle varataan pysäköintipaikkoja saattoliikennettä ja vieraspysäköintiä varten. Kivimiehentien autoliikenne katkaistaan, mutta yhteys jatkuu jalankulkupyörätienä pohjoiseen Kivikairan puiston läpi.

Kivimiehentien päätyyn suunnitellaan alueen sydämenä toimiva aukio, Kairasydän. Aukiolla muodostetaan alueelle identiteettiä ja luodaan kohtaamispaikka. Siellä on mahdollista järjestää myös esimerkiksi pieniä tapahtumia. Viihtyisyyttä lisätään taiteen keinoin.

Päiväkodin eteläpuolelle rakennetaan jalankulkupyörätie, Kivikairanpolku, joka kulkee Kivimiehentien päädyssä olevalta kääntöpaikalta Betonimiehenkujalla. Yhteys jatkuu myös läntisen korttelin läpi, jotta koko Kivimiehen suurkorttelin läpi pääsee kulkemaan myös kortteleiden läpi. Pääosin yhteyden on ajateltu toimivan sisäisenä kulkuyhteytenä, sillä hieman pohjoisempaan kulkeva Tutkijanpolku on suurempi ja nopeampi.

Betonimiehenkuja osoitetaan kaavalla kaduksi. Eteläosassa tehdään tilaa liittymäjärjestelyille, ja siksi asuinkorttelia on viistetty. Pohjoisosassa on ramppi, joka johtaa Kivimiehen alueen alaiseen kalliopysäköintiin.

### **Palvelut**

Alueelle rakennetaan lähtökohtaisesti kaupungin käyttöön tarkoitettu päiväkotitila. Lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa säilyviin rakennuksiin. Alueelle rakennetaan myös leikkipuisto, johon tullaan myös ympäristöstä, ja pohjoisosan viheralueet palvelevat lähivirkistystä.

Suunnittelualue tukeutuu suureksi osaksi lähialueiden palveluihin, joita löytyy Otaniemen keskuksesta, Tapiolasta ja tulevaisuudessa myös lähempää Betonimiehenkujan- ja Otaniementien varsilta.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Kaavan myötä kunnallistekniikkaa uusitaan muun muassa Kivimiehentien siirron vuoksi. Kadun siirto edellyttää muun muassa kaukolämpö-, käyttövesi- ja hulevesijohtojen siirtämistä. Kunnallistekniikka mitoitetaan uuden suunnitelman mukaiselle käyttäjämäärälle.

### **Liikenne**

Suunnittelun tavoitteena on luoda Kivimiehen alueen keskeisistä osista jalankulkupainotteisia. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu aluetta

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 170
§ 4
§ 11

11.12.2024
15.01.2025
29.01.2025

koskeva kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa (Sitowise 2024), joka valmistuu kaavan nähtävillä olon jälkeen.

Kaava-alueelle sijoittuva Kivimiehentie muutetaan kaupungin kaduksi. Katu muuttuu päättyväksi eli läpiajo poistuu Vuorimiehentien ja Miestentien väliltä. Katu siirtyy nykyisestä sijainnista noin 10 m länteen päin ja kääntyy pohjoispäässä itään. Se päättyy kääntöpaikkaan, jossa on pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikennettä varten. Kääntöpaikalta on suunniteltu tapahtuvaksi myös entisen Geologian tutkimuskeskuksen rakennuksen huolto. Betonimiehenkujasta pieniä osia on kaava-alueella, ja ne osoitetaan kaduksi. Loput Betonimiehenkujasta muutetaan kaduksi itäpuoleisella Betonimiehen kaavalla.

Kivimiehentien itäreunaan on suunniteltu erotettu jalankulkupyörätie, joka jatkuu pohjoiseen Vuorimiehentielle asti. Päiväkodin eteläpuolelle on suunniteltu Kivikairanpolku-niminen raitti, joka yhdistää Kivimiehentien ja Betonimiehenkujan. Se toimii merkittävänä alueen sisäisenä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä. Reitti jatkuu länteen asuinkorttelien läpi aina Miestentien ja Tekniikantien risteyksen tuntumaan asti. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen Tutkijanpolku. Miestentietä kehitetään Betonimiehen kaavalla siten, että kadun varteen suunnitellaan pyöräilybaana.

### **Luonnonympäristö**

Kaava-alueen pohjoisosan metsäisillä VP-alueilla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää (s-1) ja ne toimivat lisäksi ekologisena yhteystarpeena liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Puustoa hoidetaan niin maiseman kuin liito-oravienkin suojelemisen lähtökohdista.

Piha-, puisto- ja katualueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita.

Päiväkodin, piharakennusten ja katosten kaikki kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina. Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuvioiteja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytettäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso on AK-korttelialueilla 0,9, YO-alueilla 0,8 ja KL-1 korttelialueella 0,7. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Viherkerrointyökalu ohjaa myös hulevesien viivytämisen riittäviä tilavarauksia. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesien käsittelyssä tavoitellaan luonnonmukaisia ja maanvaraisia ratkaisuja. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaaesioppaassa ohjeita noudattaen.

### **Suojelukohteet**

Kaavan muutoksella alueen rakennuksista suojellaan kaksi: entisen palo-opiston vanhin, 1950-luvulla rakennettu osa ja entisen Geologian tutkimuskeskuksen vanhin, niin ikään 1950-luvulla rakennettu osa matalaa alun perin kivimuseona toiminutta siipeä lukuun ottamatta. Säilytettävät osat kuvastavat hyvin oman aikansa rakentamista, ja ovat Kivimiehen alun perin pääosin tutkimuskäyttöön suunnitellun alueen varhaisimpiin kuuluvia rakennuksia. Rakennuksia säilyttämällä vaalitaan alueen kulttuurihistoriallisia kerrostumia ja omaleimaista identiteettiä.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

#### **Lähiympäristösuunnitelma**

Lähiympäristösuunnitelman lähtökohtana on säilyttää alueella puustoa ja varmistaa, että alueesta muodostuu vehreä ja viihtyisä kulttuurihistoriallista perintöä kunnioittava asuinalue. Pohjoisosassa säilytetään metsikkö

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Tutkijanpolun ympäristössä. Alueen keskeiseksi julkiseksi tilaksi suunnitellaan aukio, joka sijoittuu Kivimiehentien päähän, jossa alueen kulkureitit risteävät. Aukiolle varataan tilaa oleskeluun, pienimuotoisten tapahtumien järjestämiseen ja lisäksi taideteokselle, jolla uudelle asuinalueelle luodaan identiteettiä. Aukiolle tuodaan kasvillisuutta, jotta sen ilmeestä tulee vihreä. Toinen kaava-alueen keskeinen paikka on hieman etelämmäksi Kivimiehentien varteen suunniteltava leikkipuisto. Siitä suunnitellaan vihreä. Eteläosa suunnitellaan metsäiseksi ja pohjoisosassa leikkivälineet sijoitetaan kasvillisuuden keskelle. Kulku leikkipuistoon järjestetään etelä- ja pohjoispäädyistä Kivimiehentieltä. Kivimiehentielle istutetaan katupuita. Istutettavat alueet on suunniteltu kadun varressa tavanomaista suuremmiksi, jotta kasvillisuutta saadaan istutettua kerroksellisesti ja ympäristöstä tulee vihreämpi. Samalle istutettavalla alueella mahtuu kaksi puuta.

### **Korttelisuunnitelma**

Korttelisuunnitelmassa suunniteltu asuinrakentaminen sijoittuu kahteen eri kortteliin Kivimiehentien molemmiin puolin. Suunnitellut rakennukset muistuttavat molemmissa kortteleissa pääpiirteittäin toisiaan. Pohjoisessa rakennukset ovat kuusi- ja etelässä kahdeksankerroksisia, jotta matalampi rakentaminen liittyy pohjoispuoleisiin matalampiin rakennuksiin paremmin. Julkisivuiltaan ne ovat punatiilisiä ja katot ovat harjakattoja. Punatiilisiin julkisivuihin haetaan vaihtelua erilaisin tiilisävyin ja -ladonnoin. Rakennukset ovat pitkulaisia ja ne polveilevat, jotta asuntoja saadaan aukeamaan paremmin useaan eri ilmansuuntaan. Inspiraatiota rakennusten massoitteille on haettu alueella säilytettävästä entisestä Geologian tutkimuskeskuksesta. Pitkulaisten rakennusten pihojen läpi aukeaa näkyviä ja korttelirakenne hengittää niiden kautta.

Pihoja ei aidata päiväkodin pihaa ja leikkipuistoa lukuun ottamatta, jotta yksityinen ja julkinen alue limittyvät toisiinsa Otaniemelle ominaiseen tapaan. Olemassa olevia maisemallisesti merkittäviä puita on pyritty säästämään mahdollisuuksien mukaan myös piholla rakennusten lomassa, ja puiden säästäminen onkin ohjannut rakennusten sijoittelua. Piholla suositaan alueelle tyypillisiä kasvilajeja. Istutuksista on suunniteltu monikerroksisia ja runsaita, jotta pihosta muodostuu vihreät. Piholle tuodaan myös alueen yleisilmeeseen sopivia materiaaleja, kuten kiviä, kivituhkaa tai maatiiltä. Materiaalimaailmaa on suunniteltu siten, että piholla voitaisiin hyödyntää alueelta purettavista rakennuksista saatavia materiaaleja ja siten vähentää rakentamisen ilmastokuormaakin.

Läntisessä korttelissa valtaosa pysäköinnistä sijoittuu pihan alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kansipiha on ympäröivän maanpinnan tasolla, jotta sen rajaa ei huomaa maastossa. Itäisessä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

korttelissa pysäköinti sijoitetaan pääosin alueen alla olevaan kalliopysäköintilaitokseen.

### **Kaavalle asetetut tavoitteet**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.12.2018 hyväksynyt tavoitteet Kivimiehen tuolloin laajemmalla rajauksella olleelle kaavalle. Tavoitteet on jaoteltu teemoittain:

#### **1.1 Toiminnot ja mitoitus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen lisäykselle nykyiselle työpaikka-, opetus- ja tutkimuspainotteiselle alueelle Otaniemessä. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi luoda edellytykset noin 3 000 asukkaan lisäykselle. Kerrosalan mitoitusta tarkennetaan suunnittelun kuluessa. Tavoitteena on myös mahdollistaa työpaikkojen määrän lisäys. Selvitetään säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuudet.

#### **1.2 Kaupunkikuva ja mittakaava**

Tavoitteena on tiivistyvä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne. Suunnittelualueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat suunnitellaan urbaaneiksi ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloja sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin kadun puolella sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman tiivistä katutilaa ja katualueiden yhteyteen toreja ja aukioita. Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina ja niiden varsien rakentamisen on oltava korkeampaa. Selvitetään mahdollisen korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Asema arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön. Otaniementien itäpuolisen korttelin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantaraitin ja puistoalueen viihtyisyyteen sekä rakentamisen sopimiseen Laajalahden maisemaan.

#### **1.3 Liikenne ja pysäköinti**

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintitratkaisut (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta. Suunnittelussa huomioidaan Raide-Jokerin lisäksi myös Tiederatikan toteuttaminen ja linjaukset.

#### 1.4 Viheralueet

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot sekä asukkaiden tarpeet (esim. leikkipuisto). Viheralueiden määrä ja palvelut mitoitetaan siten, että ne palvelevat alueelle tulevaa asukasmäärää. Ranta-alueelle suunnitellaan viihtyisiä ja vehreä Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniemestä Tapiolaan. Kaavasuunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua.

#### Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.4.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

#### Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

#### Jatkokäsittely

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

#### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 4

#### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira -

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/51
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

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

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 29.1.2025 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024 § 170

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

### Päätös

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	24/51
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.1.2025  
pidettävään kokoukseen.

### Liitteet

- 1 220214 Kivikaira mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 220214 Kivikaira lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Eriävä mielipide Järvinen

### Oheismateriaali

- 220214a Kivikaira määräykset
- 220214a Kivikaira asemakaava
- 220214a Kivikaira ajantasakaava
- 220214 Kivikaira kaavaselostus
- 220214 Kivikaira kaavaselostuksen liitteet



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/51
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	29.01.2025

Asianumero 3930/00.01.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 12

§ 12

## **Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025, pöydälle 15.1.2025**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Manninen Juhani

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2025,

2  
valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan  
tarvittavat tekniset korjaukset.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutos 1, Bosmalm: Esitän, että kohde poistetaan työohjelmasta. Perusteet: Bosmalmin asemakaavoituksen keskeisenä perusteena on Espoonväylän toteuttaminen. Keskuspuiston yhtenäiseen metsäalueeseen kuuluvan alueen kaavoittaminen nyt esitetyllä tavalla vaarantaa Keskuspuiston luontoarvoja sekä heikentää Keskuspuisto I:n ja Keskuspuisto II:n välistä tärkeää ekologista yhteyttä. Espoonväylän ja siihen liittyvän uuden rakentamisen toteuttaminen haittaa myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä.”

Muutos 2, Söderskoginaukea: Esitän, että kohde poistetaan työohjelmasta. Perusteet: Söderskoginaukean asemakaavoituksen keskeisenä perusteena on Espoonväylän toteuttaminen. Keskuspuiston yhtenäiseen metsäalueeseen kuuluvan alueen kaavoittaminen nyt esitetyllä tavalla vaarantaa Keskuspuiston luontoarvoja sekä heikentää Keskuspuisto I:n ja Keskuspuisto II:n välistä tärkeää ekologista yhteyttä. Espoonväylän ja siihen liittyvän uuden rakentamisen toteuttaminen haittaa myös Keskuspuiston virkistyskäyttöä.

Yleislinjaus: POKE-alueen asemakaavoituksessa priorisoidaan vain niitä pientaloalueita, joiden kaavoittamisesta ja myöhemmästä rakentamisesta aiheutuu pienin haitta luontoalueille. Perustelut: POKE-alueesta merkittävä osa on luonto- ja metsäalueita, jotka ovat suuressa vaarassa heikentyä tai hävitä tarkemman kaavoituksen ja sitä seuraavan rakentamisen seurauksena. Valtuuston strategisten päätösten (hiilineutraalius 2030, luonnon kokonaisheikentymättömyys 2035) on ohjattava myös kaavoitusta.”

Puheenjohtaja Vehmasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Hankkeelle nimetään työohjelmassa vastuuhenkilö ja aikataulu. Perustelu: osayleiskaavaa varten tehtiin melkein asemakaavataso suunnitelma, joka voidaan pienellä vaivalla saattaa asemakaavaksi. HSY on ilmeisesti hyväksymässä sopimuksen vesiosuuskunnan kanssa, joten kunnallistekniikka ei ole esteenä.”

Järvinen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kiirehditään vähintään kaikkien niiden POKE-alueen kaavahankkeiden aloittamista, joita lautakunta on jo aiemmin priorisoinut vuoden 2024 työohjelman käsittelyssä.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty neljä kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että jokainen muutosehdotus käsitellään erikseen siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta ”Muutos 1 Bosmalm”. JAA ääniä tuli 9, EI ääniä 3 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta ”Muutos 2 Söderskoginaukea”. JAA ääniä tuli 9, EI ääniä 3 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta ”Yleislinjaus”. JAA ääniä tuli 8, EI ääniä 3 ja 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä kolmea (3) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

15.01.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 12

29.01.2025

Neljännessä äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen Järvisen muutosehdotuksen.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan kannatettu muutosehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ehdotuksen yksimielisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma valmistellaan vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi. Työohjelma sisältää aikatauluineen keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet vuodelle 2025.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman lähtökohtana on valtuuston hyväksymä Espoo-tarina valtuustokaudeksi 2021–2025. Espoo-tarina on kaupungin toimintaa ja kehittämistä ohjaava strategia. Kaupunkisuunnittelukeskuksen työtä ohjaavat tavoitteet liittyvät muun muassa kestävään kasvuun, eläviin keskustoihin, pientalorakentamisen edellytysten parantamiseen, työpaikkatonttien riittävyteen ja hiilineutraaliuden saavuttamiseen. Espoo on keskusten verkostokaupunki, jota kehitetään alueiden vahvuuksien mukaan.

### Yleiskaavoitus

Espoon yleiskaava 2060-työssä on edetty ehdotusvaiheeseen. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024, jolloin siitä annettiin noin 1 500 mielipidettä ja vajaat 30 lausuntoa. Vuoden 2025 aikana laaditaan useita maankäytön tarkasteluita, selvityksiä ja vaikutusten arviointeja, joiden pohjalta kaavaluonnosta tarkennetaan ehdotukseksi. Yleiskaavaehdotus valmistellaan päätöksentekokäsittelyyn vuoden 2026 alkupuolella.

Yleiskaava 2060 kaava laaditaan niin, että ajantasaiset tuoreet osayleiskaavat säilyvät alueillaan oikeusvaikutteisina. Ne on kuitenkin esitetty mittakaavaltaan ja esitystavaltaan osana kokonaiskaavaa, jotta voidaan ymmärtää kaupungin maankäyttöä ja sen vaikutuksia kokonaisuutena.

Saariston alueella tehdään Yleiskaava 2060:n yhteydessä osayleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta palvelevia tarkasteluja. Näiden pohjalta voidaan myöhemmin jatkaa alueella vireillä olevien Saariston osayleiskaavan ja Stora Bodö-Lilla Bodö -osayleiskaavan laadintaa.

Yleiskaavan ohella laaditaan pienialaisempia maankäytöntarkasteluja, jotka tukevat tulevaa asemakaavoitusta. Tällaisia ovat muun muassa Oittaa-Korsbacka-Tollinmäki alueen ja Histan maankäytöntarkastelut.

Luontoviisas Espoo -tiekarttaa aletaan toteuttaa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan muiden tulosyksiköiden kanssa. Kaupunkisuunnittelukeskuksen kannalta keskeisimpiä kehittämistarpeita ovat muun muassa lieventämishierarkiaan noudattamiseen liittyvien työkalujen ja toimintamallien kehittäminen, ekologisen kompensaation käytäntöjen selvittäminen ja pilotointi sekä ekologisten yhteyksien kehittäminen.

Uudenmaan liitto on käynnistänyt vihreän siirtymän vaihemaakuntakaavan laatimisen. Kaavassa on alustavasti suunniteltu käsiteltävän energian, teknisen huollon, elinkeinojen, liikkumisen, luonnon ja ympäristöjen voimavarat ja vetovoima sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen -teemoja. Maakuntakaavan valmistelussa tehdään tiivistä yhteistyötä yleiskaavoituksen ja maakunnan liiton kesken.

### **Liikennesuunnittelu**

Yleiskaavan 2060 ehdotusvaiheessa maankäytön ja liikenteen kokonaisuuden yhteensovitus jatkuu, ja selvitysaineisto sekä tarkastelut täydentyvät luonnosvaiheen käsittelyn pohjalta. Kävelyn edistämistyö jatkuu yhteistyön laajentamisena ja eri kaavahankkeissa tehtävien tarkasteluiden kautta. Pyöräilyn edistämishojelman vuonna 2024 alkanut päivitys saadaan päätökseen vuoden 2025 alkupuolella. Matinkylä-Leppävaara-raitiotieyhteyden reittitarkasteluja jatketaan ja varsinainen yleissuunnittelu pyritään käynnistämään vuoden 2025 loppupuolella. Kaupunkilogistiikan tulevan selvityksen myötä pyritään vastaamaan uusien jakelupalveluiden tilantarpeeseen samalla huomioiden asumisviihtyvyyden, liikenneturvallisuuden ja päästöt.

### **Asemakaavoitus**

Asemakaavoitus painottuu edelleen keskustojen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kaupunkiradan, Länsimetron ja Raide-Jokerin vaikutuspiirissä. Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä uusien asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen rakentamiselle.

Kaupunkikeskuksiin suunnitellaan asumista ja monipuolisia palveluita, jolloin niistä tulee viihtyisiä ja vetovoimaisia. Käynnissä on useita keskustojen kehittämiseen tähtäviä hankkeita. Osana Espoon keskuksen uudistumisesta alueen julkiset ja kaupalliset palvelut paranevat Virastopihan ja Espoontorin asemakaavamuutoksilla. Leppävaaran keskustan kaavamuutos käynnistyy.

Kaavoituksella varaudutaan kaupungin kasvuun mahdollistamalla rakentamista eri puolilla kaupunkia ja varmistamalla riittävä sekä monipuolinen asumisen kaavavaranto. Työohjelman merkittäviä asuntokohteita on Pohjois-Espoon alueella ja metron ympäristössä Otaniemessä ja Kiviruukin alueella. Lakeamäen ja Vassholmin kaavaehdotukset ovat valmistumassa ja alueen kehittäminen jatkuu tehdyn kaavarunkotyön pohjalta.

Pientalorakentamiseen luodaan uusia mahdollisuuksia kaikilla suuralueilla tiiveimpien keskusta-alueiden ulkopuolella. Pientaloalueiden, kuten Nupurinkallion ja Niipperinniityn kaavoitus jatkuu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava alueella.

Viiskorven ja Kalajärven asemakaavojen valmistelua jatketaan siten, että alueelle muodostuu monipuolisia kerrostalojen ja pientalojen keskuksia, niin sanottuja vartin kaupunkikyliä. Pientalorakentaminen tukeutuu näihin keskuksiin.

Espoon elinvoimaisuuden kannalta monipuolinen yritystontti- ja toimitilatarjonta on tärkeää. Keilaniemen eteläosien kehittämisen periaatteet ovat valmisteilla. Leppävaaran keskuksen kilpailun pohjalta käynnistyy asemakaavoitus. Espoontorin kauppakeskuksen laajentumisen mahdollistava kaavamuutos etenee. Elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken ohjelmakauden.

Työohjelmassa on päiväkotien, koulujen ja hyvinvointialueen tarpeita palvelevia kaavoituskohteita. Mattilidenin ruotsinkielisen koulukeskuksen kaava tulee hyväksymiskäsittelyyn. Kiviruukin kaakkoisosaan kaavoitetaan kaksi päiväkotia uuden asuinkerrosalan myötä. Myös muissa laajemman alueen asuntokaavoissa varaudutaan palvelujen tarpeeseen.

Kaavoituksella turvataan tärkeät luontoarvot sekä tuetaan ekosysteemipalveluja, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja luonnon monimuotoisuutta kokonaisuutena, luonnon ydinalueista kasvikattoihin ja katupuihin. Myös arvokkaita kulttuuriympäristöjä turvataan asemakaavoituksenkin keinoin.

## Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/51
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 12	29.01.2025

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2025,

2  
valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

## Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan muutoksia, jotka on selostettu asian liitteessä "esittelijän lisäykset § 6".

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 29.1.2025 pidettävään kokoukseen.

## Liitteet

- 4 Esittelijän muutokset §12
- 5 Äänestystulosraportti §12
- 6 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 13

29.01.2025

§ 13

## **Kokouksessa kuultavat selostukset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan selostuksen:

Laajan hyvinvointikertomuksen 2022–2025 esittely:  
Hyvinvointisuunnitelman toimenpiteiden arviointia sekä hyvinvoinnin nykytila.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin ennen pykälää 11.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi annetun selostuksen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 14

29.01.2025

Asianumero 4534/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 14

§ 14

## **Pitkäniityntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 631403, 72. kaupunginosa Karhusuo**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Haarala Otto  
Leskinen Aino  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Pitkäniityntien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 631403,

2  
hyväksyy 9.4.2024 päivätyn ja 29.1.2025 muutetun Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403.

3  
ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

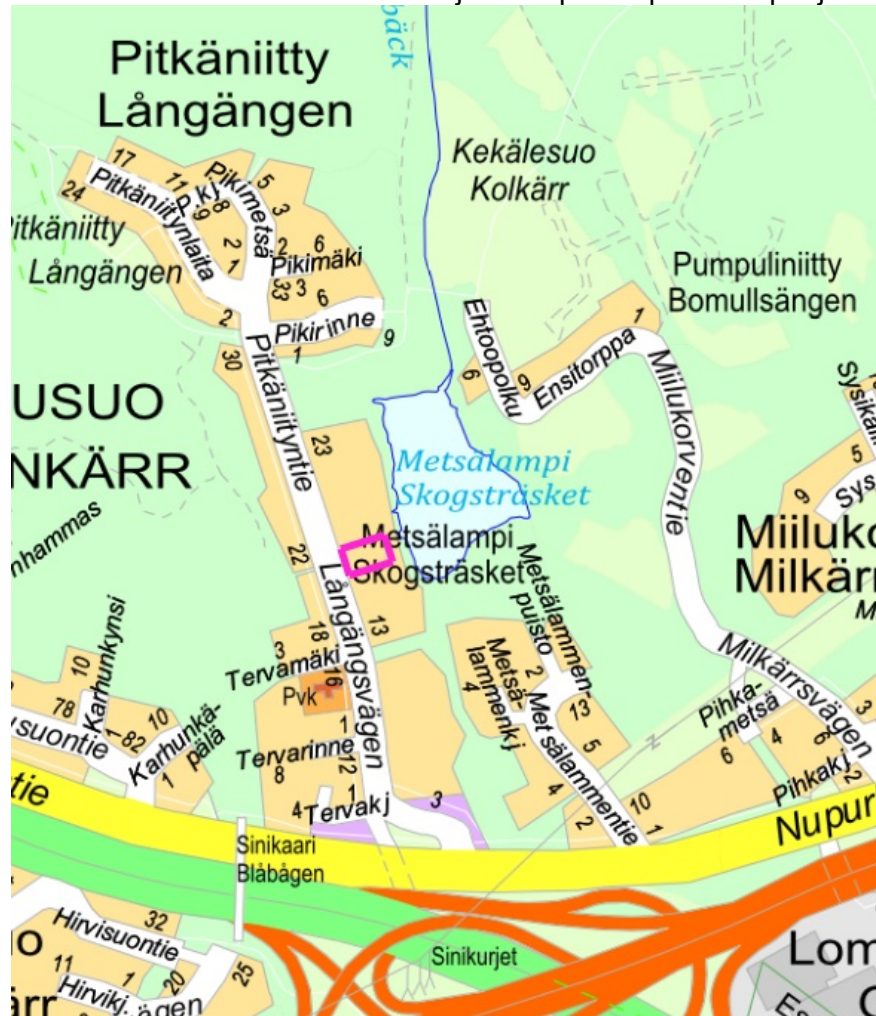
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 72110 tilalle 1:26 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröiville kiinteistöille. Samalla asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueen (AH) merkintä on tarkoitus poistaa. Asemakaavassa määritellään myös suoja-alue luonnonsuojelulain perusteella suojelluille



viitasammakoille. Viitasammakoiden suojelun lisäksi Metsälammen rantojen puustoisien yleisilmeen säilyminen turvataan asemakaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksen jälkeen maanomistajan tavoitteena on purkaa kiinteistöön kohdistuvat useat rasitteet erillisessä rasitetoimituksessa.

Muutoksen jälkeen koko tila 1:26 on erillispientalojen korttelialuetta (AO) jolla on naapurikiinteistöjä vastaava tonttitehokkuus  $e = 0,15$ . Tehokkuusluvun sijaan asemakaavan muutoksessa on päätetty käyttää sitä vastaavaa rakennusoikeutta  $450 \text{ k-m}^2$ . Tämä johtuu siitä, että tulevaisuudessa mikäli kiinteistöä halutaan lohkoa, rakennusten sijoittelu kiinteistölle sekä mahdollinen tonttijako ovat helpompia. Kaavamuutosalueen koko on noin  $3\,085 \text{ m}^2$ . Muutoksen seurauksena tontin rakennusoikeus nousee  $215 \text{ m}^2$ .

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pitkäniityntie - Långängsvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7509, käsittää osan korttelia 72110, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 10.2.2022 kirjatulla hakemuksella.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan / asemakaavan muutokseen / asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.2.2024.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue kattaa korttelissa 72110 sijaitsevan tilan 1:26, jonka kiinteistötunnus on 49-431-1-26. Alue on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Suunnittelualue on puustoista ja viettää itään kohti Metsälammen rantaa. AH-korttelialue, joka on tarkoitettu asumista palveleville huoltorakennuksille, on jäänyt toteutumatta. AH-korttelialueelle kohdistuu useita uimapaikka- ja tieoikeuksia. Alueen poikki kulkee polku/tienpohja rantaan, jossa sijaitsee osittain uponnut puinen laiturerakennelma.

Alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, joka on rakentunut pitkälti vuoden 2000 jälkeen joitain poikkeuksia lukuun ottamatta. Alueen asemakaava ei ole täysin vielä toteutunut, vaan alueella on paljon rakentamattomia kiinteistöjä. Metsälammella on todettu luontoarvoja vuonna 2017 Miilukorpi II asemakaavan muutosta varten laaditussa luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä mm. todettiin, että lammen ympäristössä sijaitsee lepakoiden ruokailualueita ja kulkureittejä. Lisäksi lammella on havaittu useita sudenkorentolajeja. Suunnittelualueelle vuonna 2023 tehdyissä selvityksissä Metsälammen rannassa havaittiin useita viitasammakoita.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa-kaava 2050:n aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen läheisyydessä. Lisäksi Metsälammen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on suojelualueita. Suunnittelua ohjaavat kuitenkin Uusimaa-kaava 2050:n yleiset määräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja

yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Yleismääräyksissä ohjataan turvaamaan ja ottamaan huomioon erilaisia arvokkaita luontokohteita ja luontoarvoja.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Pohjois-Espoon yleiskaava I (PYK I), joka on saanut lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka rajautuu vesialueeseen (W). Alueen läheisyydessä on myös laajoja virkistyskäyttöön (V) osoitettuja alueita. Pitkäniityn länsipuolella kulkee ulkoilun pääreitti.

Suunnittelualueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja koskee koko Espoota. Yleiskaava 2060:n luonnos on ollut nähtävillä. Yleiskaavaluonnoksessa alueelle oli osoitettu kaavamerkintä AP (pientalovaltainen alue).

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava 631400 Pitkäniitty, joka on hyväksytty 1997 ja se on saanut lainvoiman vuonna 1998. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH).

Nykyinen asemakaava mahdollistaa kiinteistölle rakentamisen: AO-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku  $e=0,15$ , vastaavasti AH-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus 30 k-m<sup>2</sup>.

Ympäröivien asumiselle osoitettujen alueiden kerrosluku on pääsääntöisesti II ja tehokkuusluvut vaihtelevat 0,15–0,20 välillä. Tehokkuuslukua 0,15 esiintyy etenkin Metsälampea reunustavilla tonteilla.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 4.9.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n / MRA 32 §:n mukaisesti 23.9–22.20.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutukset olivat sisällöltään hyvin samankaltaisia kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätetyt mielipiteet. Ehdotuksesta muistutuksia saatiin huomattavasti vähemmän kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Muistutukset tulivat rasiteoikeuksien haltijoilta ja lähinaapurustosta.

Jätetyissä muistutuksissa asemakaavan muutokseen suhtauduttiin pääosin kielteisesti. Muistutuksissa nousi esiin huoli rasiteoikeuksien tulevaisuudesta sekä asemakaavan muutoksen vaikutuksista Metsälammen luontoarvoihin. Yksittäisinä seikkoina nostettiin esiin myös asemakaavaan muutoksen vaikutus Pitkäniityntien varren kaupunkikuvaan sekä maankäyttösopimuksen puuttuminen.

Saatujen lausuntojen perusteella, kaavan hulevesimääräystä tarkennettiin niin, että se huomioi rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn yksityiskohtaisemmin. Lisäksi 3 §:n määräystä tarkennettiin kaupunkisuunnittelukeskuksen sisäisestä aloitteesta.

Muistutuksissa esiin nousseisiin huoliin reagoitiin toteamalla, että rasiteoikeuksista ei päätetä asemakaavanmuutoksessa, vaan erillisessä rasitetoimituksessa. Metsälammen luontoarvot turvataan Espoon kaupungin ympäristökeskuksen lausunnon mukaan kaavamuutoksessa nykyistä kaavaa paremmin, joten huoli luontoarvoista ei aiheuttanut toimenpiteitä.

### **Asemakaavan muutos**

Suunnittelualue on osoitettu muun kortteli 72110:n tavoin erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kiinteistön rantaan rajautuva osa on myös osoitettu alueeksi, jonka metsäinen ja luonnontilainen olemus tulee säilyttää. Sama alue on myös osoitettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi eikä siellä saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät niiden elinolosuhteita. Alueen säilyttämistä koskevat määräykset ovat tiukempia verrattuna naapurikiinteistöihin, vaikkakin rajaus on samantyyppinen. Tiukempi rajaus on perusteltua viitasammakoiden suojelustatuksen takia. Viitasammakoiden esiintyminen alueella on tullut ilmi asemakaavan muutosprosessin aikana.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreillä ja se vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,15$ , joka on sama kuin naapurikiinteistöillä. Naapureista poiketen rakennusoikeus oikeus on osoitettu kerrosneliömetrein, sillä se helpottaa rakennusten sijoittamista alueelle, mikäli kiinteistö tullaan tulevaisuudessa jakamaan pienempiin osiin.

Naapurikiinteistöjen kaavamääräyksistä poiketen rakennettavien pientalojen asuntojen määrä on rajattu maksimissaan kolmeen. Tämä on perusteltua kaupunkikuvallisista syistä ja jottei rakennusten peittopinta-ala kasva liian suureksi suhteessa kiinteistön rakennusalaan. Toinen keino miten kaavamääräyksissä hillitään peittopinta-alan liiallista kasvamista suhteessa rakennusalan kokoon, on kerrosluvun ehdoton asettaminen kahteen.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

MRL 59 §:

Hakija on maksanut 22.3.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ote ja liitteet
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 109

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Kaupunkisuunnittelulautakunta ”toteaa toiveenaan, että luontoarvot huomioiva pääsy Metsälammen rantaan pyritään turvaamaan alueen muita asemakaavoja valmisteltaessa tai alueen muuta käyttöä suunniteltaessa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä äänellä (7) kuutta (6) vastaan päättäneen hyväksyä lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4  
toteaa toiveenaan, että luontoarvot huomioiva pääsy Metsälammen rantaan pyritään turvaamaan alueen muita asemakaavoja valmisteltaessa tai alueen muuta käyttöä suunniteltaessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.08.2024 § 100

**Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 4.9.2024 pidettävään kokoukseen.

#### Liitteet

- 7 631403 Pitkäniityntie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 8 631403 Pitkäniityntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### Oheismateriaali

- 631403b Pitkäniityntie asemakaava
- 631403 Pitkäniityntie kaavaselostus
- 631403 Pitkäniityntie kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 15

29.01.2025

Asianumero 6510/10.02.05/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 15

§ 15

## **Rakennuskiellon jatkaminen Miilukorvessa rakennuskieltoalueella 131**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Anselmi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 131 merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 29.1.2027 saakka. Samalla lautakunta määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Rakennuskieltokarttaan tunnuksella 131 (Miilukorpi) merkityllä alueella oleva rakennuskiello päättyi 18.1.2025. Kielto on ollut voimassa asemakaavan muuttamista varten. Kieltoa esitetään asetettavaksi kahdeksi vuodeksi, koska kaavoitus alueella on keskeneräinen.

Rakennuskiellon likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:





Rakennuskieltoalue sijaitsee Karhusuon kaupunginosassa Ehtopolun ja Metsälammen välisellä alueella. Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Alue on asemakaavoittamaton. Rakennuskieltoon esitettävällä alueella on ollut vireillä Miilukorpi II 631900 asemakaava, joka on saanut lainvoiman 23.11.2022. Hallinto-oikeus kumosi valtuuston hyväksymästä kaavasta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valituksen johdosta osan korttelia 72133. Kyseistä erillispientalojen korttelialuetta (AO) koski kaavamerkintä "Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana". Kumotun korttelialueen osan osalta hallinto-oikeus perusteli päätöksensä yleiskaavassa osoitetulla virkistyskäytöllä ja kohdan luontoarvoilla, erityisesti lammen suojavyöhykkeenä ja ekologisena yhteytenä.

Alue on nykyisin melko luonnontilaisena säilynyttä aluetta, jolla kasvaa vaihtelevan kokoista puustoa. Yksityiset kiinteistöt ovat käyttäneet Metsälampea virkistykseen ja rantaan on rakennettu laituri. Alue toimii ekologisena vyöhykkeenä lammen suuntaan. Heikoista maaperäolosuhteista johtuen virkistysyhteyksien rakentaminen alueelle ei kuitenkaan ole mahdollista.

Alueelle tullaan laatimaan asemakaava.

Kiellon jatkamisen perusteena on kaavamuutoksen keskeneräisyys. Tämän vuoksi kiello esitetään asetettavaksi uudelleen kahdeksi vuodeksi.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

### **Rakennuskielto**

Rakennuskiellolla halutaan turvata vireillä olevan asemakaavan suunnittelu tavoitteiden mukaiseksi. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

### **Jatkokäsittely**

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Maanmittauslaitos
- Metsäkeskus
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus, rakennusvalvonnan palvelualue
- Espoon ympäristönsuojelu
- Maanomistajat

### **Liitteet**

- 9 Miilukorven rakennuskieltoalue

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

29.01.2025

Asianumero 1543/02.02.00/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 16

§ 16

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 käyttösuunnitelman hyväksyminen**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy kaupunkisuunnittelukeskuksen käyttösuunnitelman  
vuodelle 2025,

2  
merkitsee tiedoksi vuoden 2025 tulostavoitteet.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Talousarvion sitovuus**

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla Kaupunkisuunnittelukeskus. Vuoden 2025 käyttösuunnitelma on valmisteltu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

#### **Talousarvion seuranta**

Lautakuntien ja johtokuntien tulee säännöllisesti käsitellä tulostavoitteisiin olennaisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä ja toteutumista. Lautakunnat ja johtokunnat laativat oman tehtäväalueensa osavuositarkastuksena raportit huhti-, heinä- ja lokakuun lopun tilanteesta.

Raporteissa käsitellään mahdolliset tarvittavat korjaavat toimenpiteet ja ne tuodaan lautakuntien ja johtokuntien käsittelyyn omana lista-asianaan.

Kuntalaki edellyttää, että poikkeamat talousarvion sitovissa määrärahoissa, tuloarvioissa ja toiminnallisissa ja taloudellisissa tavoitteissa viedään valtuuston käsiteltäviksi tilikauden aikana. Jos talousarvion määrärahat ja tavoitteet ovat yhteen sopimattomat, asianomaisen toimielimen ja toimialan on valmisteltava määrärahan tai tavoitteen muutosehdotus. Tiedossa olevat muutokset tulee valmistella siten, että valtuusto ehtii käsitellä ne etukäteen ja ennen tilikauden päättymistä. Kaupunginjohtaja esittelee nämä asiat kaupunginhallitukselle.

### Käyttösuunnitelma

Käyttösuunnitelmassa on tarkennettu kustannuspaikkojen toimintamenoja Kaupunginvaltuuston 4.12.2024 päättämän vuoden 2025 talousarvion ja taloussuunnitelman pohjalta.

Käyttösuunnitelman tulot ovat 590 tuhatta euroa ja toimintamenot ovat 11,9 miljoonaa euroa.

Taulukko: Käyttösuunnitelman toimintatulot ja toimintamenot

	2024	2024	2025
	Toteuma	Käyttösuun.	Käyttösuun.
Toimintatuotot	416	590	590
Toimintamenot	11 481	11 411	11 932
Yleiskaavoitus	2 228	2 293	2 304
Henkilöstökulut	1 943	1 995	2 006
Ulkoiset ostot	284	298	298
Asemakaavoitus	4 455	4 702	4 703
Henkilöstökulut	3 930	4 081	4 103
Ulkoiset ostot	525	621	600
Liikennesuunnittelu	1 965	1 637	2 055
Henkilöstökulut	1 374	1 370	1 376
Ulkoiset ostot	591	267	678
Palvelut ja kehittäminen	2 833	2 778	2 871
Palv. ja keh. ulkoiset	1 579	1 510	1 660
Henkilöstökulut	1 394	1 411	1 515
Ulkoiset ostot	185	99	145
Sisäiset kulut	1 254	1 268	1 211
Toimintakate	-11 065	-10 821	-11 342
<b>Yhteensä</b>			
Henkilöstökulut	8 642	8 858	9 000
Ulkoiset ostot	1 585	1 285	1 721

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

29.01.2025

Henkilöstökustannukset nousevat yhteensä 9 miljoonaa euroa missä on 1,6 % kasvua edelliseen käyttösuunnitelmaan. Käyttösuunnitelman henkilöstökustannukset on arvioitu 2024 kustannusten perusteella ja lisäksi on varattu 200 tuhatta euroa edellisvuotta enemmän nousevaan Espoon eläkemenoperusteiseen tasausmaksuun. Koko Kaupunkisuunnittelu keskuksen osuus tasausmaksusta on keskitetty Palvelut ja kehittäminen kustannuspaikalle henkilöstökuluihin ja siihen on varauduttu henkilöstökustannuksissa 542 tuhannella eurolla.

Espoon sisäisten palvelujen kaikki veloitukset 1,2 miljoonaa euroa on keskitetty Palvelut ja kehittäminen kustannuspaikalle muiden kustannuspaikkojen seurannan selkeyttämiseksi.

Ulkoisiin ostoihin jää valtuuston päättämästä raamista 1,7 miljoonaa euroa, josta asiantuntijapalveluiden osuus on vajaat 1,4 miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelukeskus on asettanut tuloskorttiin omat tavoitteensa kaupunkitasoisiin tulostavoitteisiin liittyen. Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortti vuodelle 2025 on asian liitteenä.

## **Liitteet**

10 Kaupunkisuunnittelun tulostavoitteet 2025

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/51

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 17

29.01.2025

Asianumero 414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 17

§ 17

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun muutos**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan seminaari keskiviikkona 5.2.  
perutaan.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 16, § 17**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 14

### Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaike on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.
- 

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.



Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000  
Telekopio: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 15

### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

#### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1020/2024) säädetään. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.