

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025 § 43

§ 43

**Tiilismäenrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kolttola Lauri  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa-Liisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

**Käsittely**

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Isto Havun.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

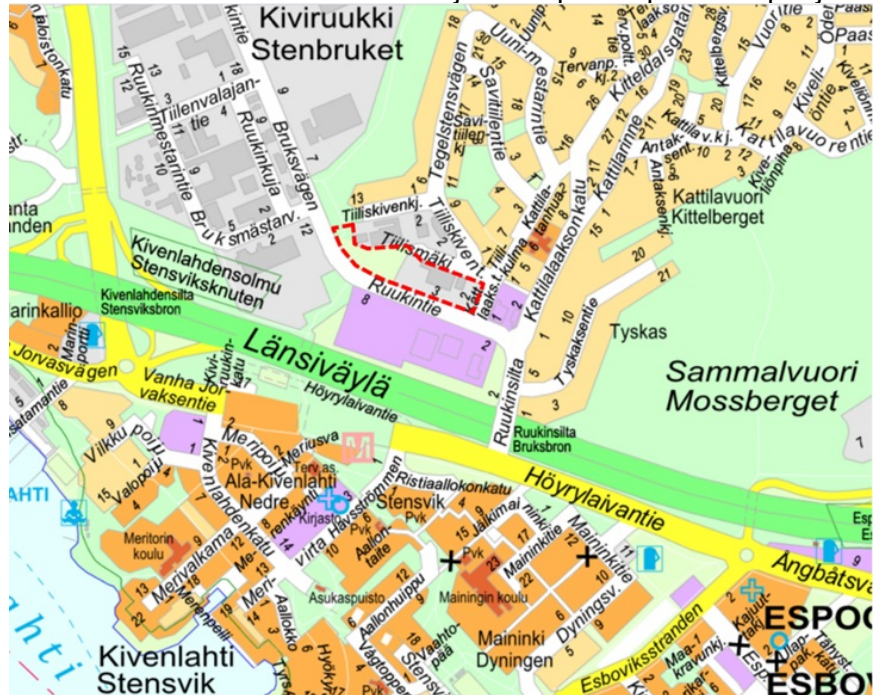
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Isto Havun.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimaisen, asumista, päiväkodin, liiketiloja ja pysäköintitiloja sisältävän kokonaisuuden rakentaminen Kiviruukin eteläosaan Ruukintien pohjoispuoliselle alueelle. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata liito-oravan elinympäristön sekä ekologisten yhteyksien säilyminen.

Asemakaavan muutoksella sallitaan rakennusoikeutta yhteensä 32 940 k-m<sup>2</sup>, josta asumiselle enintään 30 800 k-m<sup>2</sup>, liike- tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m<sup>2</sup> ja päiväkodille 940 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 18 400 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7402, käsittää korttelit 42002, 42003, virkistys ja katualueet, muodostuu uudet korttelit 42071 ja 42072, poistuu korttelit 42002 ja 42003, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

## **Aloite ja 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.

## **Alueen nykytila**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukin eteläosassa Ruukintien pohjoispuolella, noin 350 metrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Alue rajautuu etelässä ja lännessä Ruukintiehen, idässä ja koillisessa Tiilismäki-katuun, sekä pohjoisessa teollisuusrakennuksin rakennettuun kortteliin 42100 sekä Multakaskenmäen lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,17 hehtaaria. Alueen eteläosassa, Ruukintien varressa sijaitsee kaksi teollisuustonttia. Itäisellä 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. Puistoalue on Espoon kaupungin omistuksessa.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:ssa ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on 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.

### **Yleiskaava**

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kiviruukin osayleiskaavan (lainvoimainen 25.5.2022) alueelle. Kiviruukin osayleiskaavassa asemakaavan muutosalueen itäosa on osoitettu asuntoalueeksi (A), keskiosa asuin- ja liikealueeksi (A/c) sekä länsi- ja pohjoisosan kattava alue virkistysalueeksi (V).

Asuntoalueelle (A) saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. 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.

Asemakaavan muutosalueen länsi- ja pohjoisosa on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Sille 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. Lisäksi virkistysalueelta, Tiilismäki-kadun suuntaisesti, jatkuvaksi on sijainniltaan ohjeellisesti osoitettu jalankulku- ja pyöräreitti.

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.

Asemakaavan muutosalueen länsiosalle, osayleiskaavan virkistysalueelle, ulottuu Kiviruukin osayleiskaavassa osoitettu suojavyöhyke (sv), joka on onnettomuusriskien vaikutusaluetta.

Kiviruukin osayleiskaavassa Kiviruukinaukiolta Ruukintielle ja siltä Tiilimäentielle 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.

Alueella on vireillä koko Espoon kattava yleiskaava, Espoon yleiskaava 2060. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos oli nähtävillä 3.6.- 3.9.2024. Kiviruukin osayleiskaava-alueella Espoon yleiskaava 2060 laaditaan oikeusvaikutuksettomana. Asemakaavoitusta Kiviruukin alueella ohjaa Kiviruukin osayleiskaava.

### **Asemakaava**

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42002 on osoitettu toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (K-2) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420110, asemakaavan muutoksessa (hyväksytty

kaupunginvaltuustossa 10.10.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.12.1984). Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on osoitettu kolme kerrosta (III). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuuslukuna  $e=0.80$ , joka vastaa noin 11 546,7 kerrosneliometriä. Rakennusoikeudesta 65 prosenttia on mahdollistettu käytettävän toimistotiloja varten (t65%).

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva kortteli 42003 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420109, asemakaavamuutoksessa (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.1984, vahvistettu ympäristöministeriössä 14.9.1984). Korttelialueen enimmäiskerroslukumääräksi on osoitettu kaksi kerrosta (II), ja sen rakennustehokkuudeksi on  $e=0.75$ , joka vastaa noin 2 994,4 kerrosneliometriä.

Molempien korttelien laidoille on osoitettu osuuksia, joilta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää. Lisäksi korttelin 42002 katuja reunustaville laidoille on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettavia puurivejä.

Kortteleiden 42002 ja 42003 välissä sijaitseva alue on osoitettu puistoalueeksi (P) Kivenlahden teollisuusalue III, alue 420102, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.1974, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.4.1975).

Asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosa on aluetta, joka on osoitettu istutettavaksi puistoksi (VP-1) Kivenlahden teollisuusalue IV, alue 420107, asemakaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.9.1982, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.11.1982).

### **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. Osassa mielipiteistä oli useita allekirjoittajia. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto, Caruna Espoo Oy:ltä, ja yksi kannanotto, Espoon kaupunginmuseolta.

Esitetyissä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Asemakaavan muutoksesta tiedottamiseen ja asukkaiden osallisuuteen oltiin tyytymättömiä.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutoksessa toivottiin vastaavan Espoon eteläosien yleiskaavan sisältöä. Asemakaavan muutoksen ja Kiviruukin osayleiskaavan samanaikainen vireillä olo koettiin vääränä sekä 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 sovittavan merkittävästi läheisen pientaloalueeseen muun muassa rakentamisen korkeutta ja määrää vähentämällä, sijoittaen korkeat rakennukset sekä pysäköintilaitos toisaalle ja suunnitellen alue viihtyisäksi. Lisäksi mittava ero rakentamisen määrässä, korkeudessa ja rakennustyypeissä

- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueen ja Kattilalaakson pientaloalueen välillä nähtiin 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 toivottiin sijoittuvan perheasuntoja, jotta alue pysyisi muun muassa asukaskannaltaan nykyisen kaltaisena ja lapsiperhealueena.
  - Ajoneuvo- sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen nykyolosuhteisiin liittyen esitettiin havaintoja ja vaadittiin parannuksia. Alueen rakentaminen ja lisääntyvä asukasmäärä herättivät huolia ajoneuvoliikenteen ja sen haittojen kasvusta sekä ruuhkautumisesta, jotka vaadittiin huomioitavan. Pysäköinnin määrä nähtiin liiallisena ja pysäköinnin 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 julkisen liikenteen sekä kävelyn ja polkupyöräilyn varaan suunnittelusta esitettiin.
  - Esitetyn rakentamisen nähtiin vaarantavan alueen luontoa ja eläimistöä sekä huonontavan muun muassa liito-oravan elinolosuhteita. Luonto ja eläimistö vaadittiin huomioitavan ja turvattavan sekä ekologiset yhteydet suunniteltavan ja toteutettavan riittävinä.
  - Rakentamisen vaikutuksia ilmastonmuutokseen esitettiin huomioitavan puurakentamista edistämällä ja ilmastonmuutokseen liittyen myös 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 osayleiskaavan asukastilaisuuden kanssa etätilaisuutena 28.10.2020.

Asukastilaisuudessa esitetyistä mielipiteissä Tiilismäenrinteeseen liittyviä olivat muun muassa seuraavat:

- Kiviruukin osayleiskaavan alueelle ei nähty mahtuvan 9 000–1 200 uutta asukasta ja 2 000 työpaikan määrä nähtiin vähäisenä.
- Tiilismäenrinteen asemaakaavan muutoksen tehokkuutta ja massoittelemia esitettiin madallettavan.
- Alueen asuntokantaan liittyen toivottiin enemmän isoja perheasuntoja.
- Alueelle toivottiin erilaista ja suoraan tiehen tukeutumisen sijasta luovempaa kaupunkirakennetta. Aukioiden sarja todettiin hyväksi sen muodostaessa pysähdyspaikkoja pitkälle suoralle.
- Korkeimmat rakennukset esitettiin sijoitettavaksi Länsiväylän varteen ja metroaseman läheisyyteen sekä rakentamisen korkeus esitettiin madaltuvaksi portaittain kohti pientaloaluealueita.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle toivottiin 3–4-kerroksisia rakennuksia.
- Kiviruukkiin esitettiin tarvittavan kauppoja ja palveluita.

- Kaupunkitiloihin ja kaupunkikuvaan liittyen esiin nousi kaupunkitilojen viihtyisyys, katutilojen kaupunkimaisuus ja vehreys sekä Kiviruukinaukioin merkitys yhdistävänä kaupunkitilana. Lisäksi asukastilaisuudessa ehdotettiin vaaleita luonnonmukaisia värejä ja kattomuodon osalta mainittiin toiveeksi harjakattoiset rakennukset.
- Metroasema esitettiin huomioitavan pysäköintipaikkojen määrässä ja pysäköinti esitettiin sijoitettavan pysäköintikansien tai pysäköintitaloihin. Pysäköinti toivottiin sijoitettavan kaava-alueella siten, että ajoyhteys pysäköintilaitokseen ohjataan korttelin sisältä.
- Kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, niiden tilatarpeisiin ja niiden väliseen erotteluun sekä suoriin yhteyksiin metroasemalle ja metroaseman pyöräpysäköintiin esitettiin kiinnitettävän huomioita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien tärkeys tuotiin esiin myös, jotta luonto on saavutettavissa ilman autoa.
- Lähimetsien keskeinen ja tärkeä asema alueen asukkaille nostettiin esiin. Nykyisten metsien säilyttäminen nähtiin parhaana luontoarvojen turvaamisena ja Multakaskenmäen metsän säilyttäminen mainittiin erikseen. Liito-oravien suojelun nähtiin mahdollistavan myös kestävämmän ja viihtyisemmän kaupunkirakenteen.
- Metsäinen yhteys Sammalvuoren ja keskuspuiston välillä tuotiin esiin tärkeänä niin luonnolle kuin virkistyksellä. Yhteys Kivenlahdesta, merenrannalta, keskuspuistoon ja Kiviruukinaukio osana sitä nousi esiin sekä lisäksi hiihtäjien ja lenkkeilijöiden kulkuyhteydet etelästä keskuspuistoon esitettiin huomioitavaksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa mielipiteet ja lautakunnan päätös 8.12.2022 on huomioitu seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen keskeneräisiin luonnoksiin ja suunnittelutilanteeseen on päässyt tutustumaan ja kommentoimaan Espoonlahden asukasilloissa keväällä 2023 ja keväällä 2024.
- Tiilismäenrinteen asemakaavan valmistelun aikana on Kiviruukin osayleiskaava tullut lainvoimaiseksi ja päätös on huomioitu asemakaavan valmistelussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston jälkeen on tutkittu erilaisia korttelivaihtoehtoja asukaspalautteen huomioimiseksi.
- Rakentamisen määrää, korkeutta, mittakaavaa ja tehokkuutta on pienennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon verrattuna. Rakennusoikeutta on ehdotuksessa kokonaisuudessaan 32 940 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on enintään 30 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus korttelialueilla on pienentynyt 22 410 k-m<sup>2</sup>. Asumisen rakennusoikeus on pienentynyt noin 22 750 k-m<sup>2</sup>, mutta liiketilan määrä on kasvanut. Muutoksen seurauksena korttelitehokkuus on pienentynyt noin 2,9:stä korttelien 42071 ja 420721 muodostaman kokonaisuuden tehokkuuteen noin 1,78:an. Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 42071 tehokkuus on noin 2,00 ja korttelin 42072 tehokkuus on noin 1,35.
- Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen kaava-alueen laskennallinen asukasluku (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>) on ehdotuksessa noin 615, joka on 455 asukasta pienempi kuin valmisteluaineistossa.
- Asuinrakentamisen korkeus on madaltunut korttelin pohjois- ja itäosassa, jotka ovat lähinnä olevia pientaloasuntoja. Korkeudet ovat madaltuneet korttelin pohjoisreunalla 6–8 kerrosta ja itäreunalla 8–9 kerrosta. Asemakaavan muutosehdotuksessa näissä kohdin kerroslukuina on neljä ja viisi. Korkeampi rakentaminen on osoitettu Ruukintien varteen ja mahdollisimman lähelle metron sisäänkäyntiä. Asemakaavan muutosehdotuksessa ja siihen liittyvässä

korttelisuunnitelmassa (30.1.2025) korkeiden rakennusten lukumäärä on laskenut neljään rakennukseen, kun myös 12 kerroksinen rakennus lasketaan kokonaisuudessa korkeaksi rakennukseksi sen ollessa osa korkeiden rakennusten muodostavaa sarjaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja valmisteluaineistossa 12 kerroksisia tai sitä korkeampia rakennuksia oli esitetty kuusi, jonka lisäksi 11 kerroksisia rakennuksia oli esitetty kaksi. Asemakaavan muutosehdotuksessa pysäköintilaitos on nelikerroksinen, kun se osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja valmisteluaineistossa oli viisi kerroksinen. Asemakaavan muutosehdotuksessa lähimmäksi pientaloja on sijoitettu kaksikerroksinen päiväkot.

- Asemakaavan muutosalueen rakentamisen lähialueen varjostavuutta on vähennetty edellä mainitusti rakennuksia madaltaen. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän korttelisuunnitelman (30.1.2025) osana on tehty varjostustutkielma, jossa tarkastellaan korttelien 42071 ja 42072 suunniteltujen rakennusten varjostavuutta eri vuorokauden aikoina sekä eri 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 ja vähennetty uusien rakennusten vaikutusta Kattilalaakson pientaloalueeseen.
- Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ratkaisu perustuu matalimpiin tiiliverhoiltuihin rakennuksiin sekä korkeampien rakennusten tiilisverhoiltuihin jalustaosiin ja niiden yläpuolelle kohoavaan viiteen vaaleaan rakennusmassaan. Ratkaisulla on haluttu liittyä Kivenlahden vaaleisiin torneihin ja sovittaa Tiilismäenrinteen korkeat rakennukset mereltä päin nähtynä Kivenlahden vaaleaan kokonaisuuteen sekä liittyä myös alueen tiilihistoriaan, jonka tarkoituksena on jatkaa paikallista kaupunkikuvaa alueen kehittyessä ja rakentuessa. Kannenalaisesta pysäköintilaitoksesta on luovuttu, joka mahdollistaa maanvaraiset pihat ja vehreän kaupunkiympäristön. Ruukintien varteen on osoitettu liiketiloja ja aukioita luomaan elävyyttä ja viihtyisyyttä. Erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että ympäristö muodostuu kävelyä tukevaksi.
- Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asumisen ja maankäytön periaatteet kesällä 2023. Yksi periaatteista on se, että Espoon kaupunki ohjaa tarvittaessa asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaamaa maankäyttösopimuksissa ja tontin luovutuksissa. Ohjauksella varmistetaan monipuolinen ja espoolaisten asumistarpeita palveleva asuntotuotanto.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston jälkeen metro on aloittanut liikennöinnin. Metroa tukee linja-autoliikenne. Ruukintien yleissuunnittelussa on varauduttu bussipysäkkeihin. Jatkossa Kiviruukin läpi menevää joukkoliikennettä tullaan suunnittelemaan alueen muuttuvan maankäytön mukaan.
- Autojen pysäköintimäärässä on huomioitu metron läheisyys yhtenäisten pysäköintiohjeiden mukaisesti. Korttelin asukaspysäköinti on osoitettu pysäköintilaitokseen, joka on sijoitettu korttelin 42071 pohjoislaidalle paikkaan, joka sijaitsee korttelien 42071, 42072 ja Tiilismäenkujan muodostuvan kokonaisuuden keskivaiheille. Sijainnissa pysäköintilaitos on kaupunkikuvallisesti hieman syrjässä, se saadaan upotettua osin rinteeseen ja sille johtaa ajoyhteys, jonka liittymä sijoittuu Ruukintielle.
- Lähiympäristön suunnittelussa on huomioitu käveltävyyttä edistävät näkökulmat, kuten viihtyisät ja kaupunkikuvaltaan vaihtelevat kävely-



ympäristöt, kävely-yhteys Tiilismäki-kadulta Ruukintielle korttelien 42071 ja 42072 välistä. Pyöräteitä tullaan kehittämään Ruukintien katusuunnittelussa ja korttelialueilla on varattu hyvät, katetut pyöräpysäköintimahdollisuudet. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ulkoilureittejä. Lisäksi korttelien välinen yhteys ja poikittaiset yhteydet korttelien läpi on huomioitu suunnittelussa.

- Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy pysäköintipykälä, joka sisältää myös mielipiteissä toivottuja polkupyörien rakentamista edellyttäviä sisältöjä.
- Asemakaava-alueen rakentaminen kohdentuu jo rakennetuille alueille, mikä säästää kasvullisia alueita. Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu VL-1-merkinnällä lähivirkistysaluetta, joka on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Puistosuunnittelussa alueen merkitys ekologisena yhteytenä tulee tunnistaa ja puustoinen latvusyhteys säilyttää. Korttelin 42072 pohjoislaitaan on osoitettu kaksi puilla istutettavaa alueen osaa ekologisen yhteyden läheisyyteen osaltaan täydentämään yhteyttä. Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy korttelien 42071 ja 42072 rakentamisen aikana edellytettäviä VL-1-alueen puustoa ja maastoa suojaavia toimia. Kyseisillä toimilla huomioidaan alueen merkitystä liito-oravan kannalta sekä alueen merkitystä lähivirkistysalueena, mutta ne muodostavat myös osaltaan mielipiteissä toivottua vihreää vyöhykettä korttelien ja Kattilalaakson pientaloalueen väliin.
- Rakentamisen vaikutuksia ilmastomuutokseen on tarkasteltu rakentamisen, energian, liikenteen ja viherrakentamisen osalta. Lisäksi on kuvattu, kuinka kaavaratkaisu ja korttelisuunnitelma mahdollistavat asukkaille kestävä valinnat arjessa. Ratkaisuja on kuvattu korttelisuunnitelmassa ja asemakaavaselostuksessa on yleispiirteinen ilmastovaikutusten arviointi.
- Kiviruukin alueen kokonaisuutta on suunniteltu osayleiskaavan yhteydessä, jossa myös alueen tulevaa asukasmäärää ja tarvittavia palveluja on tutkittu. Teollisuusalueen muutos asuinalueeksi on merkittävä muutos. Tiilismäenrinteen kaava-alueella on osoitettu liiketiloja sekä pieni päiväkotij, joka osaltaan vastaa tulevaan palvelutarpeeseen.

Mielipiteiden yhteenveto ja niihin annetut vastineet ovat asian liitteenä.

Esitetyissä lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavaa:

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa tuodaan esiin alueella olemassa olevat ilmajohdot, maakaapelit ja muuntamot. Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii maakaapelointeja ja uusia puistomuuntamoita. Lausunnossa esitetään pyyntö varata maa-alueet kolmelle puistomuuntamolalle, joille on sijaintitoiveet. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Kannanotossaan Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museon näkemyksen mukaan kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa lausunnot ja kannanotot on huomioitu seuraavasti:

Caruna Espoo Oy:n kanssa on pidetty 20.1.2022 kokous lausunnossa esiin tuoduista asioista ja kaavaratkaisuissa on huomioitu ja esitetty tarvittavien muuntamoiden sijainnit.

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet ovat asian liitteenä.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

### **Yleiskuvaus**

Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiviruukissa Kivenlahden metroaseman vaikutusalueella. Kiviruukki on yksi Espoon kestävien kaupunginosien kärkialue, josta suunnitellaan monipuolinen asuin-, opiskelu- ja työpaikka-alue. Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosalueelle kehitetään kaupunkimainen asuinkorttelien kokonaisuus, johon tulee myös katutason liiketiloja ja pieni päiväkotit. Kyseisen kokonaisuuden rakentaminen muodostaa kolme korttelipihaa, joiden ympärille rakentaminen sijoittuu. Tämä mahdollistaa suojaisat pihat ja rakennusten lomaan poikittaiset viher- ja jalankulkuyhteydet. Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan myös Espoon viherkerrointyökalulla. Ratkaisu jakaa myös Ruukintien varren pitkän julkisivun lyhyempiin, vaihtelevimpiin osiin. Asuinrakentaminen on 4–5-kerroksista sekä sitä korkeammaksi nousevaa, 15–8-kerroksista, rakentamista. Kaava-alue liittyy Kiviruukinaukion kautta suunnitteilla olevaan Cleantech Gardenin innovaatiokeskittymään ja rakentuvaan Kivenlahden metrokeskukseen. Tiilismäen alue säilyy virkistyskäytössä ja siellä sijaitseva liito-oravien elinalue sekä sen ekologiset yhteydet turvataan.

Asemakaavan muutosalue muodostuu kahdesta korttelista, 42071 ja 42072, sekä jalankulunkadun katualueesta ja kahdesta lähivirkistysalueen osasta. Kortteliin 42071 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL-1), jossa sijaitsee kahden korkean rakentamisen mahdollistavan rakennusalan lisäksi 1-kerroksisen rakentamisen mahdollistava rakennusala. Sille mahdollistetaan toteutettavaksi 670 kerrosneliometriä liike- tai palvelutilaa, näin mahdollistaen esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittuminen paikalle. Kortteliin osoitetaan myös asuinrakennusten korttelialue (AK), jossa katutason edellytetään liike- tai palvelutiloja. Korttelissa sijaitsee molempia kaavamuutoksen kortteleita, 42071 ja 42072, palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-1). Kortteliin 42072 osoitetaan asuinrakennusten korttelialue (AK) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue päiväkotia varten (YL-1). Korttelialueiden lisäksi asemakaavan muutosalueelle osoitetaan jalankululle varattu katu ja lähivirkistysaluetta (VL-1), jolla sijaitsee liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Jalankululle varattu katu on asemakaavan muutoksessa nimetty Tiilismäenkujaksi ja se kulkee kortteleiden 42071 ja 42072 sekä lähivirkistysalueen kahden eri osan välistä.

### **Mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,17 hehtaaria.

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 32 940 k-m<sup>2</sup>. Tämä jakautuu maankäyttömuotojen välillä seuraavasti:

- asuinrakentaminen enintään 30 800 k-m<sup>2</sup>,
- liike tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m<sup>2</sup>
- päiväkodille 940 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 400 k-m<sup>2</sup>.

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin  $ea=1,04$ .

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa asemakaavan muutoksen myötä noin 615 asukkaalla (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>).

Pinta-alallisesti kaavamuutosalue jakautuu seuraavasti:

AL-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 997 m<sup>2</sup>

LPA-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 452 m<sup>2</sup>

YL-1-korttelialueen pinta-ala 1 908 m<sup>2</sup>

AK-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 9 105 m<sup>2</sup>

VL-1 alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 12 676 m<sup>2</sup>

Jalankululle osoitetun katualueen pinta-ala on 595 m<sup>2</sup>

## **Kaupunkikuva**

Korttelien kaupunkikuvaa on ohjannut kolme pääperiaatetta. Ensimmäisen periaatteen muodostavat neljä, vaaleaa, 12–15-kerroksista tornia, jotka nousevat kortteleista näkyväksi maamerkiksi. Tornit muodostuvat kahdesta hieman eri korkuisesta, osittain toisiinsa limittyvästä rakennusmassasta, mikä pienentää niiden mittakaavaa ja edistää tornien persoonallista ja vertikaalista ilmettä. Tornien osin sisäänvedetyt huiput yhteisterasseineen tekevät torneista tunnistettavan maamerkin kaukaa katsottuna.

Kaukomaisemassa alue identifioituu osaksi Kivenlahden valkoista merenrantakaupunkia, johon se myös kiinteästi liittyy Länsiväylän ali kulkevan jalankulkuväylää pitkin. Tornien korkeudet nousevat idästä lännen suuntaan, ja kaksi korkeinta tornia merkitsevät alueen aktiivisimman paikan, Kiviruukinaukioon liittyvän aukion, jonka ympärille aukeavat liike- tai palvelutilat esimerkiksi mahdollinen päivittäistavarakauppa ja pienemmät liiketilat. Aukion aktiivisuutta edistävät myös sen vieressä olevat bussipysäkit ja sen läheinen yhteys Kivenlahden metroasemalle.

Toinen kaupunkikuvaa määrittelevä tekijä on korttelien jalustakerrokset. 2–5-kerroksinen tiilijalusta vaihtelevine yksityiskohtineen ja sävyineen luo alueelle jalankulkijalle sopivan mittakaavan. Tätä mittakaavaa ja jaksottaisuutta on pyritty vahvistamaan arkadimaisella maantasokerroksella ja korttelipihojen väliin jäävillä pienillä aukiotiloilla. Eri luonteiset, vehreät aukiot istuskelupaikkoineen ja aukoiden yhteydessä olevat liike- tai palvelutilat kutsuvat kävelijöitä pysähtymään ja tarjoavat kiinnostavan, erilaisten tilojen sarjan, joka palvelee monipuolisesti erilaisia käyttäjäryhmiä.

Erillinen, kaksikerroksinen päiväkotirakennus on keskeisessä roolissa tornitalojen, asuinkerrostalojen ja nykyisen pientaloalueen mittakaavojen yhteen sovittamisessa.

Pysäköintilaitos puolestaan on sijoitettu kaupunkikuvallisesti mahdollisimman huomaamattomaan kohtaan alueen keskelle, ja se uppoaa osittain Tiilismäen rinteeseen maaston muotoihin.

Kolmas kaupunkikuvaa määrittävä tekijä on viherrakentamisen vehreys ja monipuolisuus, joka liittyy ajatukset läheisiin virkistysalueisiin. Korttelipihat ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa isojenkin puiden istuttamisen. Kortteleiden 42071 ja 42072 vehreät tilat toimivat poikittaisina

viheryhteyksinä välittäen niiden pohjoispuolisen Tiilismäen metsäisen alueen vihreyttä Ruukintielle. Viherratkaisuissa on suosittu luontopohjaisia ratkaisuja. Vehreyden teemaan liittyvät myös kaavassa edellytetyt niitty tai ketokatot, joita on edellytetty katoksiin, pihavarastoihin ja huoltorakennuksiin sekä pysäköintilaitoksen ja Ruukintiensuuntaisten alle 8-kerroksisten rakennusten katon osille, joilla ei ole aurinkokeräimiä.

## **Virkistysalue**

Asemakaavan muutosalueen koillis-, pohjois- ja länsiosan kattava alue osoitetaan suurelta osin lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan ja sen läpi edellytetään säilytettävän puustoinen latvusyhteys. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan. Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureittejä sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti. Ne liittyvät laajempiin yhteyksiin, jotka johtavat Kiviruukin alueelta Kivenlahteen ja keskuspuistoon sekä Sammalvuoren suuntaan. Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala, toinen Tiilismäki-nimisen lähivirkistysalueen länsiosaan ja toinen Tiilismäenkujan itäpuoliselle lähivirkistysalueen osalle.

## **Liikenne**

Asemakaavan muutoksessa Ruukintieltä etelästä ja Tiilismäki-kadulta idästä on osoitettu ajoyhteydet kortteleihin. Korttelien sisäinen ajoneuvoliikenne on osoitettu ajomerkinnällä, joka mahdollistaa myös tonttijaot. Korttelin 42071 liike- tai palvelutilojen huoltotilaa varten asemakaavan muutoksessa on ohjeellisesti osoitettu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AL-1-korttelialue asunnot 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- AK-korttelialue asunnot 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- liiketilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotia 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> ja 1 saattopaikka/ryhmä

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen LPA-1-korttelialueelle sekä p-1 ja p-2-merkinnällä osoitetuille alueille. LPA-1-korttelialue sijaitsee korttelin 42071 pohjoisosassa ja ajo sinne on osoitettu Ruukintieltä. Ohjeellinen pysäköintialue, p-1, sijaitsee korttelin 42072 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella lasten päiväkotia varten, jossa se mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin saattopaikkojen sijoittumisen rakennuksen välittömään läheisyyteen. Pysäköinnin lisäksi p-1-alueelle on mahdollistettu alueen huoltoa palvelevan huoltotaskun toteuttaminen. Korttelin 42071 ohjeellinen pysäköintialue p-2 mahdollistaa esimerkiksi asiakaspaikkojen sijoittamisen liike- tai palvelutilojen läheisyyteen.

Päiväkodin saattoliikenteen paikkojen ja liiketilojen asiakaspaikkojen edellytetään olevan korttelin muun lyhytaikaisen pysäköinnin käytössä aikoina, jolloin siitä ei ole haittaa niiden toiminnalle. Asemakaava-alueen ulkopuolelle, Ruukintielle ja Tiilismäki -kadulle on kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa esitetty noin 40 yleisen pysäköinnin paikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan käyttöön ja 1pp/200 k-m<sup>2</sup> muille liiketiloille.
- päiväkodit 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput asuntojen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista asuntojen pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Päiväkodin ja liiketilojen pyöräpaikoista vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista edellytetään sijaitsevan katetussa tilassa.

Pyöräpaikat edellytetään toteutettavan runkolukittavina.

### **Pihat**

Mahdollisista kerrostalotontin jaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kaikkia muutosalueen asukkaita palveleviksi. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Hulevesiratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä ja pääosin luonnonmukaisin ratkaisuin. Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan myös Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroimen tavoitetaso alueella on 0,9. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa lisäksi tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavan muutosehdotuksen rinnalla on laadittu korttelisuunnitelmaa, joka käsittää korttelit 42071 ja 42072.

Korttelisuunnitelman lisäksi asemakaavamuutosalueeseen lukeutuvat AL-1-korttelialue ja VL-1-lähivirkistysalueen länsiosa kuuluvat Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman alueeseen.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 19.5.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 157

## Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122.

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4  
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaavaehdotuksen kaupunkikuvallinen idea on epäselvä ja sitä on vielä hiottava, jotta valmis kaava voi tuottaa viihtyisää kaupunkiympäristöä kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Asia palautettaneen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: 1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista massoittelua sekä keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta. 2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun. 3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein:

1. Laaditaan kaavaehdotus hyödyntäen rakennusten lamellimaista

massoittelua sekä keventämällä kaupunkikuvallista ilmettä pienentämällä rakennusten runkosyvyyttä sekä tutkimalla valmistelun aikana mahdollisuutta hieman madaltaa korkeimpia kerroslukuja, kuitenkin tinkimättä merkittävästi rakennusoikeudesta tai lähivirkistysalueen koosta,  
2. Kiinnitetään erityistä huomiota hyvään jalankulkuympäristöön, alueen käveltävyyteen, kivijalan kiinnostavuuteen sekä alueen omaleimaisuuteen ja julkisivujen korkeaan laatuun,  
3. Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavien käsittelyjen yhteydessä kokonaiskuva Kiviruukin osayleiskaavan suunnitteilla olevista kaavahankkeista sekä siitä, minkälainen on Tiilismäenrinne asema-alueen kokonaisuudessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 145

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Tiilismäenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 420122.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## **Käsittely**

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

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

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

## **Liitteet**

- 1 420122 Tiilismäenrinne mielenpitojen yhteenveto ja vastineet
- 2 420122 Tiilismäenrinne lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

- 420122b Tiilismäenrinne asemakaava
- 420122b Tiilismäenrinne ajantasakaava
- 420122b Tiilismäenrinne määräykset
- 420122b Tiilismäenrinne havainnekuva
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostus

- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostuksen liitteet