



Asianumero 2861/10.02.03/2024

Aluenumero 130713

Ritarintie

Asemakaavan muutos

54. kaupunginosa, Kilo

Osa korttelia 54091

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenumero 130700

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7554.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Kilossa osoitteessa Ritarintie 7.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 16.8.2024 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.1.2025.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Sari Metsälä (asemakaavoitus), puh. 046 877 2772

Ina Westerlund (maisemasuunnittelu) puh. 040 636 9256

Ida Lehmus (liikennesuunnittelu) puh. 040 634 3586

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	6
2.1.2	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	6
2.1.3	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.1.4	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	7
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	7
2.4	Asemakaava	8
2.5	Rakennusjärjestys	9
2.6	Tonttijako	9
2.7	Rakennuskiellot	9
2.8	Pohjakartta	9
2.9	Maanomistus	9
2.10	Maaperä	10
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	10
2.12	Rakennettu ympäristö	11
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	11
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	11
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	12
2.12.4	Palvelut	12
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	12
2.13	Liikenne	12
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	12
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	13
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	13
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	13
2.14	Luonnonolosuhteet	13
2.15	Suojelukohteet	15
2.16	Ympäristön häiriötekijät	15
3	Asemakaavan tavoitteet	15
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	15
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	15
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	15
4.1	Yleisperustelut	15
4.2	Mitoitus	16
4.3	Maankäyttö	16
4.3.1	Korttelialueet	16
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	17

4.4	Liikenne	17
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	17
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	17
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	17
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	17
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	17
4.6	Suojelukohteet.....	17
4.7	Ympäristön häiriötekijät	18
4.8	Nimistö	18
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	18
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	18
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	19
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	20
6	Asemakaavan toteutus.....	20
6.1	Rakentamisaikataulu	20
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	20
6.3	Toteutuksen seuranta	20
6.4	Sopimukset.....	20
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	20
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	20
7.1.1	Valmisteluaineiston kuvaus.....	21
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	21
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	21
7.2	Kaavaehdotus.....	22
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	22
7.3	Kaavan hyväksyminen	22
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	22
7.5	Käsittelyvaiheet	23

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Viherkerrointuloskortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Ritarintie ja 130713.

Selvitykset

- Espoo, Ritarintie 7 liito-oravaselvitys 2025 (Enviro, 24.4.2025)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualan tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueelle. Rakentaminen on toteutunut osin asemakaavan mukaisena. Vuonna 1938 rakennettun asuinrakennuksen lisäksi tontilla on rakennusoikeutta jäljellä reilu 500 kerrosalaneliömetriä. Tontin rakennusalan koon ja erikoisen muodon vuoksi voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista ei ole mahdollista kokonaisuudessaan sijoittaa tontille. Tontilla sijaitsee myös pieni varastorakennus.

Olemassa oleva vanha rakennus sijaitsee tontin pohjoisosassa ja sille on kadulta kaunis näkymäakseli portinpylväiden lävitse kulkureittiä pitkin. Tontti on vihreä ja metsän reunustama. Sen kaakkoiskulmassa on jyrkähkö, osin avokallioinen rinne sekä lounaiskulmassa vanha puutarha omenapuineen. Lisäksi pihapiirissä kasvaa korkeaa puustoa, mm. hienoja mäntyjä. Korkeusero tontin kaakkoiskulman ja luoteiskulman välillä on noin seitsemän metriä. Kadun suuntaan tonttia rajaa kevyt puuaita ja tukevat, kiviset portinpylväät, joiden lävitse on kulku tontille Ritarintien tonttikadulta. Autot pysäköidään asuinrakennuksen edustalle.

Suunnittelualan lähiympäristö on vihreää ja metsäistä. Alueella sijaitsevat 1–2 asunnon erillispientalot on rakennettu eri vuosikymmeninä, vanhimmat 1950-luvulla ja uusimmat 2020-luvulla. Tontin taustalla oleva puustoinen rinne on jatkumoa Kilon huvilavyöhykkeen selänteelle, jossa huvilat sijoittuvat puustoisesta selänteestä rinteeseen. Huvila-alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Kilon viljelyaukeat ja huvila-asutus. Korttelia, jossa suunnittelualan tontti sijaitsee, ympäröi luonnontilaisena säilytettävä puistoalue. Puistoalueella on havaintoja liito-oravasta ja puistoalueita pitkin kulkee liito-oravayhteys.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaavamuutosalueen tontin rakennusalat, maisemallisesti merkittävät männyt, kallio ja istutettava alueenosa on sovitettu yhteen, jotta voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus saadaan sijoitettua tontille maisemarakenne ja maisema-arvot huomioiden.

Tontin rakennusala pienenee, kun se jaetaan ja osoitetaan kolmelle erillispientalolle. Uusille rakennuksille rakennusoikeudet ovat 180, 180 ja 190 sekä suurimmat sallitut kerrosluvut Ritarintien varren rakennusaloille kaksi (II) ja olemassa olevan rakennuksen taakse rinteeseen sijoittuvalle rakennusosalle kaksi kerrosta ja kellarikerros (½ k II). Kullekin rakennusosalle saa rakentaa yhden asunnon. Tontilla jo olevalle 1930-luvulla valmistuneelle asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä, käytetty rakennusoikeus 154 ja kerrosluku II. Autopaikkoja on erillispientaloille rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kahden.

Asemakaavan muutos alue on noin 3520 m². Rakennusoikeus asemakaavan muutoksella säilyy ennallaan.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut alueen maanomistajilta 16.8.2024 tulleella kaavamuuos hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 3.2.-4.3.2025.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä ympäristön kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimivuuden parantamiselle.

2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

2.1.3 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

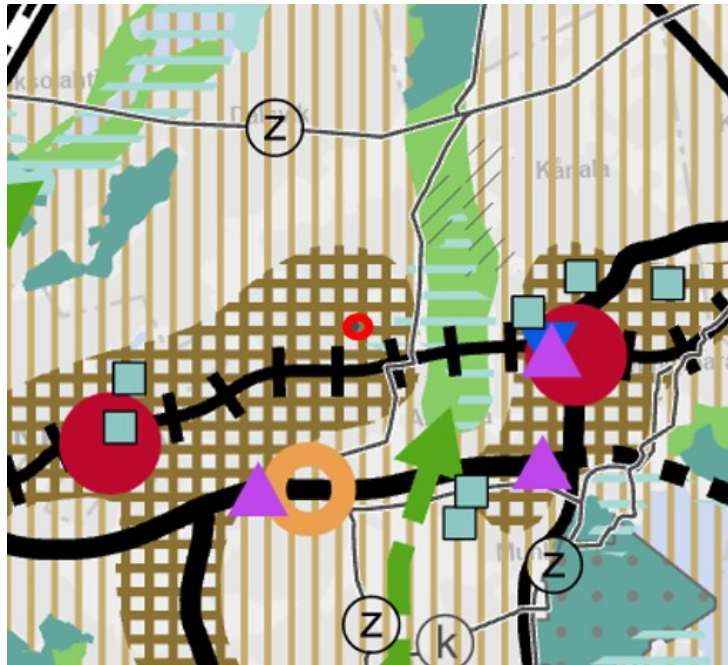
2.1.4 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Kaavamuutosalue sijaitsee kaukolämpöverkon alueella, ja on kytkettävissä siihen. Kaavamuutosalueella on mahdollista hyödyntää myös maalämpöä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espeen alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaavamuuotosalue sijaitsee maakuntakaavassa pääkaupunki-seudun ydinvyöhykkeellä.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

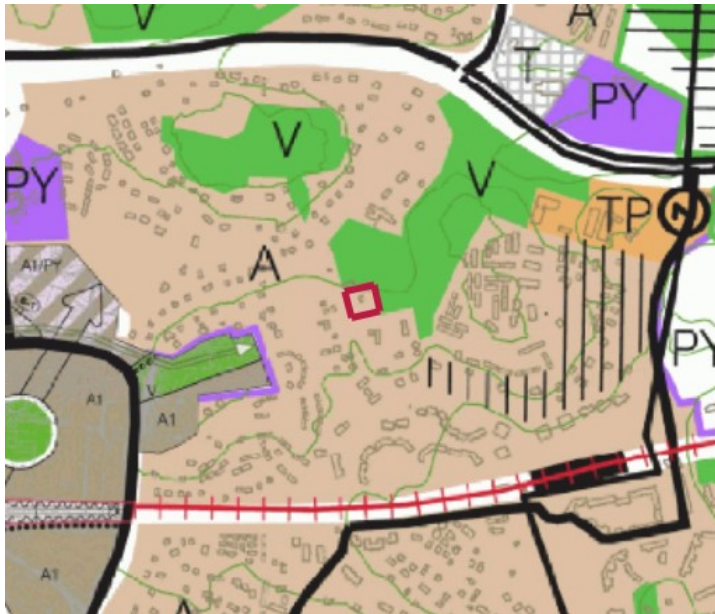
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan asuntoalueelle (A) ja rajautuu virkistysalueeseen (V).



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

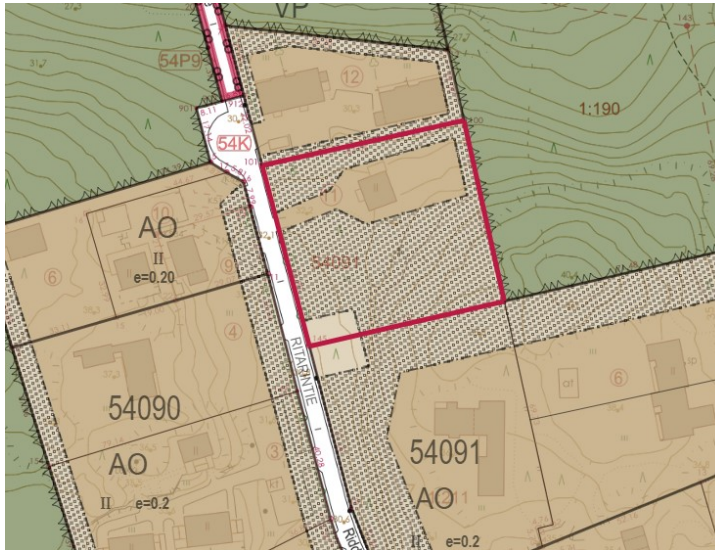
Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024 ja kaavamutosalue sijoittuu siinä pientalovaltaiselle alueelle (AP).

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa 130700 Kuninkainen asemakaava (lainvoimainen 30.12.1987). Kortteli 54091 on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka alueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$ (noin 700 k-m²). Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin alueen rakennusala myötäilee kulkuyhteyttä olemassa olevalle asuinrakennukselle ja ympäröi rakennusta, muutoin tontilla on laajahko istutettava tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävä alueen osa. Autopaikkoja alueella on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohden.



Ote epävirallisesta Espoon ajantasa-asetmakaavayhdistelmästä.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

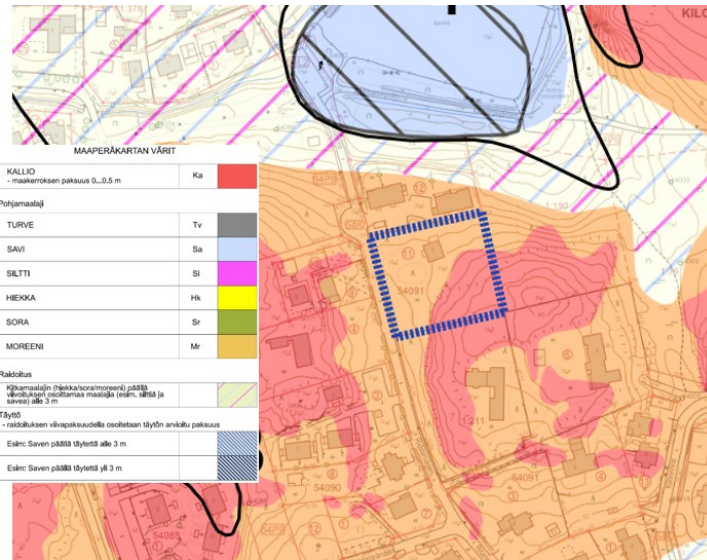
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Korttelin 54091 tontti 11 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät muut asuinrakentamisen tontit ovat yksityisessä tai asunto-osakeyhtiöiden omistuksissa. Itäpuolen virkistysalue on säätiön omistuksessa. Muut ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Maaperä on kaavamuutosalueen tontilla moreenia ja kalliota. Rakennettavuusluokitus on 2 (normaalisti rakennettava). Alla olevassa kuvassa oranssi täyttöväri osoittaa moreenimaaperän ja punainen väritäyttö on kalliota.



2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) 2024–2035 on hyväksytty joulukuussa 2024. Sopimuksessa määritellään seudullisen suunnittelun ja tietopohjan kehittämistä, kestävä ja vähähiilistä yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää sekä asumista ja elinympäristön laatua koskevat tavoitteet 2035+, kuvataan kehittämissuunnitelmatavoitteiden saavuttamiseksi sekä todetaan sovitut toimenpiteet. Sopimuksessa on esitetty kestävä ja vähäpäästöisen yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän sekä asumisen ja elinympäristön laadun kehittämissuunnitelmat. Kehittämissuunnitelman mukaan kaavoituksella mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen tiivistyminen sijoittamalla uusi asuntotuotanto MAL 2023 -suunnitelmassa määritellyille maankäytön ensisijaisille kehittämissuunnitelmoille, erityisesti keskustoihin ja raideliikenteeseen tukeutuville alueille. Asemanseutuja kehitetään tiiviinä ja toiminnoiltaan sekoittuneina keskuksina verkostomaisessa kaupunkirakenteessa. Lisäksi torjutaan segregatiota turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta ja kehittämällä liikenneyhteyksiä sekä huolehtimalla kaavoituksessa palvelujen saatavuudesta ja saavutettavuudesta eri väestöryhmille sekä lähiväestöalueiden saavutettavuudesta ja laadusta.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kilon kaupunginosa sijoittuu Turuntien ja Turunväylän väliin rajoittuen lännessä Kauniaisten kaupunkiin ja idässä Leppävaaran kaupunginosaan. Kilon alueen itäosassa ja luoteiskulmassa sijaitsevat kaupunginosan laajimmat viheralueet. Alueella sijaitsee kaksi junaliikenteen asemaa, Kilo ja Kera.

Kiloa halkoo itä-länsisuuntainen junaraidelinjaus ja alueen keskellä sijaitsee Kilon asema, jonka läheisyydessä on kaupan palveluja. Junaradan molemmin puolin sekä Nuijamäessä Lansantien ja Nuijalantien varressa on kerrostalokortteleita. Kilon alueen pientaloasutus keskittyy radan eteläpuolella Friisinmäkeen, Nihtimäkeen ja Lansaan sekä radan pohjoispuolella Kilontien pohjoispuolelle Turuntien varren Kuninkaiisiin. Kilon alueen länsiosa on ollut pitkälti toimisto-, varasto- ja teknologia-alueita, mutta nyttemmin alue on kaavamuuostosten myötä muuttumassa asuinpainotteiseksi palvelu- ja työpaikka-alueeksi. Itä-länsisuuntaisen radan pääsee alittamaan Kilonkartanontietä pitkin sekä alittamaan Karamalmintien Lansansillan kohdalla. Lisäksi kevyenliikenteen radan alituskohdat ovat Kilon ja Keran aseman kohdalla.

Kilo liittyy ympäröivään liikenneverkkoon pohjoispuolella Karapellon ja Kilonväylän kautta sekä Kilonkartanontietä pitkin Turuntielle. Eteläpuolelle pääsee Karamalintietä ja Lansantietä pitkin Nihtisillantielle ja edelleen Nihtisiltaan ja Turunväylälle. Sekä Nuijalantieltä ja Friisinmäentieltä Turveradantielle ja edelleen Turunväylälle. Itäsuuntaan etelä-Leppävaaraan on yhteys Friisinmäentieltä.

Kaavamuuotosalue sijoittuu Kilon alueella pohjoispuolelle rataa Kuninkaisten eteläpuolelle pientaloalueelle. Etäisyys Kilon asemalle ja päivittäistavarakauppaan on noin 500 m. Karakallioon matkaa on reilu kilometri, Leppävaaraan noin 2,5 km ja Keran asemalle noin 1,5 km.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaavamuuotosalue sijaitsee Kilossa Ritarintien asuntokadun varressa pientaloalueella rajautuen Karaniityn ja Kilonkallion väliseen itä-länsisuuntaiseen virkistysalueeseen. Kaavamuuotosalue ja sen lähiympäristö on varsin vihreä virkistysalueiden ja erillispienalojen istutettujen ja luonnontilaisten pihojen vuoksi.

Suunnittelualueella olemassa oleva vuonna 1938 valmistunut yksi asuntoinen, vaalea puurakenteinen rakennus sijaitsee tontin pohjoisosassa ja sille on Ritarintieltä kaunis näkymäakseli portinpylväiden lävitse kulkureittiä pitkin. Rakennusoikeutta on rekisterin mukaan käytetty 154 k-m² ja jäljellä on noin 550 k-m². Tontti on vihreä ja metsäin reunustama. Sen taustalla kaakkoiskulmassa on jyrkähkö, osin avokalliainen ja osin puustoinen rinne, joka on jatkumoa Kilon huvilavyöhykkeen selänteelle, jossa huvilat sijoittuvat puustoisin seläntein rinteeseen. Lounaiskulmassa tonttia on vanha

puutarha omenapuineen. Lisäksi pihapiirissä kasvaa korkeaa puustoa, mm. hienoja mäntyjä. Korkeusero tontin kaakkoiskulman ja luoteiskulman välillä on noin seitsemän metriä. Kadun suuntaan tonttia rajaa kevyt puuaita ja tukevat, kiviset portinpylväät, joiden lävitse on kulku tontille Ritarintien tonttikadulta. Autot pysäköidään asuinrakennuksen edustalle.

Myös suunnittelualueen lähiympäristö on vehreää ja metsäistä. Alueella sijaitsevat 1–2-asunnon erillispientalot on rakennettu eri vuosikymmeninä, vanhimmat 1950-luvulla ja uusin 2020-luvulla. Korttelia, jossa suunnittelualue tontti sijaitsee, ympäröi luonnon-tilaisena säilytettävä puistoalue. Puistoalueella on havaintoja liito-oravasta ja puisto-alueita pitkin kulkee liito-oravayhteys.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole työpaikkoja. Kaavamuutosalueen lähimmissä kortteleissa asuu laskennallisesti noin 70 asukasta (1as/50 k-m²).

2.12.4 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Kuninkaisten päiväkodit sijaitsevat noin 250 m etäisyydellä ja lähimmät koulut sijaitsevat noin 1 km päässä Karaniityssä ja Karaportissa sekä reilun 1 km päässä Kilonpuistossa. Kilon terveysasema sijaitsee radan eteläpuolella noin 1 km etäisyydellä kaavamuutos alueesta.

Päivittäistavarakauppa on Kilon aseman lähellä noin 500 m etäisyydellä. Kattavammat kaupalliset palvelut löytyvät Leppävaarasta kauppakeskus Sellosta noin 2,5 km:n päästä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä katualueilla kulkee kunnallinen vesi-, jätevesi- ja huolesiverkosto sekä kaukolämpöjohtoja. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsee sähkö- ja puhelinkaapeleita. Johdot ja kaapelit tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Ritarintie on rauhallinen tonttikatu, jonka varrella sijaitsee muutamia asuintontteja. Nopeusrajoitus kadulla on 30 km/h. Liikennemäärät ovat maltillisia käsittäen muutamia kymmeniä ajoneuvoja vuorokaudessa. Ritarintie liittyy etelässä Kilontiehen ja pohjoisessa Kuninkaistenportti-katuun. Kaavamuutoskohteena olevan tontin kohdalla

Ritarintielle on rakennettu kääntöpaikka, jonka jälkeen katu jatkuu kapeana yhteytenä Kuninkaistenportille.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Ritarintiellä jalankulku ja pyöräily tapahtuvat kadulla samassa tilassa ajoneuvojen kanssa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

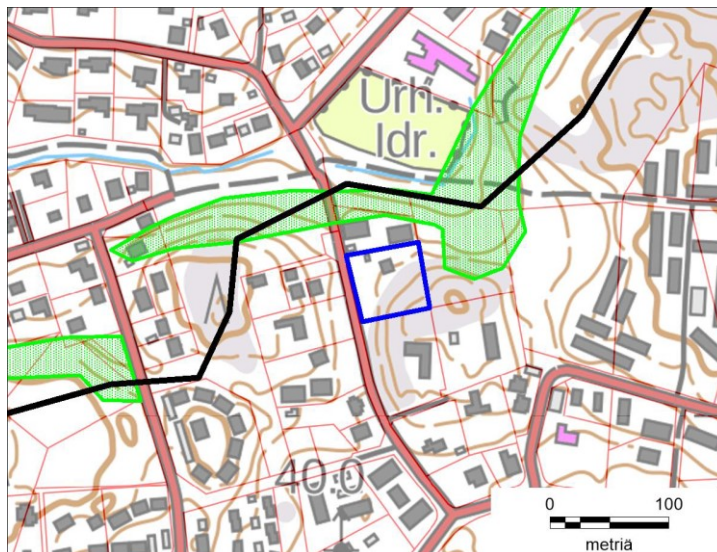
Tontilla autopaikat on sijoitettu pihaan ja ajoneuvolla on mahdollista kääntyä tontin sisällä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kilon rautatieasemalle on noin kilometrin matka.

2.14 Luonnonolosuhteet

Tontti rajautuu itäreunaltaan Kilonkallion luonnontilaisena säilytettävään puistoalueeseen. Puistoalue muodostuu pääosin rinteeseen sijoittuvasta kangasmetsästä. Metsäalueelta on tontin lähettävältä tehty liito-oravan papanahavainnot vuoden 2014 Espoon liito-oravien kokonaisselvityksen yhteydessä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014). Havaintojen perusteella alueelle on rajattu liito-oravien elinalue.



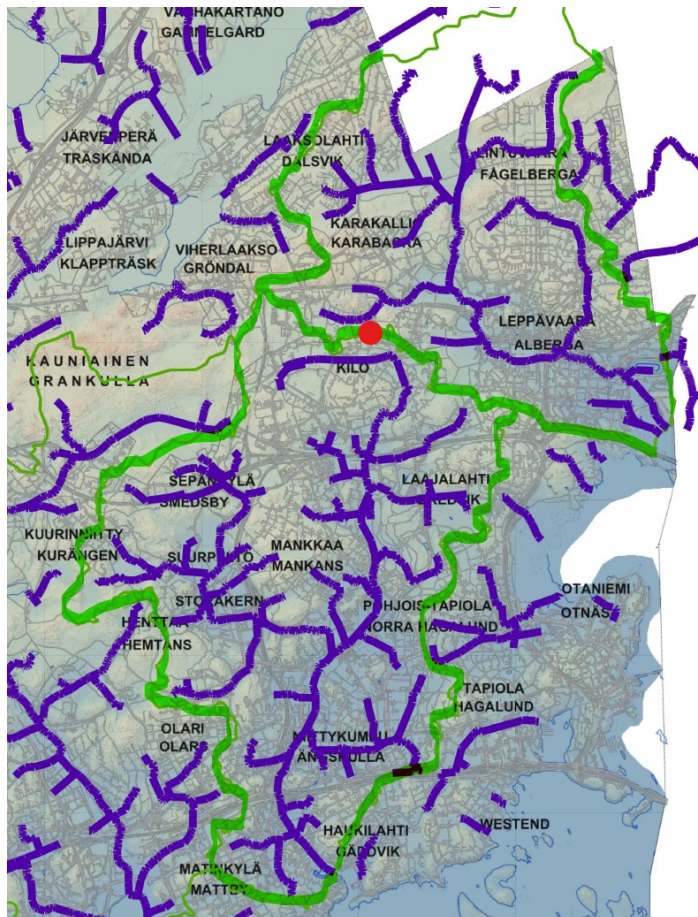
Kuva. Espoon kaupungin aineistojen mukaiset liito-oravan elinalueet on osoitettu vaaleanvihreällä rasterilla ja liito-oravan kulkuyhteysreitti mustalla viivalla. Kaavamuutosalueen kiinteistö on rajattu kartalle sinisellä. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 24.4.2025)

Itse tontti muodostuu pihaympäristöstä, jonka osana on myös luonnonmukaisempia pienempiä alueita. Kiinteistön luoteisosan puustona on järeitä mäntyjä, nuorempia kuusia ja koivuja sekä vaahtera. Pohjoisrajalta on hiljattain kaadettu neljä kookasta

koivua. Rajalle on jätetty kookas kuusi ja idempänä kasvaa lisäksi pähkinäpensasta sekä varttunut haapa ja raita. Koillisosan puuston muodostavat tammi, vaahtera, pähkinäpensas ja tuomi. Kiinteistön kaakkoisosa on kalliomännikköä, jonka reunalla kasvaa yksi kookas kuusi. Lounaisosa on puutarhaa, jossa kasvaa mm. omenapuita.

Tontille on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2025 (Espoo, Ritarintie 7 Liito-oravaselvitys 2025, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 24.4.2025). Selvityksen perusteella kiinteistön alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä lajin elin- tai ydinalueita. Todetaan myös, että kiinteistöllä ei ole sellaista puustoa, jolla olisi erityistä merkitystä liito-oravan ruokailualueena tai kulkuyhteysreitteinä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Monikonpuron ja Gräsanojan valuma-alueiden rajalla. Pääosin vedet johtuvat todennäköisesti kuitenkin Monikonpuroon Våtkallbäckenin ja Leppäsillanojan kautta. Kuninkaisten alueen reunalla tontin rinteiden alapuolella on esiintynyt tulvimista, mutta itse tontilla ei ole tulvimisvaaraa.



Kuva. Monikonpuron ja Gräsanojan valuma-alueet. Valuma-alueiden rajat on korostettu vihreällä. Valuma-alueiden virtavedet näkyvät kartalla sinisinä viivoina. Kaavamuutosalue on merkitty kartalle punaisella pisteellä. Kaavamuutosalue kuuluu pääosin pohjoisempana olevaan Monikonpuron valuma-alueeseen. (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki, 25.6.2025)

2.15 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne on Ritarintiellä hyvin vähäistä eikä tuota melu- tai ilmanlaatuhaittaa kaavamuutoskohteeseen.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaavamuutosalueen tontin istutettavan osan ja rakennusalan tarkistaminen ja yhteensovittaminen, jotta asemakaavan mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontille alueen maisemarakenne ja maisema-arvot huomioiden.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavaa muutettaisi siten, että voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontille maisemalliset arvot ja vanha rakennus huomioiden. Omistaja on ollut myös kiinnostunut mahdollisuudesta suojella olemassa oleva vanha rakennus, joskin kaavaprosessin aikana omistaja halusi luopua ajatuksesta suojella vanha rakennus.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Tämän asemakaavamuutoksen kohteena on erillispientalotontti osoitteessa Ritarintie 7. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan tontin rakennusoikeuden sijoittuminen alueelle vanhaa rakennusta, istutettavaa aluetta ja luonnontilaisena pidettävää aluetta huomioiden. Asemakaavan käyttötarkoituksmerkintä ja rakennusoikeus säilyy samana kuin voimassa olevassa kaavassa. Olemassa olevalla vuonna 1938 valmistuneella hyvin säilyneellä asuinrakennuksella on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sille osoitetaan kaavaan suojelumerkintä.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3520 m².

Kokonaiskerrosala on 704 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,20$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku ei asemakaavamuutoksella muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus on asuminen ja se osoitetaan tontin alueelle merkinnällä AO, erillispientalojen korttelialue. Alueelle osoitetaan neljä rakennusala, istutettavia alueen osia ja luonnontilaisena säilytettävä alue sekä maisemallisesti merkittävät männyt tulee säilyttää. Olemassa olevalle rakennukselle osoitetaan suojeltu rakennus (sr) merkintä, toteutunut rakennusoikeus 154 ja kerrosluku kaksi. Olemassa olevan rakennuksen taakse osittain rinteeseen sijoittuvalle uudisrakennukselle osoitetaan rakennusoikeusluku 190 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi + kellarikerros (1/2 k II). Ritarintien varren rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeusluvut 180 ja 180 sekä ehdottomasti rakennettava kerrosluku kaksi (II). Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa vain yhden asunnon. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat kaavamuutosalueella olevan suojellun rakennuksen ominaispiirteitä. Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohden.

Tontin kaakkoisosan kallion kohdalla on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja maisemallisesti merkittävälle männyille on merkitty kaavakarttaan alat. Tontin reunoille on alueen kaupunkikuvan mukaisesti osoitettu istutettavaa aluetta.

Tontin pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökallulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökallun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. AO-korttelin viherkerrointimen tavoitetaso on 1,0. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viite-/korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamuutoksessa on annettu määräys hulevesistä: "Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, bio-suodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee

olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille”.

4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Katujärjestelyihin ei tule muutoksia kaavahankkeen myötä. Kiinteistölle suuntautuva liikenne kasvaa muutaman auton verran eikä sillä ole merkittävää vaikutusta kadun liikenteeseen. Tonttiliittymässä huomiota kiinnitetään riittäviin näkemiin, jotta liittymisen kadulle tapahtuu turvallisesti.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku ja pyöräily säilyvät ajoradalla.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Rakentamisen edellyttämät autopaikat sijoitetaan tontille. Tontin rakennukset ja kulkuyhteydet suunnitellaan siten, että ajoneuvolla kääntyminen tontin sisällä on mahdollista.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Julkisen liikenteen reitteihin ei ole tulossa muutoksia.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on kaavamuutosalueen tontilla moreenia ja kalliota. Rakennettavuusluokitus on 2 eli normaalisti rakennettava. Geotekniikka yksikön alustavan perustamistapa ohjeen mukaan: talot maanvaraan anturoilla ja pihojen päällysrakenne maanvaraan. Putkien perustaminen ja kaivannot: putket maanvaraan, murskearina ja mahdollinen tukematon kaivanto.

4.6 Suojelukohteet

Olemassa olevalla vuonna 1938 valmistuneella hyvin säilyneellä asuinrakennuksella on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sille osoitetaan suojelumerkintä (sr):

”Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa”.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemäärän kasvu kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä säilyy maltillisena, eikä vaikuta melu- tai ilmanlaatuolosuhteisiin kadun ympäristössä.

4.8 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häiriöt naapurustoon syntyvät rakentamisvaiheessa, mutta haitta on tilapäinen. Lähimpien naapuritalojen asukkaissa uudisrakentaminen saattaa herättää kielteisiäkin tunteita, koska kaavamuutosalueen tontti on voitu mieltää jo rakennetuksi ja suojelluksi alueeksi. Muutoksia omassa lähiympäristössä ei ole ehkä osattu odottaa, ja niihin sopeutuminen voi tuntua hankalalta. Kuitenkin voimassa olevassa-kin asemakaavassa tontilla on ollut käyttämätöntä rakennusoikeutta ja rakentaminen on siinä osoitettu kokonaan olemassa olevan rakennuksen paikalle ja sen itäpuolelle naapuritontin rakennuksen läheisyyteen. Liikennemäärän kasvu kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä säilyy maltillisena, eikä vaikuta melu- tai ilmanlaatuolosuhteisiin kadun ympäristössä.

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

Kaavamuutosalueen sijainti on kaupunkirakenteessa hyvä. Ilmaston kannalta on lähtökohtaisesti hyvä tiivistää ja rakentaa jo rakennettuun ympäristöön, sillä tällöin pystytään hyödyntämään jo rakennettua infraa, kuten katuja ja kunnallistekniikkaa. Alueen maaperä on normaalisti rakennettavaa. Kalliota joudutaan leikkaamaan uudisrakentamisen vuoksi vain vähäisesti.

Tontin kaakkoisosan kallion kohdalla on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja maisemallisesti merkittävälle männyille on merkitty kaavakarttaan alat. Hulevesien määrä kaavamuutosalueella tulee hieman kasvamaan, sillä vettä läpäisevän pinnan ala pienenee uudisrakennusten kohdalla. Kaavaan on kuitenkin osoitettu määräys hulevesien hallinnasta ja viivyttämisestä

sekä pihan pinnoitteista. Pihan tasauksessa tulee huomioida tulvareitit, jotta vedet ei tulvatilanteessa johdu naapurin kiinteistölle.

Uudisrakennusten rakennusmateriaalit voidaan valita siten, että käytönaikainen hiilidioksidikuorma on mahdollisimman pieni. Esimerkiksi puurunkoisen rakennuksen katsotaan sitovan elinkaarensa ajaksi hiilidioksidia, ja sitä pidetään ympäristön kannalta vähähiilisempänä rakentamistapana kuin teräs- tai betonirakentamista. Asemakaavassa ei ole määräyksiä koskien rakennusten runkomateriaaleja.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutosalueen tontti on myös kaavamuutoksen mukaan rakennettuna varsin vihreä ja luonnonmukainen. Tontin kaakkoisosan kallion kohdalla on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja maisemallisesti merkittävillä männyillä on merkitty kaavakarttaan alat.

Vuoden 2025 liito-oravaselvityksen perusteella kiinteistön alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä lajin elin- tai ydinalueita. Alueella ei ole myöskään sellaista puustoa, jolla olisi erityistä merkitystä liito-oravan ruokailualueena tai kulkuyhteysreitinä.

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

Asemakaavan muutoksessa alueen asumisen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy ennallaan, mutta uudisrakennusten sijoittuminen tontilla muuttuu.

Yhdyskunta- ja energiataloudellisia vaikutuksia hankkeella ei suhteessa nykyiseen maankäyttöön ole odotettavissa tai vaikutukset ovat maltillisia. Rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Katujärjestelyihin ei tule muutoksia kaavahankkeen myötä. Kiinteistölle suuntautuva liikenne kasvaa muutaman auton verran eikä sillä ole merkittävää vaikutusta kadun liikenteeseen. Jalankulku ja pyöräily säilyvät ajoradalla.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä erillispientalotontin rakentamismahdollisuus sijoittuu tontin pohjoisosan lisäksi myös Ritarintien varteen tontin länsiosaan. Rakennusoikeus jakautuu tasaisemmin neljälle rakennusosalalle, kun voimassa olevassa

asemakaavassa koko rakennusoikeus on osoitettu yhteen rakennusalaan. Kaava-muutoksen myötä rakentaminen on väljempää ja pientalomaisempaa. Kadunvarren näkymä tontin kohdalla muuttuu ja katutila rajautuu aiempaa hieman kehystetympään. Kun rakentaminen toteutuu asemakaavan mukaisena, alue muuttuu vehreästä piha-piiristä jonkin verran rakennetummaksi. Tontin puustoa ja kasvillisuutta tulee kaava-muutoksen mukaisesti edelleen runsaasti säilytettäväksi ja istutettavaksi ja tontin maisemallisesti merkittävimmät piiret säilyvät. Vuodelta 1938 olevan rakennuksen suojele asemakaavalla säilyttää alueen historiallista kerroksellisuutta.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Erillispientaloasumisen asemakaavan muutos ei vaikuta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman ja rakentamisen aika-tauluista päättää kiinteistön omistaja.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksesta on laadittu viitesuunnitelma, joka kuvaa yhden mahdollisen vaihtoehdon kaavan mukaiseen maankäyttöön. Tämän asemakaavan muutoksen merkinnät ja kaavamääräykset sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimii jatkosuunnittelun ohjeena.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mukana oli valmisteluaineisto.

7.1.1 Valmisteluaineiston kuvaus

Asemakaavan muutoksen hakijan arkkitehtikonsultti oli laatinut tontinkäyttösuunnitelman, jolla oli soviteltu asemakaavan mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus tontille. Suunnitelman mukaan vuonna 1938 valmistuneen kaksikerroksisen asuinrakennuksen lisäksi tontille mahdollistetaan kolmen muun kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen, minkä vuoksi rakennusala tontilla laajennetaan. Tontin omistaja on ollut kiinnostunut mahdollisuudesta suojella olemassa olevan vanha asuinrakennus. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Uusi rakentaminen sovitetaan alueen ja tontin maisemarakenteeseen huomioimalla rakennusten sijoittelussa tontin maisemallisesti arvokkaat männyt, tontin eteläkulman avokallio sekä puoliavoimelle tontille yhtenäisen taustan muodostava puustoinen rinne. Lisäksi on huomioitu näyttävä näkymälinja kadulta nykyiselle asuinrakennukselle päin. Tontin istutettavan tai luonnonmukaisesti kasvullisena pidettävän alueen osa pyritään säilyttämään mahdollisimman suurena.

Viitesuunnitelman mukaan ei ole vaikutuksia Ritarintien tonttikatuun. Liittymä tontille on osoitettu säilyvän ennallaan. Tontin sisäiset ajoyhteydet rakennuksille suunnitellaan liikkumisen turvallisuus huomioiden. Asuntojen pysäköinti sijoittuu kunkin rakennuksen yhteyteen.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 3.2. – 4.3.2025.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana jätettiin yksi mielipide ja saatiin yksi kannanotto ja yksi lausunto. Mielipiteeseen, kannanottoon ja lausuntoon on laadittu erilliset vastineet.

Mielipiteen pääkohdat koskivat liito-orava-aluetta ja uuden asuinrakennuksen sijoittumista suhteessa naapurin rakennukseen. Olemassa olevan vanhan rakennuksen ja pihapiirin suojelua kannatettiin. Kannanotossaan HSY tulo esiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan valmisteluaineiston olevan kaupunkimuseon käydyn ennakoneuvottelun mukainen, mutta suosittelee uudisrakennusten volyymin ja sijoittelun huomioimista suhteessa olemassa olevan rakennuksen arvoihin.

Kaavamuutosalueelle on tehty liito-oravaselvitys (Enviro, 24.4.2025), jonka inventointitulosten perusteella alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä lajin elin- tai ydinalueita. Alueella ei ole sellaista puustoa, jolla olisi erityistä merkitystä liito-oravan ruokailualueena tai kulkuyhteysreitteinä. Kiinteistölle suunniteltu täydennysrakentaminen ei käytössä olevien tietojen perusteella hävitä tai heikennä liito-

oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Suunniteltu asemakaavamuutos ei vaikuta myöskään muilla tavoin epäedullisesti liito-oravan elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin.

Suunnitelmaa on kehitetty saatujen palautteiden perusteella. Uudisrakennusten rakennusaloja on hieman siirretty kauemmas olemassa olevasta suojeltavasta rakennuksesta. Uudisrakennusten kerrosalojen jakaumaa on tasattu: 180, 180 ja 190. Ton-tin kaakkoisosan kallion kohdalla on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja maisemallisesti merkittävälle männyille on merkitty kaavakarttaan alat.

Kaavaehdotus

Alueelle laadittua suunnitelmaa on kehitetty kaavoitustyön yhteydessä laadittujen selvitysten sekä osallistumis- ja arviointivaiheen suunnitelmasta saadun palautteen perusteella.

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus viedään syksyllä 2025 kaupunkisuunnittelulautakuntaan hyväksyttäväksi nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Timo Urala, Timo Urala Design Oy, arkkitehti SAFA
- Kaavamuutosalueen omistajan edustaja

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sari Metsälä, asemakaavainsinööri
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Ida Lehmus, liikenneinsinööri

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
16.8.2024		Kaavoitushakemus saapui
20.1.2025	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
3.2. – 4.3.2025		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sari Metsälä

Sari Metsälä

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja