

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 31

§ 31

Tiilismäenrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420122, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tiilismäenrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 420122.

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 23.11.2022 päivätyn ja 11.3.2026 muutetun Tiilismäenrinne - Tegelbacksbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7402, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420122.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kerolan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Asemakaava palautetaan valmisteluun siten, että kaavaratkaisussa luovutaan kaupunkikuvallisesti irrallisiksi muodostuvista torneista rakennusoikeutta laskien. Pysäköintilaitoksen kokoa pienennetään vastaamaan uutta alemmaa rakennusoikeutta. Kaavaehdotuksen mukainen viheralue säilytetään, eikä rakentamista uloteta sinne. Ruukintien varteen muodostetaan yhtenäinen, kaupunkimainen 4-8 kerroksinen kävelijän perspektiivistä kiinnostava katujulkisivu, jonka kivijalka avautuu liiketilana kadulle (Ruukintie). Rakennusten väliin jätetään kaksi läpikuljettavaa ohutta katuyhteyttä muodostaen kaksi umpikorttelimaista korttelipihaa itäpuoliseen ja keskimmäiseen kortteliin. Läntisimmän korttelin osalta ei tavoitella

umpikorttelimaisuutta, vaan kortteli muotoillaan palvelukeskeiseksi pohjoisreunaksi Kiviruukinaukion kokonaisuudelle”.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 12 ja EI ääniä 1. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdellatoista (12) äänellä yhtä (1) vastaan hyväksyneen palautusehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

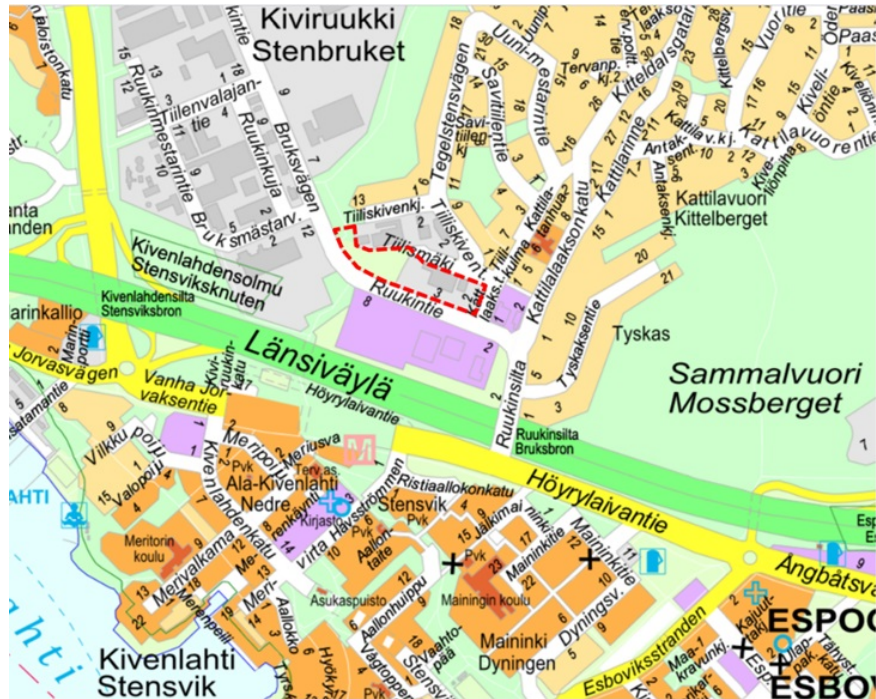
päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavaratkaisussa luovutaan kaupunkikuvallisesti irrallisiksi muodostuvista torneista rakennusoikeutta laskien. Pysäköintilaitoksen kokoa pienennetään vastaamaan uutta alempaa rakennusoikeutta. Kaavaehdotuksen mukainen viheralue säilytetään, eikä rakentamista uloteta sinne. Ruukintien varteen muodostetaan yhtenäinen, kaupunkimainen 4–8 kerroksinen kävelijän perspektiivistä kiinnostava katujulkisivu, jonka kivijalka avautuu liiketilana kadulle (Ruukintie). Rakennusten väliin jätetään kaksi läpikuljettavaa ohutta katuyhteyttä muodostaen kaksi umpikorttelimaista korttelipihaa itäpuoliseen ja keskimmäiseen kortteliin. Läntisimmän korttelin osalta ei tavoitella umpikorttelimaisuutta, vaan kortteli muotoillaan palvelukeskeiseksi pohjoisreunaksi Kiviruukinaukion kokonaisuudelle.

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 lähivirkistysalueilla.

Asemakaavan muutoksella sallitaan rakennusoikeutta yhteensä 32 790 k-m², josta asumiselle enintään 30 650 k-m², liike- tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m² ja päiväkodille 940 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 18 250 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.4.2020.

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 toinen omistaa säätio ja toinen on yksityisessä omistuksessa. Puistoalue on Espoon kaupungin omistuksessa.

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 kestäväään 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

heikentyä 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 vaikutusalue.

Kiviruukin osayleiskaavassa Kiviruukinaukiolta Ruukintielle ja siltä Tiilismäentielle 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. Espoon yleiskaavan luonnoksessa asemakaavan muutosalue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Sen Ruukintietä reunustava osa on osoitettu myös keskustaympäristön kehittämisvyöhykkeeksi. Alueen kautta kulkevaksi on osoitettu ulkoilureitti, viheryhteys ja ekologinen runkoyhteys. 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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten 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).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.3.-29.4.2025. Nähtävilläoloaikana jätettiin 20 muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja kolme kannanottoa. Lisäksi Turvallisuus ja kemikaalivirastolta, Tukesilta, pyydettiin ja saatiin lausunto nähtävilläoloajan jälkeen.

Esitetyissä muistutuksissa tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Espoon kaavoitukseen ollaan pettyneitä ja asukkaat kokevat tulevansa kohdelluksi epäoikeudenmukaisesti. Asukkaiden toiveiden ja alueen kaavoituksen välillä koetaan olevan suuri ristiriita eikä kaavoituksen ei koeta edistävän alueen asukkaiden hyvinvointia.
- Useassa eri palasessa ja eri vaiheessa tapahtuva suunnittelu ja kaavoitus koetaan mahdottomaksi seurattava ja tiedottamiseen ollaan tyytymättömiä.
- Asemakaavan muutosalueelle esitetty rakentamisen määrä nähdään liian suurena ja vaaditaan rakentamisen sovittamista ympäristöön ja liittymään pientaloalueeseen sulavasti.
- Rakentamista pidetään liian korkeana ja korkean rakentamisen vaikutukset aiheuttavat voimakasta huolta. Korkeita rakennuksia vaaditaan madallettavan ja korkea rakentaminen esitetään sijoitettavan toisaalle.
- Asuntojen vaaditaan olevan pääasiallisesti perheasuntoja ja alueen olla perheellisiä houkutteleva.
- Viihtyisämpää ympäristöä perään kuulutetaan ja kaupunkikuvallisia toiveita esitetään.
- Asemakaavan muutosalueen pysäköintipaikkojen riittävyys ja ympäristön katupysäköinnin riittävyys vaaditaan varmistettavan. Lisäksi katuja ja liikennejärjestelyjä vaaditaan kehitettävän.
- Asemakaavan muutosalueella olevien rakennusten säilyttäminen esitetään lähtökohdaksi ja laajemmin työpaikka- ja teollisuusrakennusten purkaminen Espoossa herättää kysymyksiä yleisestä edusta ja kestävydestä.

Asemakaavan muutosehdotuksen asukastilaisuus on pidetty 10.4.2025. Asukastilaisuudessa tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

- Asemakaavan muutosalueelle suunniteltu nähtiin menneen parempaan suuntaan, erityisesti pysäköintitalon sijoittuminen vähemmän näkyvään sijaintiin, päiväkodin sijoittuminen Kattilalaakson pientaloalueen läheisyyteen ja korkeiden rakennusten lukumäärän väheneminen nähtiin hyvinä muutoksina.
- Asemakaavan muutosalueelle suunniteltujen rakennusten korkeus, erityisesti korkeiden rakennusten korkeus, aiheutti yhä huolta, kritiikkiä ja kysymyksiä, muun muassa varjostavuudesta ja varjostavuuden vaikutuksista lähialueelle ja sen asukkaille.
- Alueelle suunniteltujen rakennusten asuntojen hallintomuodosta kysyttiin.

- Alueen uusien asukkaiden ja uusien toimintojen kuten päiväkodin myötä lisääntyvä liikenne aiheutti huolta ruuhkautumisesta ja liikenteen haitoista.
- Ruukintien luonteesta ja keinoista parantaa kävelyolosuhteita keskusteltiin.
- ympäröiville Kiviruukin muille alueille suunnitellusta kehityksestä ja alueen rakentumisesta ja sen vaiheistuksesta keskusteltiin.
- Kiviruukin muutos alueen osa kerrallaan usean asemakaavan muutoksen ja useiden suunnitelmien kautta koettiin hyvin haastavaksi kokonaisuuden hahmottamisen kannalta. Usean erillisen asemakaavan muutokset seuraaminen ja niihin osallistuminen koettiin haastavaksi. Myös osayleiskaavan ja asemakaavoituksen prosessien aiemmasta aikataulullisesta päällekkäisyydestä tuli kritiikkiä
- Maanvaraiset pihat ja kortteliratkaisu, jossa pihat sijoittuvat korttelin osien sisäpihoiksi sai positiivista palautetta
- Pysäköintilaitoksen osalta pohditutti, että onko huomioitu riittävän hyvin, etteivät autojen valot ja liike häiritse viereisiä pientaloasukkaita puistoalueen toisella puolella
- Rakentaminen koettiin yhä liian tehokkaaksi suhteessa viereiseen pientaloalueeseen
- Tiilismäki puistoalueen itäpää koettiin liian kapeaksi, jotta siihen olisi mahdollista säilyttää/istuttaa puustoa.

Esitetyissä lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavaa:

- Espoon ympäristösuojelu esittää kannanotossaan liito-oravan elinaluetta ja ekologista yhteyttä vahvistavia muutoksia sekä muutamilta osin huolta puuston säilymisestä. Lisäksi kannanotossa esitetään lintujen törmäysriskiä vähentäväksi kattavammin ja lisäämään kaavaan ohjeistusta työmaavesien hallinnasta sekä huomioimaan mahdolliset tulvavesireiitit. Kannanotossa esitetään lisäksi, että asuinrakennuksissa varauduttaisiin meluselvityksen tuloksia korkeampiin melutasoihin. Lisäksi kannanotossa esitetään viherkerroin-pykälän täydentämistä, ulko-oleskelutilojen yllämmöltä suojaamisen edellyttämistä sekä läheisen VTT Bioruukin vuoksi lausunnon pyytämistä Tukesilta ja pelastuslaitokselta.
- Lausunnossaan ELY-keskus toteaa asemakaavan muutosehdotuksen olevan osayleiskaavan mukainen. ELY-keskus tuo esiin, että kaava-alue sijaitsee melualueelle ja esittää, että oleskelu ja asuminen tulisi sijoittaa alueen hiljaisimpaan osaan ja autopaikat meluisimpaan. ELY-keskus esittää olevan tärkeää, että massoitteilla varmistettaisiin, että asunnot eivät avautuisi vain voimakkaan liikennemelun suuntaan sekä että kaikilla asunnoilla olisi melutason ohjearvojen mukainen aukeamissuunta ja että asiasta määrättäisiin kaavassa. ELY-keskus toteaa, että asemakaava-alueelle on tehty tuoreet ja kattavat luontoselvitykset ja kuvaa kaavassa olevat keinot liito-oravan huomioimiseksi ja turvaamiseksi sekä lintujen törmäysriskien vähentämiseksi. ELY-keskuksen mukaan ilmastovaikutuksia on arvioitu kattavasti ja selkeästi, mutta nostaa esiin, että haitallisten ilmastovaikutusten olevan suuret, koska kaavaratkaisu sisältää rakennusten purkamista, maaperän rakennettavuus on osin erityisen huono ja koska lieventämiskeinoja päästöjen vähentämiseksi ei ole juurikaan otettu käyttöön. Lausunnossa edellytetään, että kaavaselvityksen vaikutusten arvioinnissa on perusteltava uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys myös ilmastovaikutusten osalta sekä huomauttaa, että vertailua nykyisten rakennusten säilyttämisen ja purkavan uudisrakentamisen välillä ei ole tehty. Lausunnossa esitetään, että ilmastokestävyyttä

voidaan vahvistaa edellyttämällä purkumateriaalien kierrätysuunnitelmaa. Lisäksi kaavamääräyksin voidaan edistää syntyvien materiaalien ja massojen hyödyntämistä tontilla.

- Espoon vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunnossa tuodaan esiin, että liikkumisen esteettömyyttä ja turvallisuutta ei voi unohtaa uusien asuinalueiden suunnittelussa. Lausunnossa perään kuulutetaan huomattavasti tarkempaa esteettömyyden huomiointia niin suuressa kuin pienessäkin mittakaavassa. Lausunnossa korttelirakenne ja osan toiminnoista, mm. pysäköinnin ja jätteen keräyksen sijoittuminen keskitetysti nähdään haasteellisena. Liikuntaesteisten pysäköinti- ja saattoliikennepaikkoja vaaditaan sijoitettavan lähelle asumisen ja liiketilojen sisäänkäyntejä ja kulku suunniteltavan ja toteutettavan turvalliseksi. Lausunnossa nostettiin myös esille mm. kotihoidon ajoneuvojen pysäköintitarve, leikkialueiden ja puistoreittien esteettömyys, sekä varasto- ja yleisten tilojen esteettömyys. Lisäksi huomautetaan, että korkeiden rakennusten luokse on päästävä nostoautolla. Lisäksi lausunnossa esitetään pihojen aurinkoisuuden, viihtyisyyden ja meluolosuhteiden parantamiseksi, että mm. korkea rakentaminen sijoitettaisiin alueen pohjois- ja itälaidalle, meluesteen rakentamista suojaamaan aluetta Länsiväylän liikennemelulta ja viherkattojen ja kattoterassien lisäämistä.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä, HSY, toteaa lausunnossaan vesihuoltolinjojen sijaitsevan Tiilismäenrinteen ympäröivillä katualueilla eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Lisäksi lausunnossa muistutetaan varmistamaan jättepisteiden käyttökapasiteetin riittävyys, rauhallinen jäteauton pysähdyspaikka sekä kiinnittää asuntojen äänieristyksessä huomiota myös jäteastioiden tyhjennystyöhön.
- Kasvun ja oppimisen toimialan kannanotossa todetaan asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistavan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa täydentävän yksityisen päiväkodin toteuttamisen. Muutosehdotus edellyttää laskennallisesti 3 uutta päiväkotiryhmää ja 3 perusopetusryhmää. Kannanotossa muutosehdotuksen todetaan, että muutosehdotus mahdollistaa 4 ryhmäisen päiväkodin, mutta pihan laajuuden todetaan jäävän mahdollisesti hieman kaupungin tavoitemitoitusta (15 m²/lapsi) pienemmäksi. Kannanotossa tuodaan esiin, että päiväkotivaraukset tulee mitoittaa Kiviruukin omaa palvelutarvetta hieman isompina, jotta ne voivat tarvittaessa palvella myös lähialueita. Toimiala huomauttaa, että kaavan kaupunkikuvalliset vaateet saattavat nostaa rakennuskustannuksia, mikä voi heikentää yksityisen päiväkodin toteutusedellytyksiä. Kasvun ja oppimisen toimiala pyytää varmistamaan tulevissa asemakaavoituskohteissa muut tarvittavat koulu- ja päiväkotivaraukset ja tuo esiin millaisia päiväkotij- ja koulutavoitteita ja suunnitelmia lähiympäristöön on.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotossa tuodaan esiin, että pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä asuinrakennusten ja pysäköintitalon uloskäyntien sekä palokunnan sammutusreittien ja sammutusvesiputkistojen syöttöyhteyden välittömään läheisyyteen, enintään 10 metrin etäisyydelle. Lisäksi vedensaanti tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla turvattu. Kannanotossa tuodaan esiin, että sammutusveden siirtämiseen tarkoitettua sammutusvesiputkistoa edellytetään ja se tulee ottaa huomioon tilavarauksissa, kun asuinrakennuksen ylimmän kerroksen etäisyys sisäänkäyntitasosta ylittää 24 metriä.
- Lausunnossaan Caruna Espoo Oy toteaa, että kaava-alueelle olevan sähköjakeluverkkoa ja sähkönkäytön kasvavan asemakaavan

muutoksen myötä. Alueella todetaan olevan puistomuuntamo ja asiakkaan muuntamo, joka todetaan purettavan. Asemakaavan muutosalueelle todetaan muutosehdotuksessa merkityn paikat kolmelle muuntamolle, joista kaksi on puistomuuntamoita ja yksi pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettava muuntamo. Carunan lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutoksen mitoituksen perusteella alueelle voitavan sijoittaa riittävä määrä muuntamoita sekä tuo esiin tietoa muuntamoiden ulkoasuun ja toteuttamistapaan liittyen sekä antaa tietoa sähköverkon komponenttien siirtojen lähtökohdista ja edellyttämästä.

- Turvallisuus ja kemikaalivirasto, Tukes, ei näe estettä asemakaavan toteuttamiselle ja toteaa, että VTT:n Bioruukin onnettomuuksien vaikutusalueet on otettu huomioon. Tukes suosittelee huomioimaan VTT:n Bioruukin onnettomuusriskit alueen rakentamisen ohjaamisessa ja mahdollistamaan rakennusten sisälle suojautumisen.

Tiivistetysti muistutuksia sekä lausuntoja ja kannanottoja on huomioitu asemakaavan muutosehdotusta muuttaessa seuraavasti:

- Asemakaavan muutoksen mahdollistamaa rakentamisen määrää on vähennetty 150 kerrosneliömetrillä, jolloin myös tehokkuus ja laskennallinen asukasmäärä on vähentynyt hieman.
- Asemakaavan muutosalueen itäosan lähivirkistysalueen kaavamerkintä on muutettu VL-2:ksi ja määräystä täsmennetty lähivirkistysalueeksi, joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Lisäksi kyseiselle alueelle on vielä osoitettu eko-1-merkintä alueen ekologisten yhteyden turvaamiseksi paremmin. Lisäksi kyseisen alueen puuston elinolosuhteiden turvaamiseksi ja ekologisten yhteyden tukemiseksi korttelin 42072 kahta pohjoisinta rakennusala on muutettu. Niiden rajoja on muutettu siten, että molemmat rakennusalat ovat siirtyneet lounaan suuntaan, jolloin mahdollistettujen rakennusten ja lähivirkistysalueen välille on jäänyt hieman enemmän tilaa ja lisäksi puilla istutettavalle alueen osalle on vapautunut tilaa korttelin koilliskulmalle, jonne sellainen on myös osoitettu. Jotta korttelin pohjoisimman mahdollistetun rakennuksen ja päiväkodin rakennuksen väliin on saatu enemmän tilaa ja voitu osoittaa entistä laajempi puin istutettava alueen osa, AK-korttelialueen pohjoisinta rakennusala on muutettu myös mahdollistaen sille runkosyvyydeltään enintään 15 metrisen rakennuksen rakentamisen, aiemman 14 metrisen sijasta ja lyhentäen rakennusalan itäistä sakaraa.
- VL-1-merkinnällä osoitetun lähivirkistysalueen määräystä on täydennetty maininnalla, että alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa huomioidaan myös liito-oravien elinympäristön säilyttäminen.
- Asemakaavan muutosehdotukseen ja siihen liittyvään korttelisuunnitelmaan on tehty liikuntaesteisiä huomioimia muutoksia. Korttelisuunnitelmaa on muutettu siten, että liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja sijoittuu kullekin korttelisuunnitelman korttelipihalle ja näin myös lähemmäs rakennuksen sisäänkäyntejä. Lisäksi liikuntaesteistensaattoliikennepaikat on sijoitettu niin päiväkodin kuin mahdollisen päivittäistavarankaupan läheisyyteen. Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty täydennys, joka edellyttää katuihin rajautuvien rakennusten porrashuoneista esteetöntä yhteyttä niin pihalle kuin kadulle tai aukiollekin.
- Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty lisäys, joka edellyttää toteuttamaan vähintään osan pysäköintilaitoksen katosta asuinkorttelien yhteiseen käyttöä palvelevana kattopihana.
- Lintujen törmäysriskin vähentämistä edellyttävää kaavasisältöä on täydennetty siten, että lintujen törmäysriskiä tulee yli 20 metrin

korkeudella sijaitsevien lasien lisäksi vähentää myös lähivirkistysalueen puoleisten sivujen laseissa sekä lasissa kaiteissa ja lasissa kulmissa.

- Asemakaavan muutoksen hulevesipykälää on täydennetty lisäyksellä, joka edellyttää työmaalta poistettavien vesien käsittelyyn ja johtamiseen siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille.
- Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty pykälä, jolla edellytetään lähialueen mahdolliseen onnettomuustilanteeseen varautumista korttelissa 42071.
- Asemakaavan muutoksen kaupunkikuva, rakentamisen tapa, piha-alueet ja yhteistilat-pykälään ja rakentamisen aikaiset järjestelyt-pykälään on tehty pienimuotoisia tarkennuksia.
- Lisäksi asemakaavan muutoksen selostusta, korttelisuunnitelmaa ja tuulisuusselvitystä on täydennetty.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

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 päiväkotia. 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 ja ensimmäiseltä vaiheeltaan rakenteilla olevaan Cleantech Gardenin innovaatiokeskittymään sekä 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 lähivirkistysalueista. 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 kerrosneliömetriä 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 sekä lähivirkistysaluetta (VL-2), joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Jalankululle varattu katu on

asemakaavan muutoksessa nimetty Tiilismäenkujaksi ja se kulkee kortteleiden 42071 ja 42072 sekä lähivirkistysalueiden välistä.

Mitoitus

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

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 32 790 k-m². Tämä jakautuu maankäyttömuotojen välillä seuraavasti:

- asuinrakentaminen enintään 30 650 k-m²
- liike tai palvelutiloille vähintään 1 200 k-m²
- päiväkodille 940 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 250 k-m².

Koko asemakaavan muutosalueen aluetehokkuus on noin $ea=1,033$.

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa asemakaavan muutoksen myötä noin 613 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²).

Pinta-alallisesti kaavamuutosalue jakautuu seuraavasti:

AL-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 997 m²

LPA-1-korttelialueen pinta-ala on noin 3 452 m²

YL-1-korttelialueen pinta-ala 1 998 m²

AK-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 9 015 m²

VL-1-alueen pinta-ala on noin 11 666 m²

V-2-alueen pinta-ala on noin 1 010 m²

Jalankululle osoitetun katualueen pinta-ala on 595 m²

Kaupunkikuva

Korttelien kaupunkikuvaa on ohjannut kolme pääperiaatetta. Ensimmäisen periaatteen muodostavat neljä, keskiosaltaan ja huipultaan 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 tunnistettavat maamerkit kaukaa katsottuna. Kaukomaisemassa alue identifioituu osaksi Kivenlahden valkoista merenrantakaupunkia, johon se myös kiinteästi liittyy Länsiväylän ali kulkevaa reittiä 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 sekä Kiviruukinaukion kautta kulkeva yhteys Kivenlahden metroasemalle.

Toinen kaupunkikuvaa määrittelevä tekijä on korttelien jalustakerrokset. 2–5-kerroksinen tiilijalusta vaihtelevine tiilijulkisivusävyineen ja muine julkisivuysityiskohtineen luo alueelle jalankulkijalle sopivan mittakaavan. Tätä mittakaavaa ja jaksottaisuutta on pyritty vahvistamaan arkadimaisella maantasokerroksella ja korttelipihojen väliin jäävillä pienillä aukiotiloilla. Eri luonteiset vehreät aukiot 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 rinteiden 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 tai ulko-oleskelualueita.

Virkistysalueet

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja länsiosaa kattava alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Liito-oravan elinalueen säilyttäminen ja alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta edellytetään huomioitavan. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että sen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. 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 muutosalueen koillisosaan osoitetaan myös lähivirkistysaluetta (VL-2), 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 lähivirkistysalueiksi osoitetuille alueille 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 ajo-merkinnällä, 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-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- AK-korttelialue asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- liiketilat 1 ap/100 k-m²
- päiväkotit 1 ap/200 k-m² 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 sijoittamisen 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-m²
- liiketilat 1 pp 50 k-m² päivittäistavarakaupan käyttöön ja 1pp/200 k-m² muille liiketiloille.
- päiväkodit 1 pp/100 k-m²

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

Asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025 § 43

Päätös

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 Isto Havun.

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 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.”

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.

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

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 420122 Tiilismäenrinne muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 420122 Tiilismäenrinne lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §31_2026

Oheismateriaali

- 420122c Tiilismäenrinne asemakaava
- 420122c Tiilismäenrinne ajantasakaava
- 420122c Tiilismäenrinne määräykset
- 420122c Tiilismäenrinne havainnekuva
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostus
- 420122 Tiilismäenrinne kaavaselostuksen liitteet