

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 74

§ 74

Kivikiila, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRL 27 §), alue 220215, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Koivula Olli
Pihkala Aapo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.11.2023 päivätyn ja 3.6. muutetun Kivikiila – Stenkilen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7582, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa korttelin itäpääty katualueeksi, jotta Miestentie on mahdollista kääntää liittymään suoraan Kuusisaarentiehen. Toimella on tarkoitus sujuvoittaa Otaniementien ruuhkautuvaa liikennettä ja parantaa samalla myös liikenneturvallisuutta. Muutos vapauttaa Miestentien nykyisen paikan, jolloin siihen on mahdollista tarkastella erillisellä kaavalla täydennysrakentamista. Samalla säilyvän korttelin kaavamerkinnet päivitetään ajanmukaisemmiksi ja kaavalla todetaan rakentamista varten myönnetty poikkeamiset.

Korttelissa 10035 rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajan tasalle huomioiden rakentamiseen myönnetty poikkeamiset. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on kolmelle eri vierekkäiselle rakennusalueelle osoitettuna yhteensä 19 850 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 7 800 m² ja korttelitehokkuus $e_k = 2,54$. Rakennusaloille on sallittu enintään 7–8-kerroksiset rakennukset matalampine osineen. Pysäköinti on sallittu maan

alle kahteen kerrokseen. Korttelin eteläreunalle on osoitettu julkisivuille meluneristysvaatimukseksi 33 dBA.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 125 k-m².

Kaava käynnistyi laajempaan kokonaisuuteen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.4.–20.5.2019 nimellä 220209 Kivimies. Kaava on sittemmin jaettu useisiin osiin: 220209 Kivimies (lainvoimainen 21.8.2024), 220213 Betonimies (palautettiin valmisteluun 5.12.2023), 220214 Kivikaira (hyväksytty kaupunginhallitukselle 4.6.2025) ja 220215 Kivikiila.

Betonimiehen kaavan palautuksen myötä alueen suunnittelu on hidastunut. Kivikiila erotettiin Betonimiehestä omaksi kaavakseen, jotta Miestentien siirto saadaan tehtyä nopeammin. Betonimiehen palauttaminen ei vaikuttanut Kivikiilan kaavan suunnitelmiin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kivikiila – Stenkilen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7582, käsittää korttelin 10035 ja katualueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215

Aloite ja vireilletulo

Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella 220209 Kivimiehen nimellä vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on kapea, kiilamainen kaistale Miestentien ja Kuusisaarentien välissä. Rakennusten lisäksi katujen väliin jää lähinnä jalankulku-pyörätie, eikä Miestentiellä ole oikeastaan minkäänlaista etupihaa, vaan katua reunustaa kansipihan reunamuuri.

Kaava-alue on tavanomaista voimakkaasti rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole erityisiä luontoarvoja. Kasvillisuutta on alueella todella vähän. Laajin istutettu alue on korttelin länsilaidalla, jossa Valokeilan jalankulku- ja pyörätien viereinen reunaluiska on istutettu nurmella, maanpeitekasvein, matalin pensain ja erillisin puuntaimin.

Alueella on kolme rakennusta, jotka liittyvät toisiinsa yhdysosilla ja pysäköintikannella. Rakennusten päämassat ovat 6–8-kerroksisia ja sijoitettu poikittain Miestentiehen nähden. Niiden lisäksi rakennuksissa on matalampia osia, jotka liittävät korkeampia osia yhteen ja toimivat niiden jalustana. Rakennuksissa on kannen alle kahteen tasoon sijoitettu pysäköinti. Rakennukset on rakennettu vaihteittain 2012–2022. Ne yhdistävät julkisivuissaan vaaleaa pintaa, punaruskeaa tiiltä ja ruostutettua terästä.

Miestentie 5 on hotellikäytössä ja Miestentie 7–9 toimistoina.

Suunnittelualueen itäpäässä ajoyhteys metron maanalaisiin huoltotiloihin kulkee korttelialueen läpi.

Korttelin 10035 alueen omistaa työeläkeyhtiö Elo.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Alue on yleiskaavassa kehitettävää julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Alue on yleiskaavaluonnoksessa työpaikka-alue.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 220719 Miestenmetsä. K-1-kortteli on varattu liike- ja toimistorakentamista ja opetusta palvelevia rakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Korttelissa on osoitettu rakennusoikeutta kolmelle rakennusosalalle 7 800+6 575+5 350, eli yhteensä 19 725 kerrosneliömetriä. Kahdelle suurimmalle niistä on velvoitettu rakentamaan myymälätiloja 20 % sallitusta kerrosalasta. Koko korttelin alueelle on mahdollistettu maanalainen pysäköintilaitos kahteen kerrokseen. Rakennukset saavat olla seitsemänkerroksisia. Etelälaidalla on 33 dBA ääneneristävyysvaatimus. Autopaikkoja on vaadittu 1 ap/60 kerrosneliömetriä.

Viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 1.3.2019. Viranomaisneuvottelu koski osallistumis- ja arviointisuunnitelman tapaan laajempaa aluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Laajempaa aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 2.5.2019. Mielipiteitä saatiin 14 ja lausuntoja kaksi.

Mielipiteissä esiintyneet teemat olivat kaupunkikuva ja arkkitehtuuri suhteessa Otaniemen arvokkaaseen alueeseen ja rakentamiseen, rakentamisen määrä, mittakaava ja laatu, viheralueiden riittävyys, maiseman ja luonnonarvojen turvaaminen, kulkuyhteydet, liikenne, pysäköinti, melu, ilmansaasteet, kaava-aineiston laatu ja tarkkuus, MAL-sopimuksen noudattaminen ja VTT:n MIKESin toimintaedellytykset. Mielipiteet eivät koskeneet Kivikiilan aluetta, vaan suunniteltua uudisrakentamista, eikä niistä aiheutunut kaavaan muutostarpeita.

Lisäksi valmisteluaineistosta saatiin kaksi kannanottoa, Carunalta ja HSY:ltä. Caruna huomautti, että kaava-alueella on heidän sähköverkkoaan, joka tulee huomioida. Lisäksi suunnitellun rakentamisen myötä alueelle tarvitaan uusia muuntamoita. HSY:n mukaan kaava-alueella sijaitsee heidän vesihuoltolinjojaan ja pumppaamo, jotka tulee huomioida suunnittelussa. HSY:n mukaan alueellinen vesihuoltoverkosto tulee suunnitella yhteistyössä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Carunan ja HSY:n palautteet koskevat Kivikiilan aluetta ainoastaan Miestentien siirron osalta. Kadun siirtämiseksi on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa sähkö- ja vesihuoltoverkoston siirrot on suunniteltu yhteistyössä HSY:n kanssa.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialueet

Korttelissa 10035 rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajan tasalle huomioiden rakentamiseen myönnetyt poikkeamiset. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on kolmelle eri vierekkäiselle rakennusalueelle osoitettuna yhteensä 19 850 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 7 800 m² ja korttelitehokkuus ek = 2,54. Rakennusaloille on sallittu enintään 7–8-kerroksiset rakennukset matalampine osineen. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen. Korttelin eteläreunalle on osoitettu julkisivuille meluneristysvaatimukseksi 33 dBA.

Palvelut

Korttelin 10035 kaavamääräys mahdollistaa liiketilojen rakentamisen. Siten kortteliin on mahdollista sijoittaa myös kaupallisia palveluita. Kaavassa on määrätty, että kortteliin 10035 ei saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto. Uutta rakentamista ei suunnitella. Eriksen suunniteltava Miestentien siirto edellyttää johtojen siirtoja.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Miestentie siirretään liittymään idässä Kuusisaarentiehen nykyisen Otaniementien sijaan. Kadun siirto suunnitellaan erillään kaavasta ja sitä on suunniteltu Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Sitowise 2023).

Jalankulku ja pyöräily

Katujen suunnitelmissa ja tilavarauksissa on huomioitu verkollisesti merkittävät pyörätiet, joita on alueen kaduilla. Helsingin suunnasta Tapiolaan suuntautuva baana on esitetty laadukkaana erotettuna pyörätienä Miestentien suunnitelmissa. Miestentiellä kadun pohjoisreunaan on suunniteltu erotettu jalankulku (2,5 m) ja pyöräbaana (4,0 m). Eteläreunassa Miestentiellä on jalkakäytävä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelissa on kannenalainen pysäköinti kahdessa tasossa. Korttelin järjestelyihin ei tule kaavan myötä muutoksia.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia kaavan myötä.

Luonnonympäristö

Alue säilyy rakennettuna kaupunkiympäristönä, jossa kasvillisuutta on niukasti.

Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kantautuu Kuusisaarentieltä melua. Tilanne ei muutu kaavan myötä. Kaavassa on osoitettu julkisivuille meluneristämiskaava kuten ajantasakaavassakin on.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutoksen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Kaava laaditaan kaupungin tarpeeseen, eikä maanomistaja ole hakenut muutosta.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 220215 Kivikiila mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 220215 Kivikiila lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220215a Kivikiila asemakaava
- 220215a Kivikiila kaavamääräykset
- 220215a Kivikiila ajantasakaava
- 220215 Kivikiila kaavaselostus
- 220215 Kivikiila kaavaselostuksen liitteet