Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2026 § 122

§ 122

Löylytie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 613701, 41. kaupunginosa Kaupunginkallio

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Hanttu Marno
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kaupunginkallionrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 613700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.10.2026 päivätyn Löylytie – Badvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7595, 41. kaupunginosassa Kaupunginkallio, alue 613701,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Asia käsiteltiin ennen pykälää 121.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista Kaupunginkallion pientaloalueelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,28 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 500 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 180 k-m².

Alue on aiemmin kuulunut osaksi Kaupunginkallionrinteen asemakaava-aluetta (aluenro 613700).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Löylytie - Badvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7595, käsittää osa korttelia 41005 ja virkistysalueet, 41. kaupunginosassa Kaupunginkallio, alue 613700.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistynyt vuonna 1996. Kaava-aluetta suunniteltiin vuoteen 2003 asti, mutta kaava ei edennyt sopimusneuvotteluista hyväksymiseen. Vuonna 2014 alueen asemakaavoitus jatkui nykyisellä kaavanimellä Kaupunginkallionrinne (aluenro 613700), mutta kaavoitus ei edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen enää kaavaehdotusvaiheeseen.

Kun kaavoitusta myöhemmin jatkettiin, todettiin, että suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet olivat osittain muuttuneet ja että kaavoitushakemus oli syytä uusia. Alueen maanomistaja on uudelleen hakenut alueen voimassa olevan kaavan muuttamista 20.11.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700) nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 7.6.2023.

Kaupunginkallionrinteen asemakaavan muutosehdotusta (aluenro 613700) käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.3.2026. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ehdotuksen uudelleen valmisteluun.

Valmisteluun palautuksen jälkeen Kaupunginkallionrinteen asemakaavasta erotettiin omaksi kaava-alueekseen alueen eteläosaan esitetyn AO-korttelin alue. Tämä kaava-alue sai nimekseen Löylytie ja aluenumeroksi 613701.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin pääosin rakentamatonta metsäistä aluetta. Alue rajautuu eteläosassa Löylytien katualueeseen. Alue rajautuu itä- ja eteläpuolella Löylytien ja Allan Heikelin polun varren pientaloihin. Alueella on melko suuret korkeuserot. Alueen korkein kohta on alueen länsiosassa olevalla kallioisella mäennyppylällä noin tasossa +45 myp. Alueen eteläosassa Löylytien päässä korko on noin tasossa +35 myp.

Alue on pääosin Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa pienen osan yleisten rakennusten korttelialueesta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Aluetta sivuaa Espoon keskuspuiston virkistysalue, johon yhdistyy myös pohjoiseteläsuuntainen viheryhteystarve.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:ssa alue on varattu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Vuonna 2024 nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kaupunginkallio - Honkamäki (lainvoimainen 5.9.1990). Alue on siinä osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu kaupungin tarpeeseen (Y-k).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 680 k-m² yleisten rakennusten korttelialueelle.

Voimassa olevan kaavan mukainen yleisten rakennusten tontti on todettu soveltumattomaksi kaupungin julkisten palveluiden tarpeisiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700) on valmistunut 7.6.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 11.7.2023 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yhteensä saatiin 16 mielipidettä, joista yksi oli yhdistykseltä ja loput yksityishenkilöiltä. Osassa mielipiteistä oli useita allekirjoittajia, joten yhteensä mielipiteen antaneita

yksityishenkilöitä oli 19. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kahdeksan.

Annetut mielipiteet, lausunnot ja kannanotot koskivat koko Kaupunginkallionrinteen aluetta, josta Löylytien kaava-alue on myöhemmin erotettu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavaksi on kuvattu mielipiteitä, lausuntoja ja kannanottoja siltä osin kuin ne koskettavat Löylytien kaava-aluetta.

Mielipiteissä käsiteltiin pääasiassa luontoarvojen ja Keskuspuiston säilyttämistä, rakentamisen mittakaavaa, maastoon sovittamisen tärkeyttä ja asuntotyyppien sopivuutta alueelle. Annetuissa mielipiteissä annettiin palautetta myös valmisteluaineistossa esitellyistä suunnitelmavaihtoehdoista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavatyön tavoitteet sekä esitetyt valmisteluaineiston vaihtoehdot ovat ohjaavien ylempiasteisten kaavojen tavoitteiden mukaisia. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavassa on arvioitava sen ilmastovaikutuksia sekä keinoja sopeutua ilmastonmuutokseen.

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavamuutoksessa on huomioitava sen vaikutukset sähkönkäyttöön sekä huomioitava uusien kaapelointien tarpeet.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa todettiin, että alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida kaavoituksessa. Uuden vesihuollon tarve ja uusien tonttien liittyminen yleiseen vesihuoltoon tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa todettiin, että kaavassa on huomioitava hälytysajoneuvojen ajoyhteydet alueelle ja alueen sisällä sekä tarvittavat tilavaraukset pelastustoimintaa varten.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Turun Tunnin Juna Oy:n, Väyläviraston ja Fortum Power and Heat Oyj:n lausunnoissa käsiteltiin aiheita, jotka eivät kosketa Löylytien kaava-aluetta.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.6.2023. Tilaisuudessa annettu palaute koski koko Kaupunginkallionrinteen kaava-aluetta. Tilaisuuteen osallistujia pohditutti tulevien kerrostalojen korkeus. Alueelle suunniteltavat pientalot eivät herättäneet keskustelijoiden joukossa kovin paljoa mielipiteitä. Kaikkiaan tilaisuudessa oltiin sitä mieltä, että alueen uusi suunnitelma on parempi kuin vanha. Asukkaat ilmaisivat toiveensa alueen luonnon säilyttämisestä selkeästi ja olivat tyytyväisiä siihen, että uudessa suunnitelmassa rakentaminen on sijoiteltu paremmin aiempiin vaiheisiin verrattuna.

Saadun palautteen pohjalta on kiinnitetty erityistä huomiota uuden rakentamisen sovittamiseen rinnemaastoon.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,28 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 500 k-m². Aluetehokkuus on ea= 0,18.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus laskee 180 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueelta poistuu 680 k-m² yleisten rakennusten rakennusoikeutta.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan yhteensä yksi erillispientalojen korttelialue sekä lähivirkistysalueita.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialue (kortteli 41005) suunnittelualueen eteläosassa Löylytien päässä koostuu kolmesta erillispientalosta ja niiden pysäköintialueesta. Rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu yhteensä 500 k-m². Korttelialue voidaan jakaa kolmeksi erilliseksi tontiksi, joilla on yhteinen tonttiliittymä ja yhteisiä autopaikkoja sekä muita tonttien välisiä rasitteita.

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen länsiosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueesta on laadittu luontoselvitys sekä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on 22.6.2023 maksanut Kaupunginkallionrinteen asemakaavan muutoksen kaavoituskustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Löylytien asemakaavan muutoksesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia, koska asemakaavan muutoksen alue oli aluksi osana Kaupunginkallionrinteen kaavaa.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Päätöshistoria
Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 37

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kaupunginkallionrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 613700,
2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026 päivätyn Kaupunginkallionrinne – Stadbergsbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7574, 41. kaupunginosassa Kaupunginkallio, alue 613700,
3
pyytää asemakaavaehdotuksesta / asemakaavan muutosehdotuksesta / asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.
4
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 23.4.2026 ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kerolan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Asemakaava palautetaan valmisteluun siten, että korttelin 41066 asumisratkaisu säilytetään olemassa olevan kaavan henkisesti pientalo-, rivitalo- tai townhouse-maisena, tehokkuudella 0,2–0,4. Korttelin 41065 tehokkuus voi olla korkeintaan 0,6 ja siihen haetaan ensisijaisesti townhouse-tyyppistä rakentamista. Asemakaava-alueella ei sallita kansipihoja pysäköintiratkaisuna, vaan tavoitellaan maanvaraista pysäköintiä tai keskitettyä pysäköintilaitosta. Muilta osin kaava säilytetään ehdotuksen kaltaisena siten, että viheralueiden laajennukset ja eteläisen y-tontin muutos pientalokortteliksi säilyvät ehdotuksen kaltaisina”.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi palautusehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että korttelin 41066 asumisratkaisu säilytetään olemassa olevan kaavan henkisesti pientalo-, rivitalo- tai townhouse-maisena, tehokkuudella 0,2–0,4. Korttelin 41065 tehokkuus voi olla korkeintaan 0,6 ja siihen haetaan ensisijaisesti townhouse-tyyppistä rakentamista. Asemakaava-alueella ei sallita kansipihoja pysäköintiratkaisuna, vaan tavoitellaan maanvaraista pysäköintiä tai keskitettyä pysäköintilaitosta. Muilta osin kaava säilytetään ehdotuksen kaltaisena siten, että viheralueiden laajennukset ja eteläisen y-tontin muutos pientalokortteliksi säilyvät ehdotuksen kaltaisina.

Liitteet

1 613701 Löylytie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
2 613701 Löylytie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 613701a Löylytie asemakaava
- 613701 Löylytie määräykset
- 613701 Löylytie havainnekuva
- 613701 Löylytie kaavaselostus
- 613701 Löylytie kaavaselostuksen liitteet