Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2026 § 129

§ 129

# Kivikiila, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220215, 10. kaupunginosa Otaniemi

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

**Päätösehdotus**

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kivikiilan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220215,

2

hyväksyy 22.11.2023 päivätyn ja 3.6.2026 muutetun Kivikiilan – Stenkilen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7582, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220215.

**Käsittely**

**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 kaavamerkinnät päivitetään ajanmukaisemmiksi ja kaavalla todetaan rakentamista varten myönnetyt poikkeamiset.

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 rakennusalalle osoitettuna yhteensä 19 850 k-m$^2$. Korttelin pinta-ala on noin 7 800 m$^2$ 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-m$^2$.

Kaava käynnistyi laajempana kokonaisuutena 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.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.3.2019.

**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. Miestentie 5 on hotellikäytössä ja Miestentie 7–9 toimistoina. Suunnittelualueen itäpäässä ajoyhteys metron maanalaisiin huoltotiloihin kulkee korttelialueen läpi. Korttelin 10035 alueen omistaa työeläkeyhtiö Elo.

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 vaiheittain 2012–2022. Ne yhdistävät julkisivuissaan vaaleaa pintaa, punaruskeaa tiiltä ja ruostutettua terästä.

**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-aluetta.

**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 rakennusalalle 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.

**Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 3.6.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.6.–1.9.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutuksessa toivottiin, että kaavoitusta tehtäisiin suurempina kokonaisuuksina. Liikenteen sujuvoittamisen huomautettiin madaltavan kynnystä liikkua autolla ja siten lisäävän ilmastopäästöjä. Kaavaselostukseen toivottiin täsmennyksiä ja kattavampaa sisältöä. Muistutuksessa myös kysyttiin, onko Kuusisaarentien ja Otaniementien risteykseen ajantasakaavassa merkitty kiertoliittymä vielä tarkoitus toteuttaa. Lisäksi kysyttiin, maksaako korttelin maanomistaja kaavasta.

Vastineessa kerrottiin aikataulutuksen olevan syy kaavan jakamiseen pienemmiksi osiksi. Miestentien siirtoa on tarkoitus päästä suunnittelemaan tarkemmin jo samaan aikaan kuin Betonimiehen kaavaa vielä tehdään. Siten Betonimiehen kaavalla suunniteltavaa toimistokorttelia päästään toteuttamaan aiemmin. Liikenteen sujuvoittamisen katsotaan olevan olennainen asia suurten liikennemäärien vuoksi. Lisäksi kadun siirrolla saadaan tilaa toimistokorttelin suunnittelulle. Kaavaselostukseen on tehty lisäyksiä ja tarkennuksia muistutuksen pohjalta. Kiertoliittymä ei ole enää ajankohtainen. Vastineessa kerrottiin, että maanomistaja ei maksa kaavasta, koska maankäyttösopimuskynnys ei ylity ja kaava tehdään kaupungin tarpeesta.

Länsimetron lausunnon mukaan suunnitteluratkaisun myötä metron huoltotunnelin liittymä muuttuu hankalaksi käyttää ja ratkaisu ei ole turvallinen. Lausunnon mukaan liittymä tulisi hankalaan mutkaan, johon on suunnitteilla muitakin tonttiliittymiä ja kadulle kääntyminen tapahtuu pyörätien yli.

Kaupungin vastineessa Länsimetrolle kerrotaan, että kaupunki ja Länsimetro ovat käyneet lausunnon jälkeen kokouksessa suunnitelmat läpi. Mutkaan, jossa metron huoltotunnelin liittymä olisi, ei ole tulossa tonttiliittymiä – pois lukien mahdollinen pelastusajoliittymä. Miestentien eteläpuolella ei ole pyörätietä, joten risteävää pyöräliikennettä ei ole. Metron huoltotunnelin liittymän toimivuus on tutkittu ajourin. Kokouksessa todettiin, että suunnitteluratkaisu on hyväksyttävissä ja sitä voidaan kehittää edelleen katusuunnitelmien yhteydessä.

Carunan lausunnon mukaan kaavan muutoksella on vähäiset vaikutukset sähköverkkoon. Espoon kaupunginmuseolla ja Telialla ei ollut kaavasta huomauttamista. HSY:n mukaan jatkosuunnittelussa tulee esittää vesihuollon järjestäminen, vesihuollon rakentamisen kustannusarvio ja kustannusjakoperiaatteet.

Muistutuksen tai lausuntojen takia ei ollut tarpeen muuttaa kaavaehdotusta.

**Asemakaavan muutos**

**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 rakennusalalle osoitettuna yhteensä 19 850 k-$m^2$. Korttelin pinta-ala on noin 7 800 $m^2$ 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.

**Yhdyskuntatekninen huolto**

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

**Liikenne**

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

**Luonnonympäristö**

Alue säilyy rakennettuna kaupunkiympäristönä, jossa kasvillisuutta on niukasti.

**Ympäristön häiriötekijät**

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

**Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

**Selvitykset**

Kaavanmuutoksella kaduksi muutettavan alueen koko ja ympäröivien katujen järjestelyt on suunniteltu Sitowisen laatimalla Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmalla, joka on päivitetty 2023.

**Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Korttelin asemakaavaa muutetaan kaupungin tarpeiden vuoksi, jotta Miestentien liittymä saadaan siirrettyä. Samalla kaavamerkintöjä on järkevää tarkistaa,

jotta kaava on paremmin ajan tasalla. Maanomistaja ei maksa kaavan muuttamisesta, koska kaavaa ei tehdä maanomistajan aloitteesta.

**Hyväksyminen**

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

**Jatkokäsittely**

- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

**Päätöshistoria**
Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 74

Valmistelijat / lisätiedot:

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 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.

**Liitteet**

1 220215 Kivikiila muistutusten yhteenveto ja vastineet
2 220215 Kivikiila lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

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