Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

Nuijalantie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130309, 54. kaupunginosa Kilo

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Pennanen Tarja
Tuominen Annika
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 Nuijalantien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130309,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.11.2026 päivätyn Nuijalantie - Klobbskogvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7594, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130309,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollisestaan uuden liikerakennuksen sijoittuminen Nuijalantien varteen. Kaavan käyttötarkoitusmerkintä on KM-1 eli liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueella ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Rakennusoikeutta osoitetaan liikerakennukselle 6 300 kerrosalaneliömetriä, pihamyymälää varten on rakennusalat katoksille ja Nuijalantien varteen pysäköintialue. Liikerakennuksen julkisivuja tulee jäsentää aukotuksella, materiaalivaihtelulla ja/tai kasvillisuudella.

Kaavamuutoksessa osoitetaan myös alueen itäosan metsäinen kukkula ja kaistale alueen länsiosasta suojaviheralueeksi EV. Itäosa metsäisen

kukkulan alueelle kaavan osoitetaan eko-1-merkintä maakunnallisen ekologisen yhteystarpeen vuoksi.

Kaavamuutos alueen pohjoisosaan osoitetaan kaistale katualuetta, jolloin Nuijalantien katualue tällä kohden levenee kääntymiskaistoja varten.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 30 500 m^2. Liikerakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 17 500 m^2, suojaviheralueiden pinta-ala yhteensä on noin 12 000 m^2 ja katualueen pinta-ala on noin 1 000 m^2. Rakennusoikeus osoitetaan lukuna 6 300. Kaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakennusoikeus vähenee noin 13 500 k-m^2.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.3.2026 liiketontin varaamisesta Kesko Oyj:lle rautakauppahankkeen suunnittelua varten.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nuijalantie - Klobbskogvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7594, käsittää korttelin 54157, katu- ja erityisalueet, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130309

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 26.9.2023 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisena liikerakennusten tonttina. Alueen länsiosa on vanhaa tasaista peltoa ja itäosa on metsäinen, kallio-moreenikukkula. Länsiosa suunnittelualueen tontista on ollut lähivuosina vuokrattuna lyhytaikaisella sopimuksella työmaatukikohdaksi ja varastoalueeksi, jolloin maapohjaa on jonkin verran muokattu. Rakennuksia alueella ei ole.

Suunnittelualueen eteläpuolella ja itäpuolella on suojaviheraluetta, länsipuolella on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten tontti, jolla sijaitsevat leipomomyymälä, kiinteistöpalveluyritys, crossfit-liikuntakeskus lounasravintola sekä postin jakelutiloja.

Luoteissuunnassa on erillisten ja kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialue. Pohjoissuunnassa, Nuijalantien toisella puolella on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Espoo Cateringin ruokapalvelun toimitilat ja Fortumin lämpölaitos hiilineutraalia energiantuotantoa ja -varastointia varten.

Koillissuunnassa Nuijalantien pohjoispuolella on Myyrinniitty niminen puistoalue, joka on osa laajempaa maisemallisesti avointa laaksoalueita myötäilevää virkistysaluekokonaisuutta. Avointa laaksoaluetta reunustaa metsäiset rinteet ja mäet. Suunnittelualueen metsäinen mäki ja viereiset suojaviheralueet ovat osa viheryhteyttä, joka jatkuu Turunväylän yli etelään.

Suunnittelualue kuuluu Gräsanojan vesistöalueeseen ja alueen itäpuolella virtaa Sadelmakarbäckenin puro. Puro on putkitettu viereisen korttelialueen sekä Turunväylän kohdalla. Puro liittyy Turunväylän eteläpuolella tulvaherkkään Mankkaanpuroon.

Nuijalantie on liikenteellisesti yhteydessä Leppävaaraan ja Turunväylään idässä, ja Nihtisiltaan ja Kiloon lännessä. Nuijalantiellä on kohtalaisen vilkas liikenne nykytilanteessa. Nuijalantien liikennemäärä vuonna 2023 oli noin 6 600 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Sekä Nuijalantien etelä- että pohjoispuolella kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Turunväylän liikennemäärä kaavamuutosalueen kohdalla oli vuonna 2023 noin 78 000 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena.

Kaavamuutosalueen omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle maakunnallisesti merkittävän tien, Turunväylän tuntumaan. Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty maakunnallisen ekologisen ja virkistyksellisen verkoston viheryhteys-tarve.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava, jossa alue on varattu osin työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueeksi (TP/km) ja osin suojaviheralueeksi (EV).

Työpaikka-alueelle voidaan osoittaa toimitilojen ja palveluiden lisäksi sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa sellaista kauppaa, joka vaatii paljon tilaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä.

Alueen läheisyydessä on yleiskaavassa merkinnät viheryhteystarpeesta ja liikennemeluntorjuntatarpeesta.

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

Yleiskaava 2060:ssa alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) ja virkistysalueeksi (V). Lisäksi alueelle on osoitettu ekologinen runkoyhteyden kehittämiskohta. Espoon yleiskaavaa 2060 on laadittu Keran alueella oikeusvaikutuksettomana.

Asemakaava

Alueella on voimassa 130304 Kellarinmäki-Friisinmäki asemakaava. Kaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2012. Kaavamuutosalueen tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa varten. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna e=0.65. Kaavassa on huleveden käsittelylle varattuja alueita sekä rakennusaloja, jonne voi sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Mainostornille on oma rakennusala tontin itäpäässä. Pysäköimisalue on osoitettu tontin Nuijanlantien puoleiselle sivulle.

Alueen autopaikkavaatimus on liikekerrosalaa kohden 1 autopaikka/50 k-m^2. Pääosa autopaikoista tulee sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alle. Maanpäälliset autopaikat tulee jäsennöidä puilla ja pensailla. Jalankulkuväylät tulee merkitä kivetyksellä tai vastaavalla kestävällä ja erottuvalla materiaalilla. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa liiketilan kerrosalaa kohden 1 pyöräpaikka/200 k-m^2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen.

Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kivi ja lasi. Osa rakennuksesta tulee olla kaksi kerroksinen. Mainoslaitteet eivät saa ylittyä räystäslinjan yläpuolelle. Viherkatot sallitaan. Melusuojaus Turunväylän meluilta toteutettava soveltuvin rakentein ja ne tulee olla osana julkisivuarkkitehtuuria. Hulevesien käsittelystä on määräys, joka edellyttää hulevesien hallintaa niin, että korttelialueelta lähtevät virtaamat eivät kasva. Päivittäistavarakaupan rakentaminen alueelle on kielletty.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.2.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 1.4.2025 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta, lausuntoja yksi ja kannanottoja yksi.

Mielipiteiden pääkohdat koskivat liikenteen sujuvuutta alueella ja liikenteen aiheuttamaa melua, luonnon säilyttämistä sekä työpaikka- ja infrarakentamisen lisääntymistä alueella. Mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu erilliset vastinedokumentit.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnossa tuotiin esiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavan muutoshankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta osoittamalla Turunväylän vartta työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi. Väylän varren kookkaat rakennukset suojaavat osaltaan pohjoispuolen alueita liikennemelulta. Asemakaavan muutoksella mahdollisestaan myös luonnon säilyminen laajemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mm. koska alueen itäosan metsäinen kalliokukkula sekä kaistale länsiosassa muutetaan kaavamuutoksessa korttelialueesta suojaviheralueeksi.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialue (KM)

Kaavamuutosalueen keskelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Rakennusoikeus osoitetaan lukuna 6 300. Rakennukselle osoitetaan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +20.5. Pysäköinti osoitetaan liikerakennuksen pohjoispuolelle Nuijalantien varteen. Kaavaan osoitetaan rakennusalat pihamyymälän katoksille. Ajo kortteliin mahdollisestaan kahden liittymän kautta.

Kaavassa on määräys kaupunkikuvasta ja rakentamisen tavasta:

"Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Julkisivuja tulee jäsentää aukotuksella, materiaalivaihtelulla ja kasvillisuudella siten, että pitkiä yhtenäisiä seinäpintoja ei synny. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti perustellut julkisivun korostusosat saavat ylittää osoitetun enimmäiskorkeuden. Julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja. Katosten tulee materiaaleiltaan, väritykseltään ja arkkitehtuuriltaan soveltua päärakennukseen ja ympäröivään kaupunkikuvaan. Rakennuksen vesikaton yläpuolelle saa rakennuksen enimmäiskorkeuden estämättä sijoittaa kiinteistöhoidon ja talotekniikan kannalta tarpeellisia tiloja ja rakenteita. Tilat tulee sijoittaa julkisivun seinälinjasta sisäänvedettyinä."

Kaavassa määrätään viherkaton määrästä, kaupunkikuvallisesta ja ekologisesta laadusta, sekä hulevesien hallinnasta viherkatoilla.

Kaavassa on määräykset myös hulevesien ja työmaa-aikaisten hulevesien hallinnasta. Korttelialueen hulevesivirtaamat eivät saa kasvaa ja vaikuttaa alajuoksulla olevien vesistöjen veden laatuun.

Korttelin pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso asetettu pääkäyttötarkoituksen mukaan ja se on alueella liikerakennusten mukaan 0,7. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Suojaviheralueet (EV)

Kaavamuutosalueen itä- ja länsiosaan osoitetaan suojaviheraluetta.

Itäosan laajempi alue on pääosin metsäistä kukkulaa. Alueelle osoitetaan kaavassa ekologisen yhteystarpeen merkintä (eko-1) maakunta- ja yleiskaavan sekä ekologisten yhteyksien tarkastelun ohjaamana. Merkintä osoittaa alueen osan, jolla sijaitsee maakunnallinen ekologinen yhteys, joka tulee turvata. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueelle luonteenomaisella luonnonvaraisella lajistolla. Merkinällä turvataan laajempi pohjois-eteläsuuntainen puustoinen maakunnallinen ekologinen yhteys.

Länsiosan EV-alue on tärkeä hulevesien ohjaamiselle ja alueelle sijoittuu myös kauko-lämpölinjaus.

Katualue

Korttelialueen pohjoispuolelle osoitetaan katualuetta, jolloin asemakaavan mukainen Nuijalantien katualue levenee ja kääntymiskaistojen rakentaminen mahdollistuu.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta. Kaupunkitekniikan keskus ja hanke tulevat tekemään kunnallisteknisen sopimuksen mm. kadun lisäkaistojen ja hulevesien ohjaamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.2.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

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

Liitteet

1 130309 Nuijalantie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
2 130309 Nuijalantie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 130309a Nuijalantie asemakaava
- 130309a Nuijalantie määräykset
- 130309a Nuijalantie havainnekuva
- 130309 Nuijalantie kaavaselostus
- 130309 Nuijalantie kaavaselostuksen liitteet