

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nuijalantie

Asemakaavan muutos

Liikerakennusten tontin käyttötarkoitusta laajennetaan mahdollistamalla vaihtoehtoisesti myös liikunta- ja toimitilan rakentaminen. Käyttötarkoitus ja korttelin aluerajaus tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kilon kaupunginosassa Nuijalassa, Nuijalantien ja Turveradantien risteyksen tuntumassa, Turunväylän pohjoispuolella osoitteessa Nuijalantie 15. Etäisyys Kilon asemalle on noin 1,5 km ja Leppävaaran asemalle noin 2,5 km.

Varsinaisen asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisena liikeraennusten tonttina. Alueen länsiosa on vanhaa tasaista peltoa ja itäosa on metsäinen, kallio-moreenikukkula. Länsiosa suunnittelualueen tontista on ollut hiljattain vuokrattuna lyhytaikaisella sopimuksella työmaatukikohdaksi ja varastoalueeksi, jolloin maapohjaa on ensin muokattu ja varastoinnin päätyttyä tyhjennetty ja tasattu. Rakennuksia alueella ei ole.

Korkeusero tontin kaakkoisosan ylimmän ja länsiosan alimman kohdan välillä on noin 10 metriä. Alueella kulkee kapea avo-oja metsikköisen rinteän alareunassa.

Suunnittelualueen eteläpuolella ja itäpuolella on kaistale suojaviheraluetta, länsipuolella on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten tontti, jolla sijaitsevat leipomomyymälä, lounasravintola, crossfit-liikuntakeskus 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. Saman korttelin itäosan tontille on rakenteilla lämpölaitos hiilineutraalia energiantuotantoa ja -varastointia varten.

Koillissuunnassa Nuijalantien pohjoispuolella on Myyrinniitty niminen puistoalue, joka on osa laajempaa maisemallisesti avointa laaksoalueita myötäilevää virkistysaluekonaisuutta. Avointa laaksoaluetta reunustaa metsäiset rinteet ja mäet. Maakunta-kaavassa alueelle on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Viheryhteystarve osoittaa maakunnallisen ekologisen ja virkistysverkoston yhteystarpeen. Yhteyden on tarkoitus turvata lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Myös suunnittelualueen metsäinen mäki ja viereiset suojaviheralueet ovat osa viheryhteyttä, joka jatkuu Turunväylän yli etelään. Keran osayleiskaavassa suunnittelualueella sijaisteva metsäinen mäkialue on osoitettu suojaviheralueeksi, jolla tulee säilyä maakunnallinen ekologinen yhteys.

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

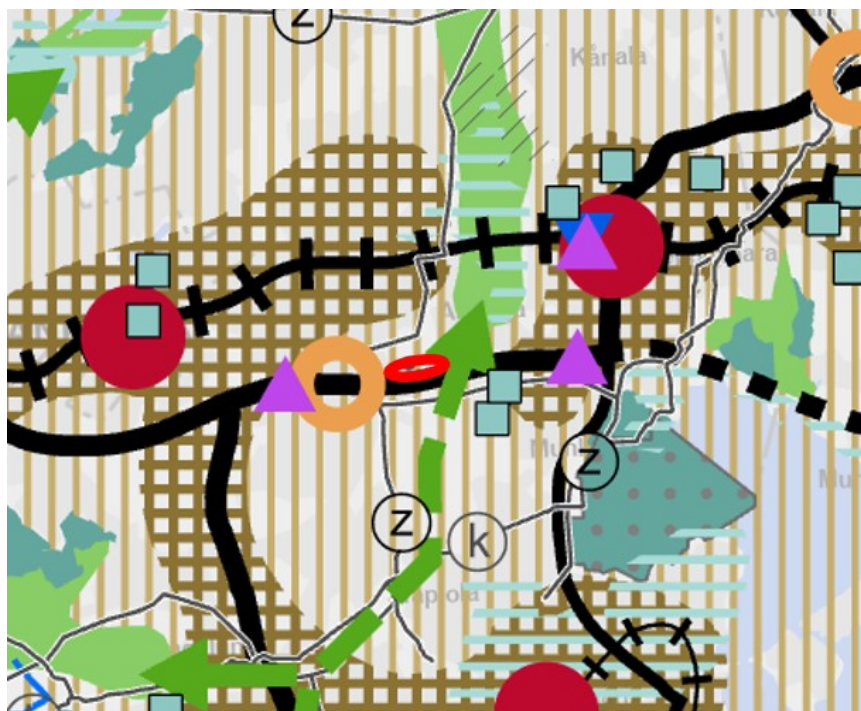
Nuijalantie on liikenteellisesti yhteydessä Leppävaaraan ja Turunväylään idässä, ja Nihtisiltaan ja Kiloon lännessä. Nuijalantiella on kohtalaisen vilkas liikenne nykytilanteessa. Nuijalantien liikennemäärä vuonna 2023 oli n. 6600 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Sekä Nuijalantien etelä- että pohjoispuolella kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Turunväylän liikennemäärä kaavamuutosalueen kohdalla oli vuonna 2023 noin 78000 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on Espoon kaupungin omistuksessa. Kaavamuutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Länsi- ja luoteissuunnassa sijaitsevat kiinteistöt ovat asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa. Muut ympäröivät kiinteistöt, yleiset alueet, kadut ja suojaviheralueet omistaa Espoon kaupunki.

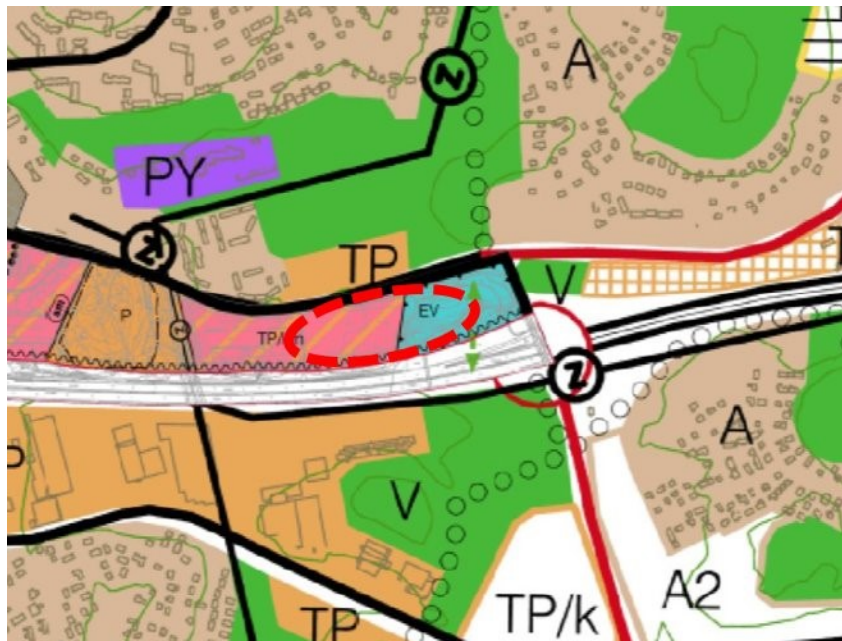
Kaavoitustilanne

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



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Keran osayleiskaavassa alue on varattu osin työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueeksi (TP/km) ja osin suojaviheralueeksi (EV). Alueen läheisyydessä on yleiskaavassa merkinnät viheryhteystarpeesta ja liikennemeluntorjuntatarpeesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018.



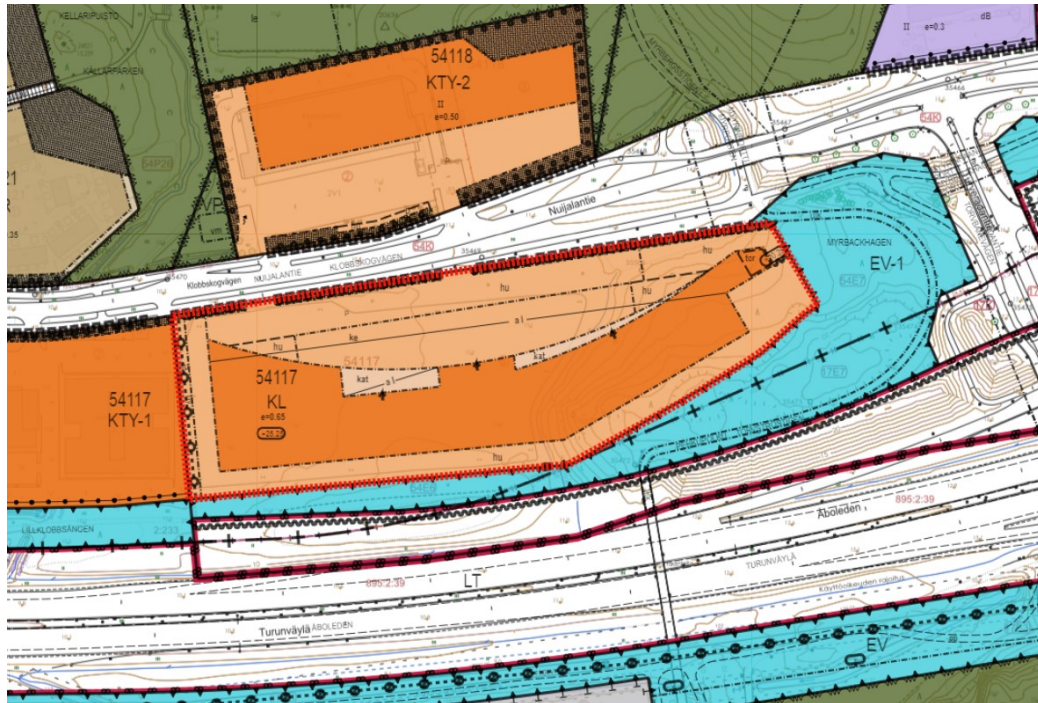
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Koko kaupungin kattava Espoon yleiskaava 2060 on vireillä ja ollut luonnoksena nähtävillä.

Alueella on voimassa 130304 Kellarinmäki-Friisinmäki asemakaava (lainvoimainen 22.8.2012). Korttelin 54117 tontti 6 on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa varten. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0.65$. Rakennusala on tontin keskellä. Liikerakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on kaavassa osoitettu lukuna $+25.25$. Rakennusalueelle on kaavassa osoitettu sivut, joihin rakennus tai melueste on rakennettava kiinni. Alueella on huleveden käsittelylle varattuja alueita tonttia ympäröiden. Kaksi katoksen rakennusala, rakennusaloja, jonne voi sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja – näitä päällekkäisiä kerroksia voi olla yksi. Mainostornille on oma rakennusala tontin itäpäässä. Pysäköimisalue on osoitettu tontin Nuijanlantien puoleiselle sivulle.

Alueen autopaikkavaatimus on liikekerrosalaa kohden $1 \text{ ap}/50 \text{ k-m}^2$. Pääosa autopaikoista tulee sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alle. Maanpäälliset autopaikat tulee jäsenöidä puilla ja pensilla. Jalankulkuväylät tulee merkitä kivetyksellä tai vastaavalla kestäväällä ja erottuvalla materiaalilla. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa liiketilan kerrosalaa kohden $1 \text{ pp-paikka}/200 \text{ k-m}^2$. Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen. Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kivi ja lasi. Ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivun materiaaleja. Pysäköintilaitosten

julkisivumateriaalin ei tarvitse olla edellä mainittu, mutta tulee vastata pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten laatutasoa ja sopeutua niihin arkkitehtuuriltaan. 1/3 rakennuksesta tulee olla kaksi kerroksinen. Mainoslaitteet ei saa ylittyä räystäslinjan yläpuolelle. Viherkatot sallitaan. Melusuojaus Turunväylän meluilta toteutettava soveltuvin rakentein ja ne tulee olla osana julkisivuarkkitehtuuria. Muuntamo tulee sijoittaa rakennukseen. Hulevesien käsittelystä on määräys, joka edellyttää hulevesien hallintaa niin, että korttelialueelta lähtevät virtaamat eivät kasva. Tonttien väliseen rajaan saa rakentaa kiinni. Aitojen ja turvakaiteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja soveltua päärakennuksen arkkitehtuuriin. Päivittäistavarakaupan rakentaminen alueelle on kielletty.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 26.9.2023 hakenut korttelin 54117 tontin 6 maanomistajana Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen ei liity maankäyttösopimusta. Tonttiyksikön tavoitteena on asemakaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) pohjalta laittaa vireille hakumenettely, jolla valitaan tontin tuleva toteuttaja viemään asemakaavamuutosta eteenpäin ja toteuttamaan suunnittelemansa hanke kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Espoon kaupungin tonttiyksikkö hakee korttelin 54117 tontille 6 asemakaavan muu-
tosta, joka mahdollistaa alueelle liike-, toimisto-, toimitila- ja liikuntatilarakentamista
tai mahdollisesti vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen tontille.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa, jotta tontin uudelle tulevalle toimijalle saa-
daan käyttötarkoituksen mukainen merkintä. Lisäksi huomioidaan luontoarvot sekä
tulevan toiminnan edellyttämät liikenteelliset seikat.

Vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten (MRL 9 a luku) voimaantulon
(1.5.2017) myötä nykyinen käyttötarkoituksimerkintä ”liikerakennusten korttelialue pal-
jon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa varten” (KL) on vanhentunut eikä rakennus-
lupaa paljon tilaa vaativalle kaupalle voida myöntää nykyisen asemakaavan mukai-
sesti. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan lakimuutoksen jälkeen yli 4000 ker-
rosalaneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää tai myymäläkeskittymää ja täl-
löin asemakaavassa tulee käyttää kaavamerkintää ”liikerakennusten korttelialue, jolle
saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM).

Asemakaavamuutoksen myötä on samalla tavoite varmistaa alueen metsäisen mäen
säilymistä osana maakunnallista viheryhteyttä. Lisäksi on tavoitteena mahdollistaa
Sadelmkarbäckenin viereisen tontin läpi putkitetun osuuden muuttamista avouomaksi
suunnittelualueen länsireunalla.

Suunnitelman kuvaus

Suunnittelualueen tontin itäosaa on tarkoitus osoittaa asemakaavassa suojaviheralu-
eeksi maakuntakaavan maakunnallisen ekologisen ja virkistyskellisen verkoston vi-
heryhteystarpeen sekä yleiskaavan suojaviheralueen viheryhteystarpeen mukaisesti.
Kaavan valmistelun yhteydessä tutkitaan alueen tarkoituksenmukaista aluerajausta.

Pohjoisosaan tonttia osoitetaan kaistale katualueeksi Nuijalantien katualueen leven-
tämistä varten kääntymiskaistojen sekä pyöräliikenteen pääreitit parantamisen
vuoksi. Tontin etelä- ja länsiosassa varataan tilaa olemassa oleville maanalaisille joh-
doille sekä länsiosassa myös Sadelmkarbäckenin avouomalle.

Liike-, toimisto-, toimitila- ja / tai liikuntatilarakentamista on alustavien luonnostelujen
perusteella arvioitu sijoittuvan tontille 5000 – 13000 kerrosalaneliömetriä. Käyttötar-
koitus, rakennusoikeusmäärä, kerrosluku tai rakennuksen korkeusasema, käyttötar-
koituksen mukainen auto- ja polkupyöräpaikkamäärä maantasossa ja / tai rakenteelli-
sena sekä muut kaavamerkinnot tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa. Suunnittelussa
huomioidaan lisäksi tulevan toiminnan autoliikenne, jalankulun ja pyöräliikenteen yh-
teydet, liikennetuotos, tontilla sijaitseva kaukolämpöputkilinjaus, hulevesien hallinta ja
alueen luontoarvot.

Asemakaavan muutoksesta kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakartta sekä viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Valmisteluaineiston alustavat luonnoskuvat ovat tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 54117 tontti 6 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, melutilanteeseen, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 3.3. – 1.4.2025.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 1.4.2025 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Nuijalantie, 130309).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa loppuvuonna 2025. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. **Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon

välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Sari Metsälä, puh. 046 877 2772

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu, puh. 040 636 8662

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

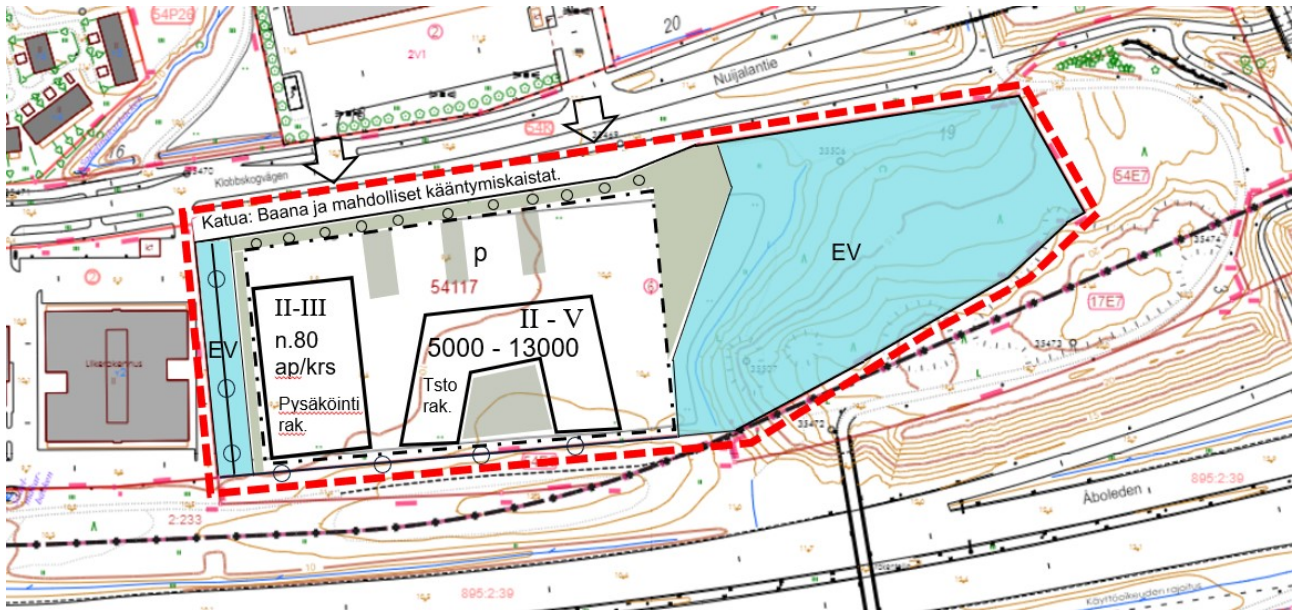
Espoossa, 17.2.2025

Torsti Hokkanen

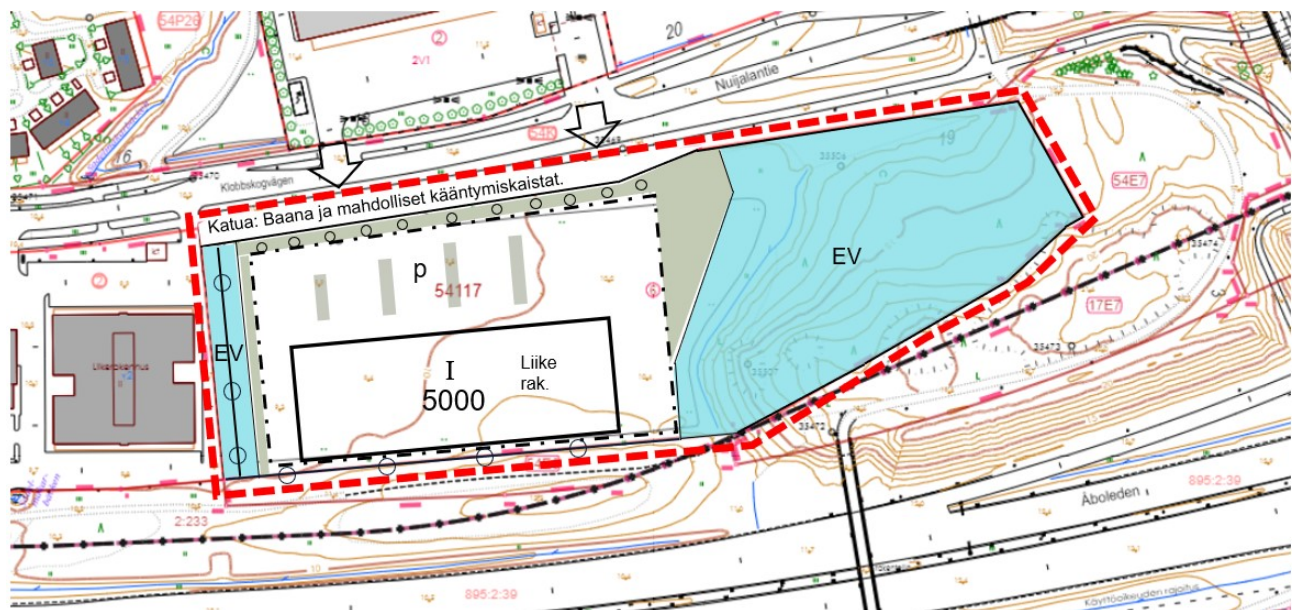
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Alustava luonnos kaavamuutosalueen käyttötarkoituksalueista, versio 1.



Alustava luonnos kaavamuutosalueen käyttötarkoituksalueista, versio 2.