

Asianumero 2954/2025

Aluenumero 210809

VALMISTELU-
VAIHE

Koivukeppi

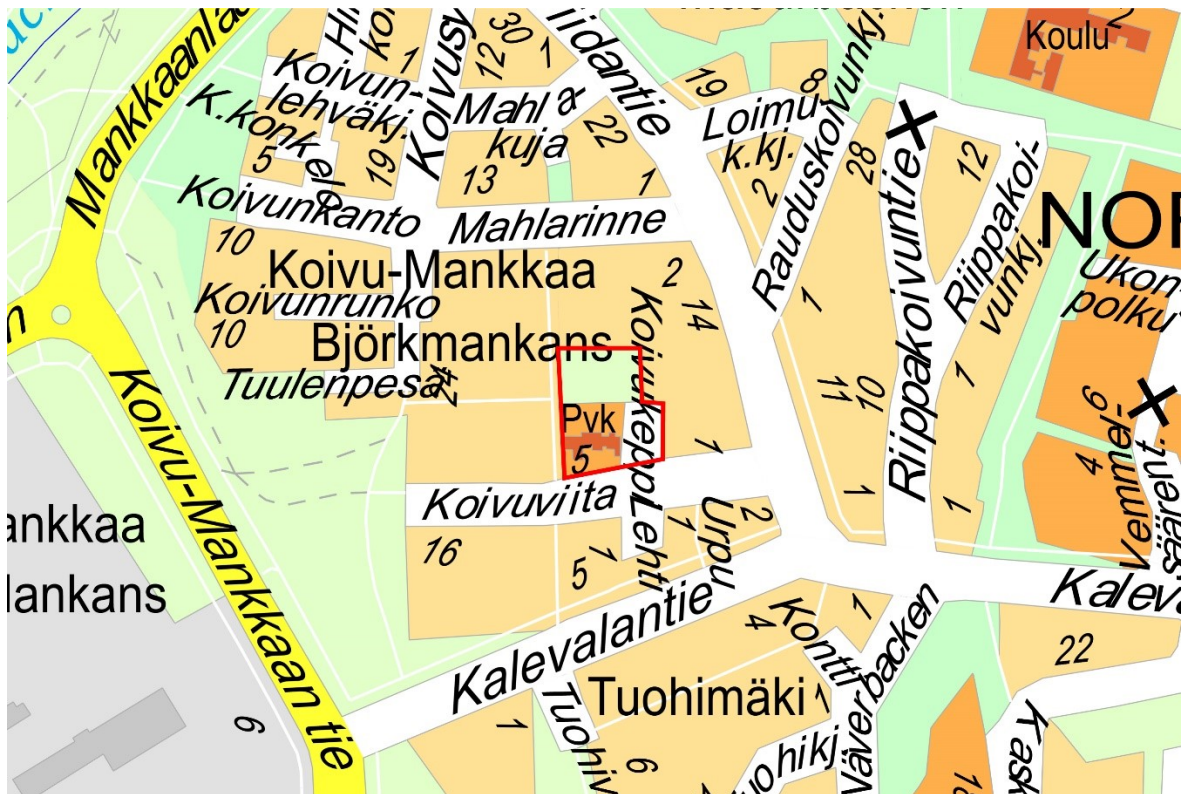
Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Nähtävillä 20.10. – 18.11.2025

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden, suuremman päiväkotirakennuksen rakentaminen nykyisen Koivumankkaan päiväkodin tilalle. Olemassa oleva päiväkotirakennus puretaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan Koivukepin liikennejärjestelyt sekä päiväkotitontin laajeneminen osittain puiston puolelle.

[Uusi, nykyistä suurempi päiväkoti Koivu-Mankkaalle | Espoon kaupunki](#)



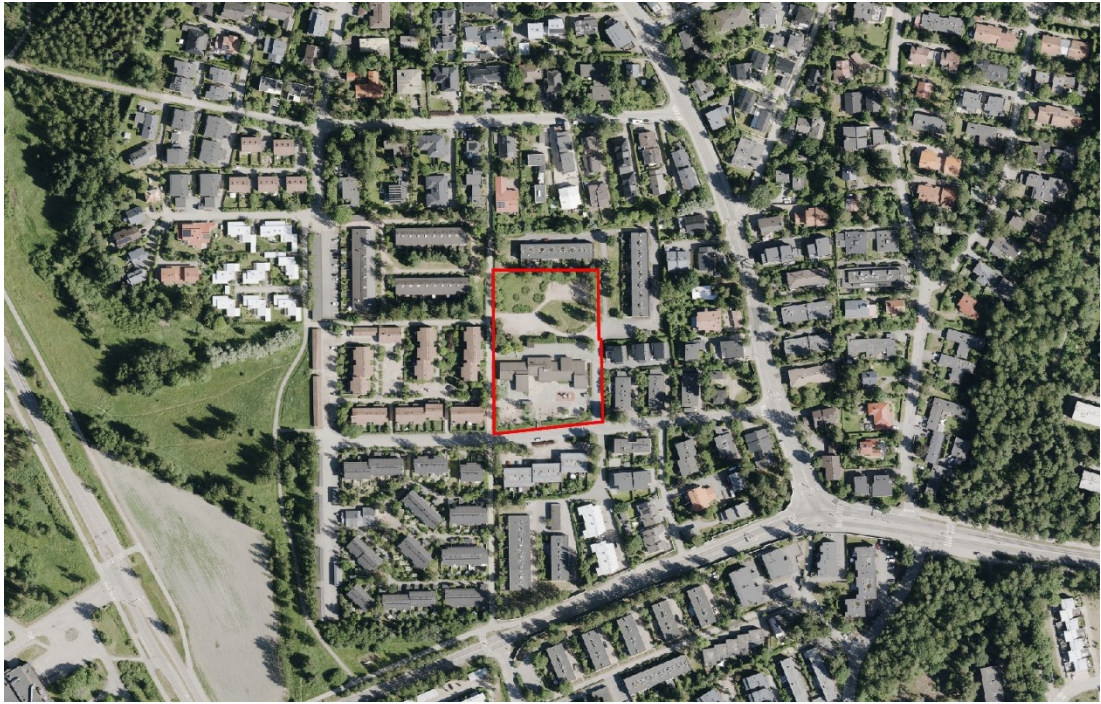
Kuva: Suunnittelualan alustava rajausta opaskartalla.

Sisällysluettelo

Koivukeppi	1
Suunnittelualue	2
Maanomistus	2
Alueen nykytila	2
Kaavoitustilanne.....	6
Aloite	8
Tavoitteet	8
Kaavan valmisteluaineisto	9
Vaikutusten arviointi	14
Kaavoituksen kulku ja vuorovaikutus	14
Ketkä ovat osallisia?.....	14
Miten kaavoitus etenee?	14
Aloitusvaihe	15
Valmisteluvaihe	15
Ehdotusvaihe.....	16
Käytössä olevat tiedotuskanavat.....	16
Yhteystiedot.....	18

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Koivu-Mankkaan pientaloalueella, Pohjois-Tapiolan kaupunginosassa Koivuviidan varrella. Suunnittelualueeseen kuuluu Koivumankkaan päiväkodin tontti, Koivuviidankenttä sekä Koivukepin katualue. Alueen pinta-ala on noin 0,87 ha.



Kuva: Ilmakuva alueesta ja likimääräinen aluerajaus.

Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa Espoon kaupunki.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijoittuu Koivumankkaan pientaloalueelle Koivuviidan varteen.

Asuminen

Kaava-aluetta ympäröivä pientaloalue on rakennuskannaltaan kaksikerroksisia rivi- ja paritaloja sekä erillispientaloja. Alue on rakentunut pääosin 1970–1990-luvuilla. Arkkitehtonisesti alue on vaihtelevaa; rakennusten kattomuodot, julkisivujen materiaalit sekä värit vaihtelevat.



Kuva: Kaava-alueetta ympäröivää rakennuskantaa. Koivuviidan varressa sijaitsee tiiliverhoiltuja kaksikerroksisia rivitaloja.



Kuva: Kaava-alueetta ympäröivää rakennuskantaa. Koivuviidan ja Lehden kulmauksessa on betonirakenteinen kaksikerroksinen paritalo ja sen takana on valkoiseksi rapattuja erillispientaloja.

Työpaikat ja palvelut

Kaava-alueella sijaitsee 5-ryhmäinen Koivumankkaan päiväkoti. Vuonna 1985 valmistunut päiväkoti on parvea lukuun ottamatta yksikerroksinen, valkoiseksi maalattu puurakennus. Päiväkodin piha-alue sijoittuu tontin eteläosaan. Rakennuksen huolto sekä pysäköinti sijoittuvat tontin pohjoisosaan päiväkotirakennuksen ja Koivuviidankentän väliin. Koivumankkaan päiväkodin tontti on erotettu ympäröivistä katualueista viherkaistalein. Koivuviidankentällä on pieni hiekkakenttä sekä leikkipaikka.



Kuva: Koivumankkaan päiväkoti piha-alueineen.



Kuva: Koivuviidankentän leikkipaikka

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Koivuviita-nimisen tonttikadun varrelle. Yhteys laajempaan katuverkkoon tapahtuu Koivuviidantien kokoojakadun kautta etelässä Kalevalantielle ja pohjoisessa Mankkaanlaaksontielle. Koivuviidantien liikennemäärä on noin 7 700 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsevan Koivukeppi-nimisen päätyvän tonttikadun kautta on nykyisellään kulku päiväkodille, muutamalle asuintontille ja Koivuviidankentälle. Kaava-alueen länsipuolella kulkee pohjoiseteläsuuntainen Koivukäytävä-niminen jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijoittuvat Koivuviidantielle ja Kalevalantielle noin 200–300 metrin etäisyydelle päiväkodista.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja tai arkeologisia kohteita. Suunnittelualueen pohjois- ja kaakkoispuolella noin 100–200 metrin päässä sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia tukikohtia, jotka ovat todennäköisesti jääneet aikoinaan rakentamisen alle.

Luontoarvot

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita luontokohteita, luonnonsuojelun toimenpideohjelman kohteita tai suojeltuja luontokohteita. Lounaispuolella noin 200 metrin päässä sijaitsee Koivu-Mankkaan oja, joka on herkkä vesikohde. Gräsanojan maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys sijaitsee noin 500 metrin päässä. Lähin liito-oravien kulkuyhteys sijaitsee noin 200 metrin päässä. Päiväkodin tontin ja Koivuviidankentän reunoilla on kookkaaksi kasvanutta puustoa, jota pyritään säilyttämään.



Kuva: Varttunutta puustoa suunnittelualueen länsireunalla

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Päiväkotitontin luoteiskulmassa on pieni puistomuuntamo.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

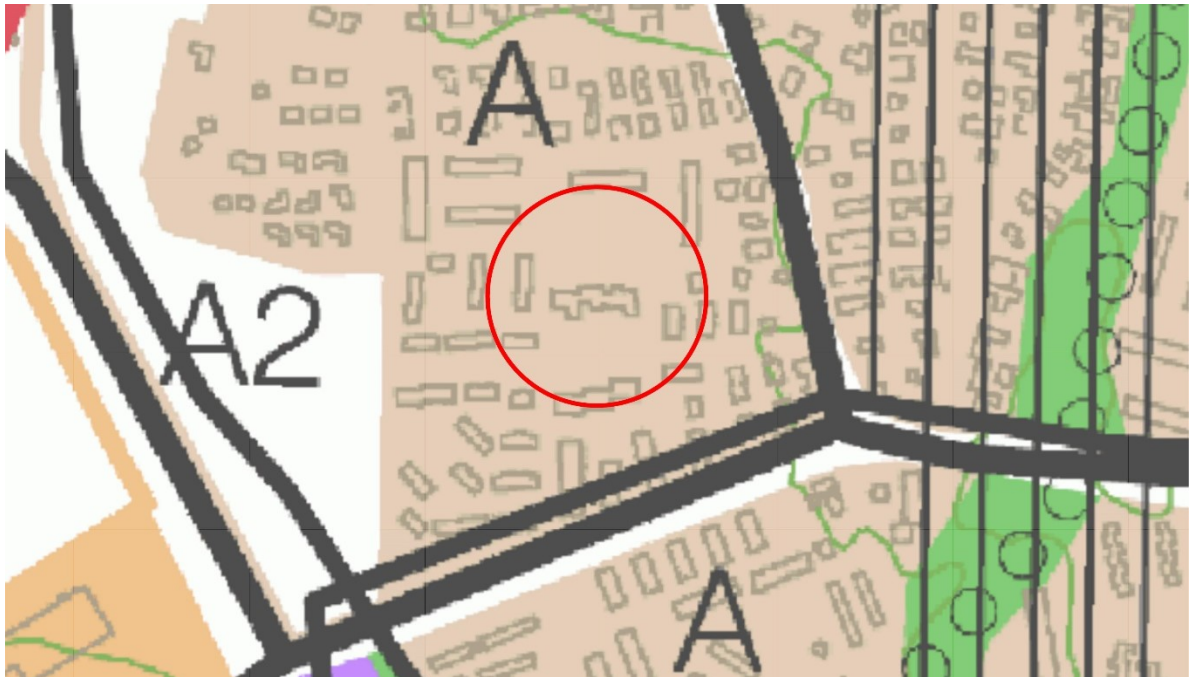
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Yleiskaava

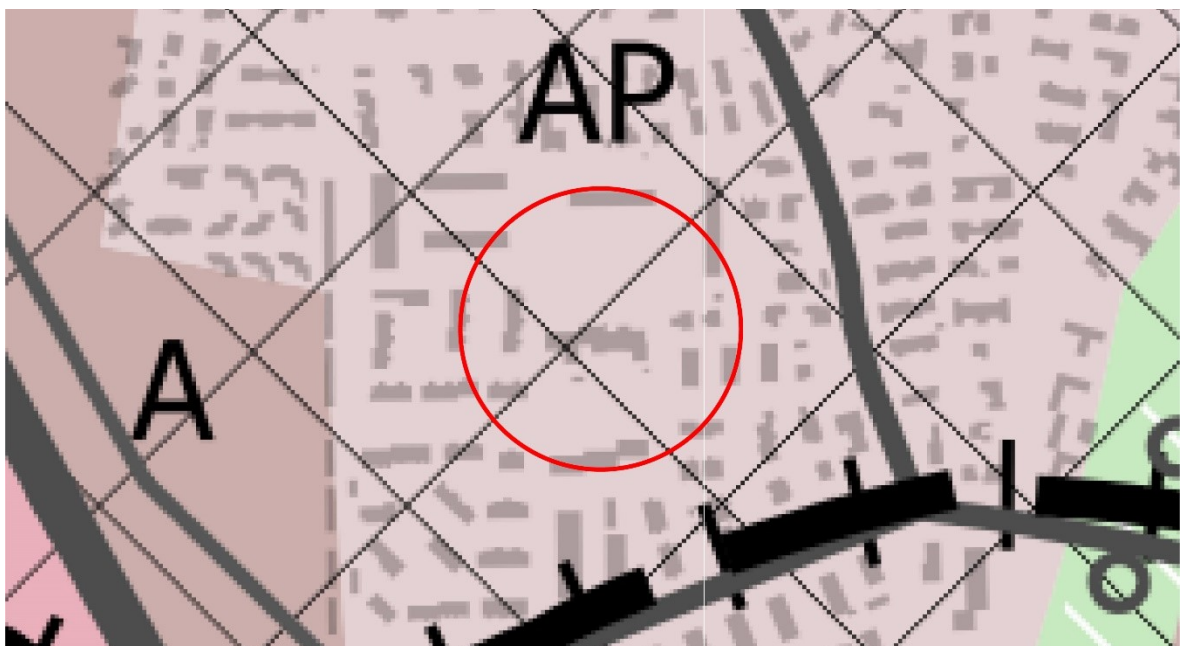
Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on osoitettu asuntoalueeksi (A)



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, jonka luonnos oli nähtävillä syyskaudella 2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Aluetta kehitetään ensisijaisesti asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena.

Olemassa olevan pientalovaltaisen alueen kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus erilaisilla kulkumuodoilla: joukkoliikenteellä, henkilöautolla, pyöräillen ja kävellen. Alueella kiinnitetään erityistä huomioita pysäköintipaikkojen riittävyyteen. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille.



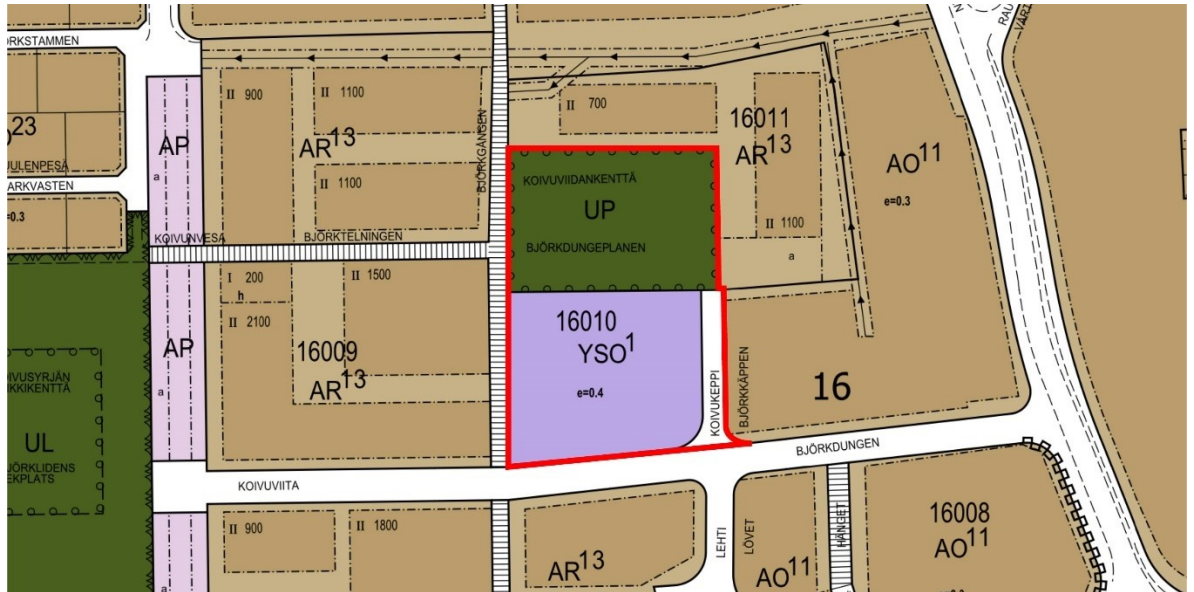
Kuva: Ote Espoon yleiskaava 2060 -luonnoksesta

Asemakaava

Alueella on voimassa Koivumankkaan asemakaava, aluenumero 210800.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan eteläosa on osoitettu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSO¹), jolle saa rakentaa lisäksi enintään 2 asuntoa kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Korttelialueen tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,4$.

Suunnittelualan pohjoisosassa oleva Koivuviidankenttä on osoitettu palloilukentäksi (UP).



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Kaava-alueen rajaus voi tarkentua vielä, kun suunnittelutyö etenee.

Aloite

Espoon kaupunki omistaa kaavoitettavan maan ja on katsonut, että kaavoitustyö on tarpeen aloittaa. Kaavoitusta on hakenut kaupungin tonttiyksikkö.

Tavoitteet

Kaavamuutos tuo lisää päiväkotipaikkoja alueelle. Tavoitteena on purkaa olemassa oleva 5-ryhmäinen päiväkoti ja rakentaa tilalle uusi, 8-ryhmäinen päiväkoti.

Valmistelun yhteydessä tutkitaan päiväkotitontin laajeneminen Koivuviidankentän puolelle. Tavoitteena on kytkeä päiväkodin piha sekä puistoalue visuaalisesti toisiinsa ja mahdollistaa puiston käyttö jatkossakin asukkaiden käytössä.

Lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä tarkistetaan päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteen vaatimukset, henkilökunnan pysäköinnin tarpeet sekä muun liikenteen edellytykset Koivukeppi-kadun varrella. Päiväkodin kasvaessa Koivukepin liikennemäärät tulevat nousemaan. Koivukepin liikennejärjestelyjä muutetaan siten, että jokaiselle kulkumuodolle sekä tarvittaville saattopaikoille löytyy tilanteeseen sopiva ratkaisu.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa yksi päiväkodin saattopaikat on osoitettu osittain kääntöpaikan yhteyteen ja osittain Koivukepin varteen. Päiväkodin huolto sijoittuu uuden rakennuksen itäpuolelle lähelle Koivukepin tonttiliittymää ja henkilökunnan autopaikat tontin eteläosaan.



Kuva: Vaihtoehto 1, asemapiirros, Espoon kaupunki



Kuva: Vaihtoehto 1, ilmaperspektiivikuva, Espoon kaupunki

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 päiväkodin saattopaikat on osoitettu kokonaan kääntöpaikan yhteyteen. Huoltopiha on esitetty henkilökunnalle varatun pysäköintialueen länsilaitaan Koivukäytävän läheisyyteen.



Kuva: Vaihtoehto 2, Espoon kaupunki



Kuva: Vaihtoehto 2, ilmaperspektiivikuva, Espoon kaupunki

Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 päiväkodin saattopaikat on esitetty Koivukepin varrelle ja kääntöpaikka aivan puiston perälle. Päiväkodin huoltopiha on sijoitettu rakennuksen itäpuolella lähelle Koivukepin tonttiliittymää ja henkilökunnan pysäköintipaikat rakennuksen eteläpuolella.



Kuva: Vaihtoehto 3, Espoon kaupunki



Kuva: Vaihtoehto 3, ilmaperspektiivikuva, Espoon kaupunki

Vaihtoehto 4

Vaihtoehdossa 4 päiväkodin saattopaikat on esitetty Koivukepin varteen samalla tavalla kuin vaihtoehdossa kolme. Pitkänomaisen rakennusmassan sijaan päiväkotirakennus on aiemmista vaihtoehdoista poiketen L-mallinen sijoittuen lähemmäksi Koivuviitan ja Koivukäytävän kulmausta. Henkilökunnan pysäköintipaikat on sijoitettu päiväkotirakennuksen kainaloon. Huoltopiha on sijoitettu rakennuksen itäpuolelle lähelle Koivukepin tonttiliittymää.



Kuva: Vaihtoehto 4, Espoon kaupunki



Kuva: Vaihtoehto 4, ilmaperspektiivikuva, Espoon kaupunki

Vaikutusten arviointi

Mitä vaikutuksia arvioidaan?

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavanmuutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Selvitykset

Tässä kaavatyössä tullaan tekemään ainakin seuraavat selvitykset:

- Luontolausunto
- Puustokartoitus
- Purkuselvitys

Tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Kaavoituksen kulku ja vuorovaikutus

Ketkä ovat osallisia?

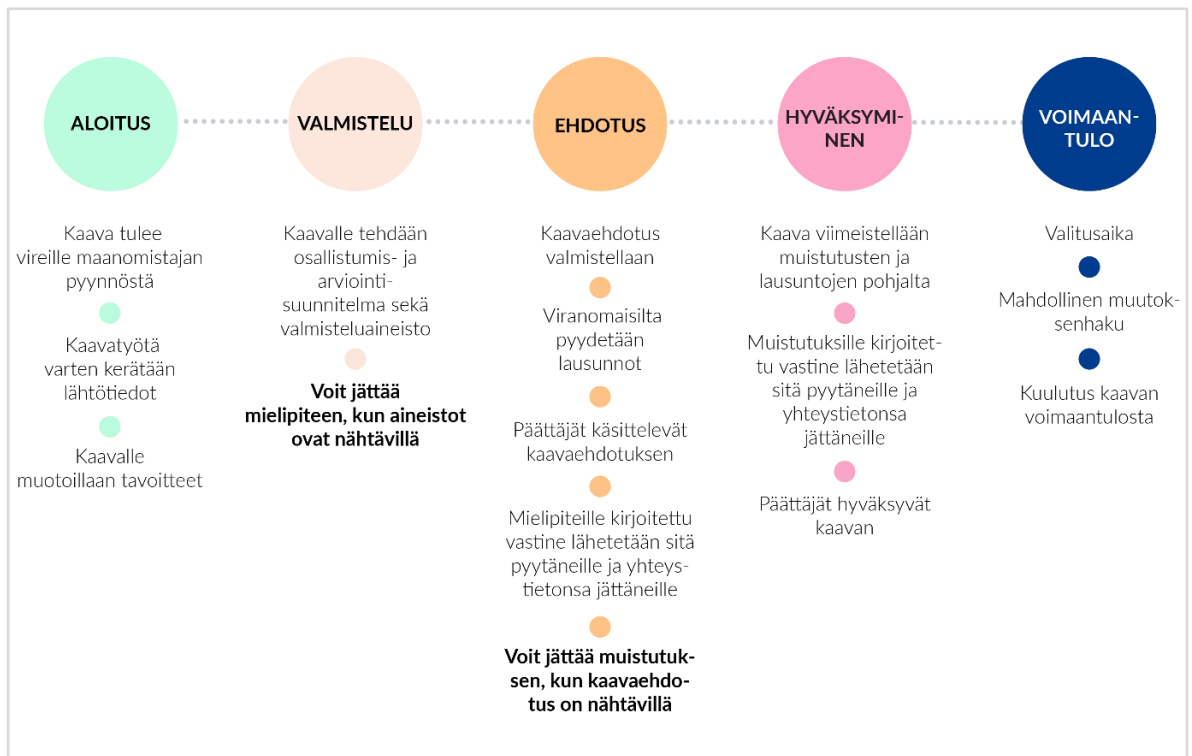
Kaavoituksessa osallisilla tarkoitetaan kaikkia, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heille tulee tarjota mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua näkemyksensä. Osallisia ovat esimerkiksi:

- kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat
- naapurit ja lähialueen asukkaat
- alueella työskentelevät tai opiskelevat
- alueella toimivat kaupunginosayhdistykset ja yrittäjät.

Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa. Kaavan suunnittelijat järjestävät yhteistyön viranomaisten ja muiden tarvittavien asiantuntijoiden kanssa kaavatyön kuluessa.

Miten kaavoitus etenee?

Asemakaavan tekemisessä on monta eri vaihetta. Työ vie aikaa ja suunnitelma tarkentuu vaihe vaiheelta. Asukkaat ja muut osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa monessa eri vaiheessa.



Kuva: Kaavio kiteyttää, mitä kaavoituksen eri vaiheissa tapahtuu. Samat tiedot löydät hieman tiiviimmin tämän luvun teksteistä ja laajemmin espoo.fi-verkkosivulta [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Aloituvaihe

Pohjatyötä tätä kaavaa varten on tehty keväästä 2025 alkaen.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ovat **nähtävillä kaavan verkkosivulla 30 päivän ajan, 20.10.–18.11.2025**.

Kaikki kommentoitavat aineistot löydät kuitenkin kaavan verkkosivulta.

Jätä vapaamuotoinen mielipide 18.11.2025 klo 15:45 mennessä.

Mainitse mielipiteessä kaavan nimi: **Koivukeppi** ja aluenumero **210809**.

Kerro myös, haluatko saada yhteenvedon kaikista mielipiteistä ja niille tehty vastineet. Toimitamme yhteenvedon ja vastineet niille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet sähköpostiosoitteensa tai osoitteensa.

Toimita mielipide:

- sähköpostiosoitteeseen: kirjaamo@espoo.fi
- tai** postitse osoitteeseen: Kirjaamo, PL 1, 02070, ESPOON KAUPUNKI
- tai** viemällä kaupungin kirjaamoon, käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Järjestämme lokakuussa Tapiolan seudun alueellisen asukastilaisuuden, jossa voit tavata kaavan suunnittelijoita, saada lisätietoa, kysyä ja kommentoida. Tilaisuus järjestetään

21.10.2025 klo 17:00–20:00 Kulttuurikeskuksen Louhisalissa Tapiolassa. Lisätiedot ja osallistumisohteet löydät kaavan verkkosivulta.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tämän kaavan ehdotuksen keväällä 2026.

Sen jälkeen kaavaehdotus lisäaineistoinen on asukkaiden nähtävillä kaavan verkkosivulla 30 päivän ajan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksesta saadut muistutukset sekä lausunnot ja kannanotot.

Jos kaavaan tehdään olennaisia muutoksia nähtävillä olon jälkeen, kaavaehdotus voidaan asettaa uudelleen nähtäville.

Maankäyttösopimukset

Tähän kaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska kaavamuutos koskee kaupungin omistamaa aluetta.

Asemakaavan hyväksyminen

Tämän kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Käytössä olevat tiedotuskanavat

Tärkein tiedotuskanava on kaava oma verkkosivu, jota päivitetään säännöllisesti koko kaavatyön ajan. Sieltä löydät kaikki ajankohtaiset tiedot, aineistot ja osallistumismahdollisuudet. Verkkosivu on myös kaavan virallinen nähtävilläolopaikka.

Kun kaava on nähtävillä, voi aineistoihin tutustua myös Espoon asiointipisteissä tai kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, osoitteessa Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi.

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) kertoo, kun kaavaan on oikea aika vaikuttaa. Uutiskirje lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Siinä listataan alueittain kaikki Espoon ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet.

Kaavan verkkosivun ja Vaikuta nyt -uutiskirjeen lisäksi ilmoitamme seuraavissa kanavissa:

1. Kun kaava tulee nähtäville valmistelu- ja ehdotusvaiheissa:

- espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille. Taloyhtiöissä viesti menee usein isännöitsijälle.
- sähköpostilla asukasyhdistyksille.
- Valmisteluvaiheessa myös Länsiväylä- ja Hufvudstadsbladet-lehdissä.

2. Muista osallistumisen mahdollisuuksista, kuten asukastilaisuuksista:

- espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)

- Espoon kaupungin Facebook-sivulla
- kaavakuulutusten yhteydessä
- nähtävilläoloista kertovissa kirjeissä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille. Taloyhtiöissä viesti menee usein isännöitsijälle.

3. Kun kaava hyväksytään:

- espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- Kirjeellä tai sähköpostiviestillä niille, jotka pyytävät sitä kirjallisesti muistutuksessaan, kun kaavaehdotus on nähtävillä. Heidän tulee myös jättää sähköpostiosoitteensa tai osoitteensa.

4. Kun kaava tulee voimaan, ilmoitamme siitä kaavan verkkosivun lisäksi espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#).

Muistilista: Tee näin, jos haluat osallistua ja vaikuttaa

1. Jätä mielipide kirjaamoomme, kun kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat nähtävillä.
2. Katso, järjestetäänkö kaavasta valmisteluvaiheessa asukastilaisuutta. Osallistu, jos haluat tavata suunnittelijoita ja saada lisätietoa.
3. Seuraa tiedotuskanavistamme, milloin kaavaehdotus tulee nähtäville. Helpoin tapa on tilata uutiskirjeemme.
4. Jätä muistutus kirjaamoomme, kun kaavaehdotus liiteaineistoinen on nähtävillä.
5. Seuraa uutiskirjeen tai kaavan verkkosivun avulla, järjestetäänkö kaavasta ehdotusvaiheessa asukastilaisuutta. Osallistu, jos haluat tavata suunnittelijoita ja saada lisätietoa.
6. Voit olla myös suoraan yhteydessä suunnittelijoihin kaikissa kaavatyön vaiheissa.

Luetko paperilta tai onko linkki rikki?

- Löydät kaavan verkkosivun, kun kirjoitat espoo.fi -sivustolla hakukenttään kaavan aluumeron.
- Vaikuta nyt -uutiskirjeen löydät, kun kirjoitat espoo.fi-sivun hakuun sanat "uutiskirje kaupunkiympäristö vaikuta nyt".
- Kaavakuulutukset löydät, kun kirjoitat espoo.fi-sivun hakuun sanan "kaupunkisuunnittelu".
- Kaupunkisuunnittelun tapahtumat löydät, kun kirjoitat espoo.fi-sivun hakuun sanan "kaupunkisuunnittelu" ja valitset haun sisältötyypiksi "Tapahtuma".

Yhteystiedot

Voit ottaa yhteyttä suunnittelijoihin koko kaavatyön ajan. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Tätä kaavaa tekevät yhdessä:

Hanna Kiema, asemakaavoitus, puh. 040 636 5108
sähköposti hanna.m.kiema@espoo.fi

Aapo Pihkala, maisemasuunnittelu, puh. 040 634 4287
sähköposti aapo.pihkala@espoo.fi

Ida Lehmus, liikennesuunnittelu, puh. 040 634 3586
sähköposti ida.lehmus@espoo.fi

Kaavatyön aikana suunnittelijat voivat joskus vaihtua. Ajantasaiset yhteystiedot löydät kaavan verkkosivulta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistoinen on hyväksynyt

*Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja*

Espoossa 6.10.2025.