

KIVIRUUKIN KAAVARUNKO



Sisältö

- Tiivistelmä
- Johdanto ja työn tarkoitus
- Lähtökohdat
 - Alueen kuvaus
 - Kiviruukin lähiympäristö
 - Kiviruukin nykytilanne
 - Luontoarvojen, viheralueiden ja virkistysnykytilanne
 - Liikenteen nykytilanne
 - Kiviruukin osayleiskaava
 - Kiviruukin osayleiskaavan nimistösuunnitelma
 - Luontoarvot, viheralueet ja virkistys osayleiskaavassa
 - Liittyminen ympäristöön
 - Alueen liittyminen pääväylille
- Asemakaavoituksen tavoitteet
 - Kiviruukin suunnittelua ohjaavat sisällöt
 - Kiviruukin teesit
- Alueen yhteinen rakentaminen
 - Suunnitteluprosessi
 - Kehittämissitoumukset
 - Vaiheistus
 - Tilapäiskäytöt
 - Alkuvaiheen vuorovaikutus
 - Julkinen taide ja kulttuuripalvelut
- Kaavarunko
 - Kiviruukin suunnitteluperiaatteet
 - Luontoviisuus
 - Maankäyttö ja kaupunkirakenne
 - Viheralueet ja virkistys
 - Liikenne
 - Palvelut – julkiset ja liiketoiminta
 - Elinkeinot ja kiertotalous
- Suurkortteleiden rakennuspalikat
 - Suurkorttelit
 - Pientaloalueeseen sopeutuva rakentaminen
 - Kerrostaloalue
 - Ruukintien varren tiivis rakentaminen
 - Korkea ja urbaani rakentaminen
 - Työpaikka-alue
 - Pysäköintilaitos
 - Päiväkotit
 - Puisto
 - Tiilenväljänpuisto
 - Puisto+ Liikuntapuisto
 - Puistikko
 - Jalankulun yhteydet
 - Tonttikadut
 - Liiketilat
- Suurkorttelit
 - A1
 - A2
 - A3
 - A4
 - A5
- Kadut ja aukiot
 - Ruukintie
 - Ruukintien eteläosa
 - Kiviruukinaukio
- Alueen muut toiminnot
 - Cleantech Garden
 - Koulukortteli
- Jatkosuunnittelu
 - Tarvittavia laajempia selvityksiä asemakaavoituksen käynnistymistä

Tiivistelmä

Kiviruukki kehitetään vehreäksi, urbaaniksi asuin- ja työpaikka-alueeksi sekä kiertotalouden innovaatiokeskittymäksi. Alue sijaitsee Kivenlahden metroaseman läheisyydessä ja on nykyisin pienteollisuusaluetta. Kaavarunko perustuu Kiviruukin osayleiskaavaan ja useissa Espoon kaupungin ohjelmista asetettuihin tavoitteisiin, jotka koskevat myös Kiviruukin kehittämistä. Kaavarunko tukee asemakaavoitusta ja määrittää suunnittelun periaatteet.

Kiviruukilla on neljä keskeistä tavoitetta, joita suunnitteluperiaatteilla toteutetaan:

- **Kestävä aluerakenne ja rakentaminen:** monipuoliset suurkorttelit, vähähiilinen rakentaminen, energiatehokkuus ja kiertotalous rakentamisessa
- **Kestävä viherrakenne:** luonnolle tuotetaan enemmän hyötyä kuin haittaa, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, ekologisten yhteyksien turvaaminen ja ilmastomuutoksen hillintä uudella viherrakentamisella
- **Kestävä liikkuminen:** sujuvat ja turvalliset reitit, joukkoliikenteen saavutettavuus ja vahvat matkaketjut, ympäristö tukee käveltävyyttä sekä tehokkaat, joustavat pysäköintiratkaisut
- **Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa:** aktiivinen ja kestävä elämäntapa, yhteisölliset tilat, osallistava suunnittelu, kulttuuri ja taide

Viisi suurkorttelia ja työpaikka-alueet muodostavat alueen rakenteen.

Rakennustyyppit vaihtelevat pientaloista korkeaan rakentamiseen. Jokaisessa korttelissa huomioidaan viherrakenne, liikkuminen ja yhteisöllisyys. Asumisen ja työpaikkojen lisäksi alueelle sijoittuu puistoja, päiväkoteja, koulukeskus ja liikuntapuisto. Liiketilat sijoitetaan joukkoliikenteen solmukohtiin. VTT Bioruukki ja Cleantech Garden aloitushanke toimivat alueen ensimmäisen vaiheen innovaatiokeskittymänä.

Kiviruukki suunnitellaan yhteistyössä maanomistajien, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Suurkorttelit suunnitellaan kokonaisuuksina, ja paikkakohtaiset tavoitteet asetetaan asemakaavoituksen alussa tämän työn pohjalta ja sitä tarvittavilta osin tarkentaen. Alueen suunnittelu ja rakentaminen etenee suurkortteleittain. Puistot ja palvelut toteutetaan samanaikaisesti asumisen kanssa.

Tilapäiskäytöt ja tapahtumat tukevat alueidentiteettiä ja yhteisöllisyyttä.

Rakentumattomia alueita hyödynnetään kulttuuriin, tapahtumiin ja yhteisöllisyyteen. Tilapäiskäytöt toimivat placemaking-työkaluina ja tukevat alueen uuden identiteetin muodostumista.

Työ on laadittu vuosina 2024-25 ja perustuu sen hetken tavoitteisiin. Työ voidaan päivittää tarpeen mukaan.

Johdanto ja työn tarkoitus

Kiviruukki kehittyy vehreäksi ja kaupunkimaiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi sekä bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymäksi. Kiviruukki on yksi Espoon kestävän kehityksen ja kiertotalouden kärkialueista. Alue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta. Kiviruukki on nykyisin pienteollisuus- ja varastoalue.

Kiviruukin kaavarungolla tarkastellaan ja määritetään asemakaavoituksen tavoitteita ja periaatteita. Kaavarunko kattaa Kiviruukin osayleiskaava-alueen. Työssä tarkennetaan osayleiskaavan pohjalta maankäytön periaatteita huomioiden valtuuston 28.2.2022 päätös ja kaupungin uudemmat tavoitteet sekä muuttuneet reunaehdot. Keskeinen osa työtä on kuvata, minkälaisilla suunnitteluperiaatteilla ja yhteistyön tavoilla edistetään ja varmistetaan alueelle asetettujen tavoitteiden saavuttaminen. Tarkastelu ja työn tavoitteet koskevat muun muassa liikenteen kokonaistarkastelua, asumisen typologioita, elinkeinoja, virkistystä ja palveluja niin, että yksittäisissä asemakaavoissa varmistetaan tarvittava palvelutaso.

Kaavarunko muodostuu yhdeksästä osiosta. Ensimmäinen osio, lähtökohdat, kuvaa lyhyesti nykytilanteen ja osayleiskaavan sisällöt. Toinen osio, asemakaavan tavoitteet, listaa aluetta koskevat tavoitteet ja päätökset sekä tiivistää ne Kiviruukin teeseiksi. Teesit on jaettu neljään pääteemaan: kestävä aluerakenne ja rakentaminen, kestävä viherrakenne, kestävä liikkuminen sekä hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa. Teeseillä on haluttu muistaa ilmastoviisaan fyysisen ympäristön rakentamisen rinnalla myös alueen tulevat asukkaat ja luoda edellytyksiä hyvinvoivalle yhteisölle.

Tämän työn kolmannessa osiossa käsitellään Kiviruukin yhteisen suunnittelun ja rakentamisen tapoja. Kiviruukin kehittämisessä asetettujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää myös huomioimaan yhteisen tekemisen. Neljäs osio käsittelee koko Kiviruukia koskevia suunnitteluperiaatteita ja kokonaisratkaisua.

Viidennessä osiossa tarkennetaan kortteli- ja asuinrakentamisen typologioihin esimerkein. Typologiat kuvaavat, minkälaisista osista suurkorttelit muodostuvat. Kuudes osio täydentää edellistä kuvaamalla kullekin suurkorttelille ominaisia suunnittelun näkökulmia. Seitsemäs ja kahdeksas osio kuvaavat katualueiden ja alueen muiden toimintojen suunnitteluperiaatteita. Loppuun on koottu listaus suunnitelmista ja selvityksistä, jotka tarvitsee laatia ennen kuin päästään suurkorttelikohtaisiin asemakaavoihin.

Kaavarungon laadinnasta ovat vastanneet Espoon kaupunkisuunnittelun Suur-Espoonlahden alueen suunnittelijat: aluearkkitehti Mervi Hokkanen, kaavoitusinsinööri Essi Seiskari, arkkitehti Lauri Koltola, maisema-arkkitehti Anja Karhula ja liikennesuunnittelija Kaisa Lahti. Työhön on osallistunut ja luonnoksia on kommentoinut laaja joukko asiantuntijoita kaupungin eri toimialoilta ja keskuksista: kaupunkiympäristön toimiala, kestävän kehityksen osaamiskeskus, kasvun ja oppimisen toimiala ja elinvoima. Kaavarungon rinnalla on laadittu alueen kestävyyskäsikirja, elinkeinoselvitys ja koulukeskuksesta diplomityö, jotka täydentävät kaavarunkoa.

Lähtökohdat

Alueen kuvaus

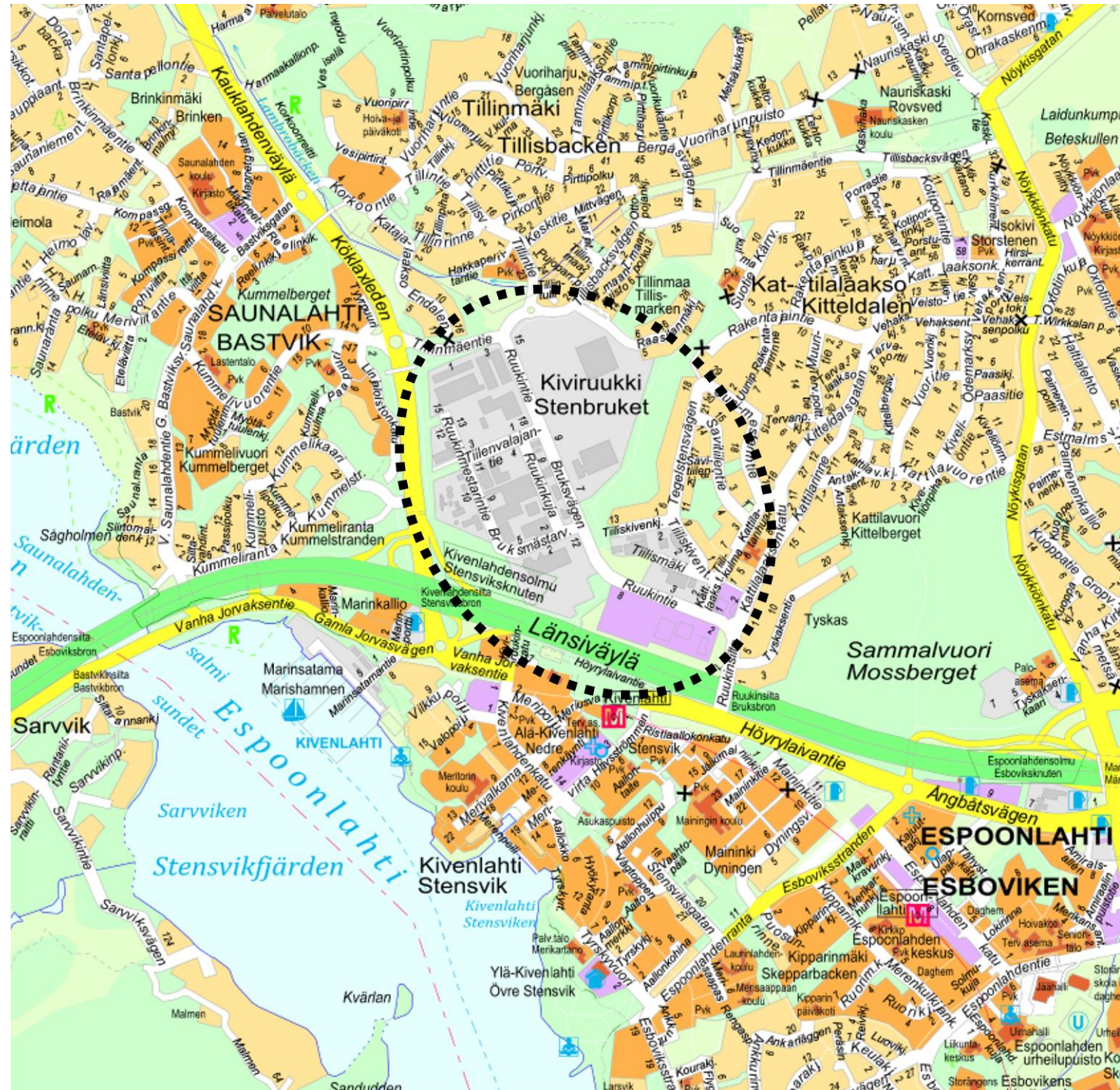
Kiviruukki sijaitsee Espoon Länsimetron kasvu- ja kehityskäytävällä, Kivenlahden metron pääteaseman vaikutusalueella.

Alueella sijaitsee nykyisellään muun muassa pienteollisuus-, varasto-, toimisto- ja kauppa sekä tutkimus- ja voimalaitostoimintaa sekä virkistys- sekä katualueita.

Kiviruukissa nykyisellään sijaitseva teollisuusalue on rakentunut, erityisesti keski- ja pohjoisosaltaan, pääosin 1970-luvulla lainvoimaistuneiden teollisuus- ja varastotoimintaa sekä toimistotilaa mahdollistavien asemakaavojen mukaan.

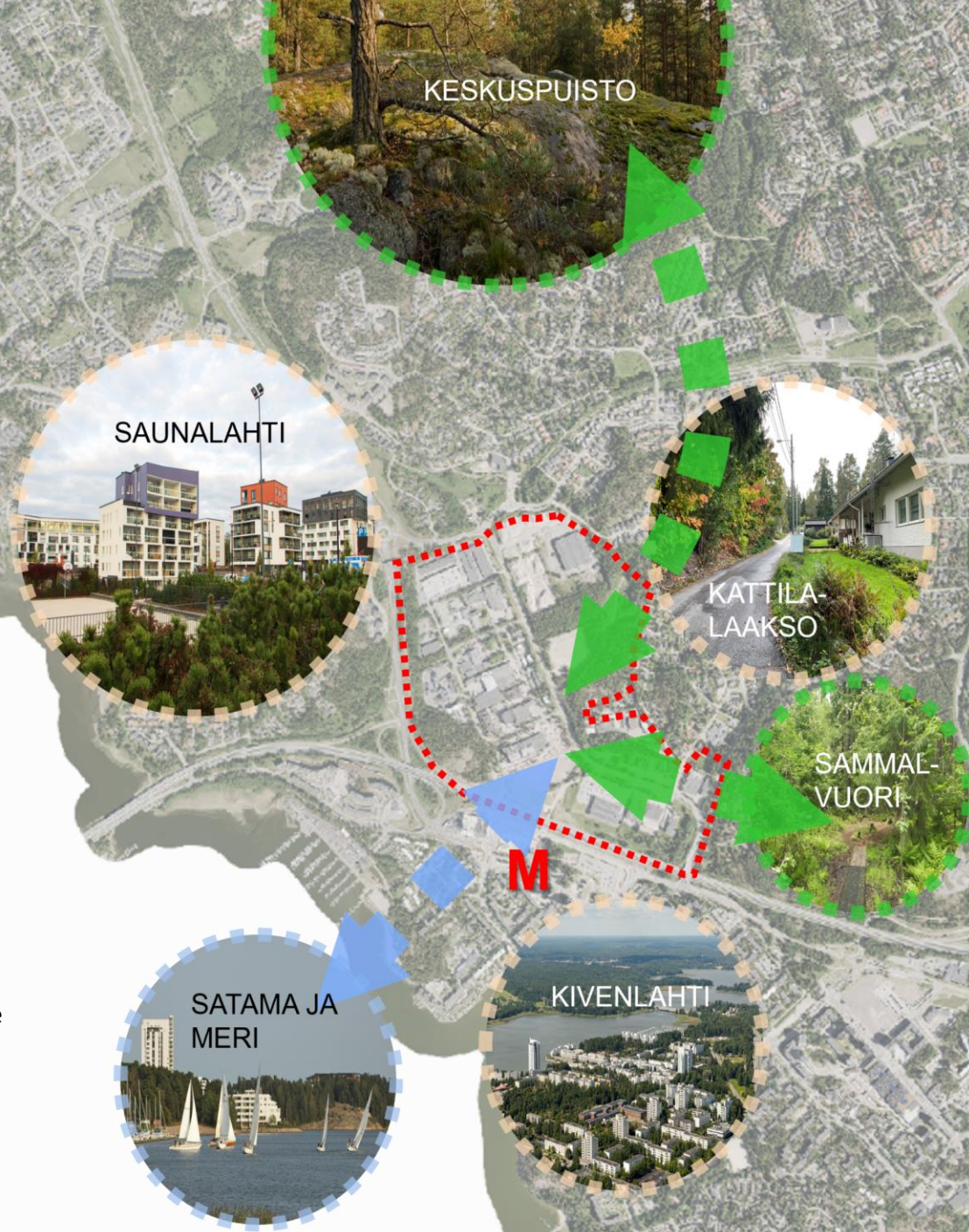
Kiviruukin alueella, erityisesti Kiviruukin eteläosassa Länsiväylän läheisyydessä sijaitsevat, voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat edellä mainittujen käyttötarkoitusten lisäksi myös muun muassa liiketiloja. Kiviruukin eteläosassa sijaitsee nykyisellään teollisuus- ja varastotoimintaa palvelevien rakennusten lisäksi myös kaupallista toimintaa palvelevia rakennuksia.

Alueella on voimassa olevia asemakaavoja, joita ei vielä ole toteutettu. Tiilikulma-kadun varrella on kerrostalotontit, joita ei ole rakennettu. Ruukintien itäpuolella on myös rakentamattomia tontteja, joissa on tilapäiskäyttöä.



Kiviruukin lähiympäristö

Kiviruukki liittyy tiiviisti Kivenlahden alueeseen ja sen palveluihin, ja rajautuu suosittuun Saunalahden asuinalueeseen. Alue liittyy myös Kattilalaakson ja Tillinmäen pientaloalueisiin. Kivenlahden ranta sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä. Kiviruukista on myös erinomaiset yhteydet läheisille virkistysalueille - Keskuspuistoon ja Sammalvuoreen.



Kiviruukin nykytilanne

Kiviruukin kaupunkikuvaa hallitsevat pääosin 70-luvulla väljästi rakennetut 1–2–kerroksiset pienteollisuus- ja varastohallit. Poikkeuksena Fortumin voimalaitosalue Ruukintien varressa ja Bilteman myymälä Ruukintien ja Länsiväylän välissä, joilla on uudempaa rakennuskantaa. Fortumin voimalaitosalueen vanhimmat rakennukset ovat 1970-luvulta. Voimalaitostointia on kehitetty osana Espoo Clean Heat hiilineutraaliusprojektia ja voimalaitostontille on valmistunut biolämpölaitos vuonna 2020. Bilteman myymälä on valmistunut vuonna 2011. Osayleiskaava-alueella on noin 1000 työpaikkaa ja vain muutamia asukkaita. Suunnittelualueen laajuus on noin 70 hehtaaria.



Luontoarvojen, viheralueiden ja virkistystyksen nykytilanne

Pääasiassa alue on luonteeltaan rakennettua, eikä puistoja tai viheralueita Kiviruukin aluerakenteen sisällä ole. Aluetta ympäröivät kuitenkin luonnonmukaisen kaltaiset viheralueet idässä, lännessä ja osin pohjoisessa. Osa nykyisistä viheralueista on asemakaavoitettu suojaviheralueiksi.

Kiviruukin alueen suurin yhtenäinen virkistysalue (noin 7 ha) on itäreunan metsäinen alue, joka toimii myös viheryhteytenä Keskuspuistoon. Virkistyspalveluja tai rakennettuja puistoja alueella ei nykytilassaan ole.

Alueelle on teetetty luontoselvityksiä (Kivenlahden Kiviruukin alueen liito-oravaselvitys 2018, Ympäristösuunnittelu Enviro) (Espoon Kiviruukin osayleiskaava-alueen luontoselvitykset, Faunatica, 2018).

Alueen keskeisimmät suojeltavat luontoarvot ovat todetut lehtoluontotyytit, luhtanevakorpi, linnustollisesti arvokkaat alueet, liito-oravan ydinalueet sekä lepakoiden II-luokan alueet. Lisäksi tulee turvata ekologisten yhteyksien toimivuus alueella.



Liito-oravan ydinalue



Liito-oravan elinaluetta



Liito-oravien latvusyhteys, alueellinen ekologinen yhteys



Arvokas luontotyyppikohde



Liikenteen nykytilanne

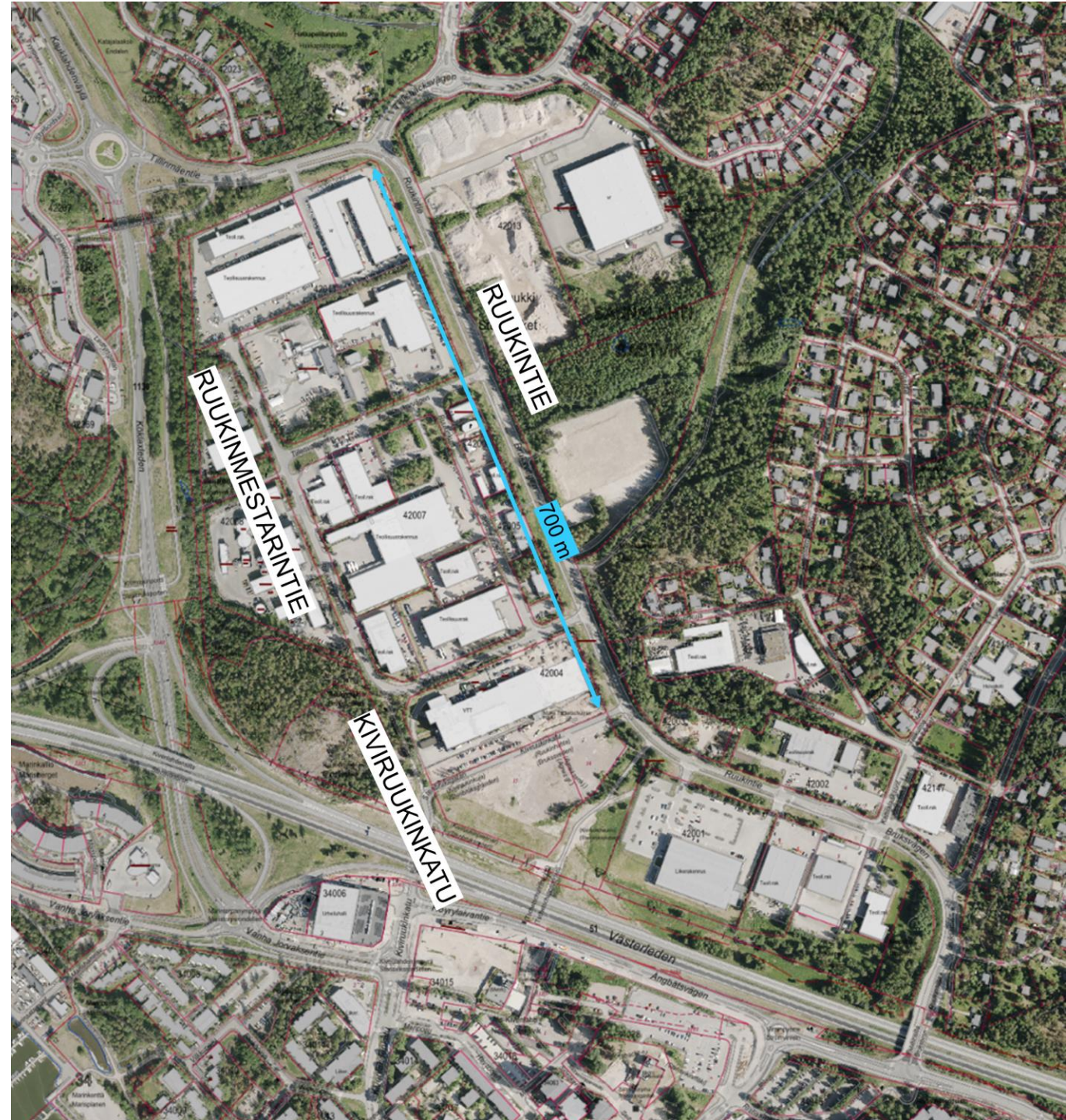
Kiviruukin katuverkko on aikoinaan rakennettu teollisuusalueen vaatimusten mukaiseksi. Ajoinat ovat leveitä ja jalkakäytäviä ei monin paikoin ole.

Ruukintie on alueen halkaiseva kokoojaku, joka välittää liikennettä pääkatuverkkoon. Kadun suora osuus on pitkä, noin 700 metriä, joka voi kasvattaa ajonopeuksia. Ruukintien liikennemäärät ovat alueen suurimmat (arkivuorokausiliikenne noin 6 000). Ruukintien etelä- ja länsireunalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Ruukinmestarintie palvelee lähinnä teollisuusalueen sisäistä liikennettä.

Kiviruukinkatu yhdistää Kiviruukin ja Kivenlahden Länsiväylän alittavaa ajoyhteyttä pitkin. Katu on rakennettu Kiviruukin puolella väliaikaiselle yhteydelle.

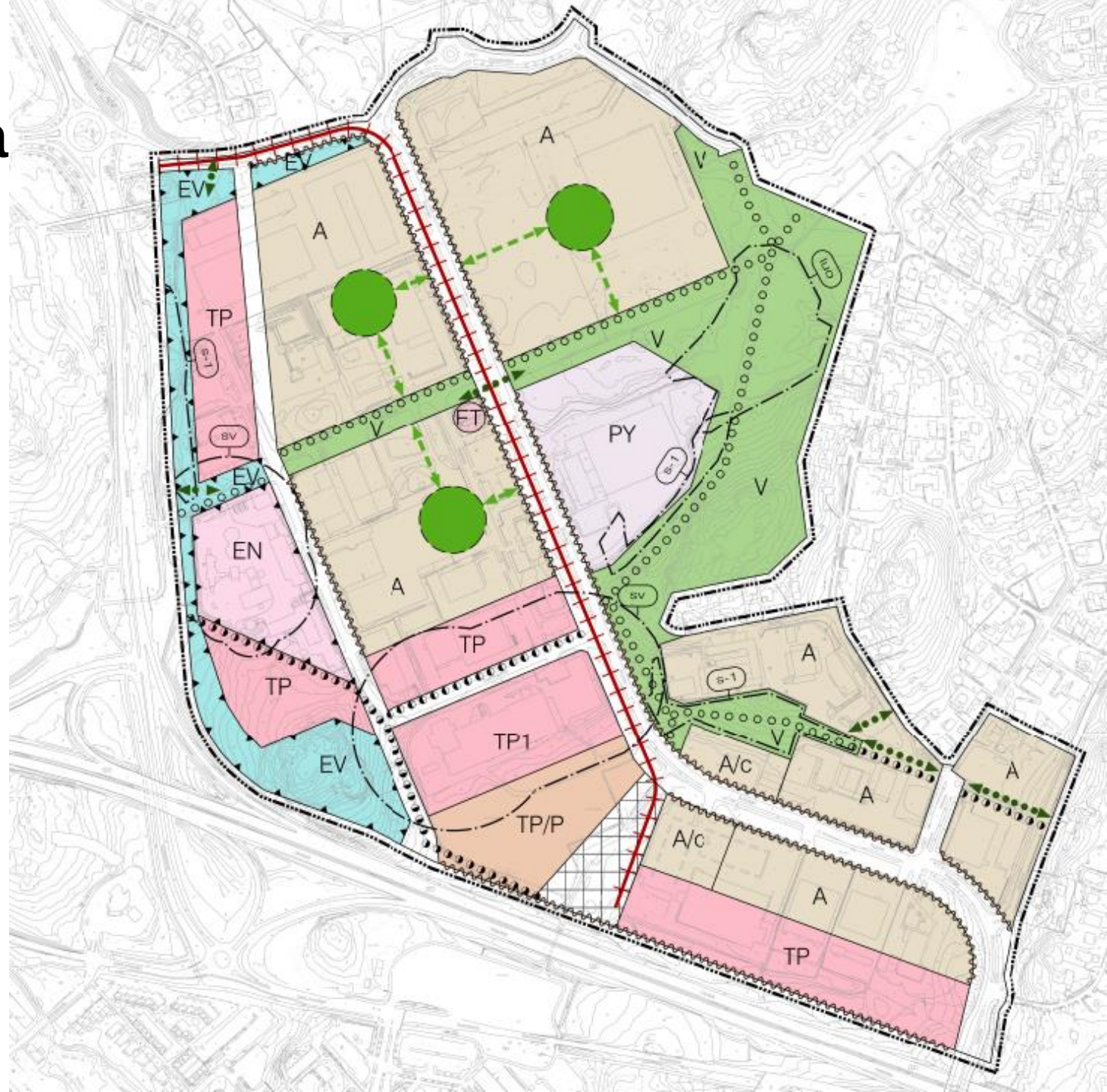
Alueen eteläosassa liikennejärjestelyt ovat muutoksessa tämän työn laadinnan aikana, kun voimassa olevia asemakaavan muutoksia toteutetaan.



Kiviruukin osayleiskaava

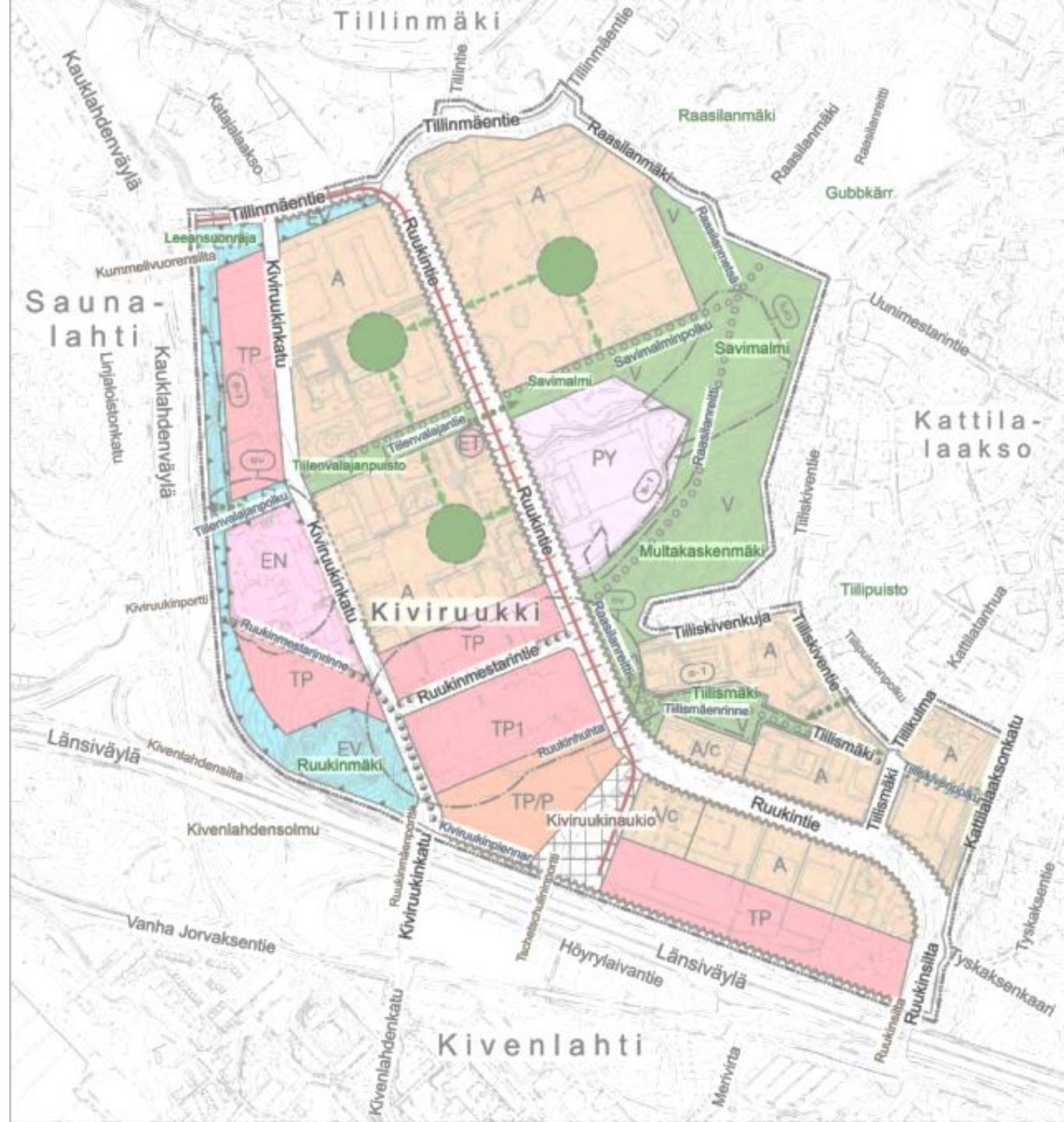
Osayleiskaavan ratkaisu mahdollistaa alueen nykyisen kaupunkirakenteen muutoksen matalasta pienteollisuus- ja varastoalueesta monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkialueeksi. Alueelle sijoittuu asumisen lisäksi alueita elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle. Alue säilyy ja kehittyy edelleen myös merkittävänä työpaikka-alueena.

Kiviruukin osayleiskaavan mahdollistama kaupunkikehitys edistää Espoon kaupungin tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Osayleiskaava mahdollistaa nykyisen pienteollisuus- ja varastoalueen tilalle monipuolista kaupunkia enintään 9000 asukkaalle ja 3000 työntekijälle. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja alueen sisäisessä liikkumisessa edistetään kävelyä ja pyöräilyä. Myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen on otettu huomioon suunnitelmassa.



Kiviruukin osayleiskaavan nimistösuunnitelma

Kiviruukissa käytössä oleva nimistö säilyy pääsääntöisesti, sillä osayleiskaava perustuu paljolti tähänastiseen korttelirakenteeseen ja katuverkkoon. Osa-alueennimen Kiviruukki – Stenbruket taustalla on se, että alueelta otettiin aikoinaan savea lähellä toimineen Stensvikin tiilitehtaan tarpeisiin. Nimi suunniteltiin ja otettiin käyttöön opastuksessa ja kartoissa 2001. Tiilitehtaan aihepiirin kaavanimistöä on ollut alueella yli 50 vuoden ajan, sillä jo vuoden 1968 nimistösuunnitelma sisälsi muun muassa kadunnimet Ruukintie – Bruksvägen ja Ruukinmestarentie – Bruksmästarvägen ja viheralueennimen Ruukinmäki – Bruksbacken. Myöhemmissä asemakaavoissa nimistöä täydennetään tarpeen mukaan.



Luontoarvot, viheralueet ja virkistys osayleiskaavassa

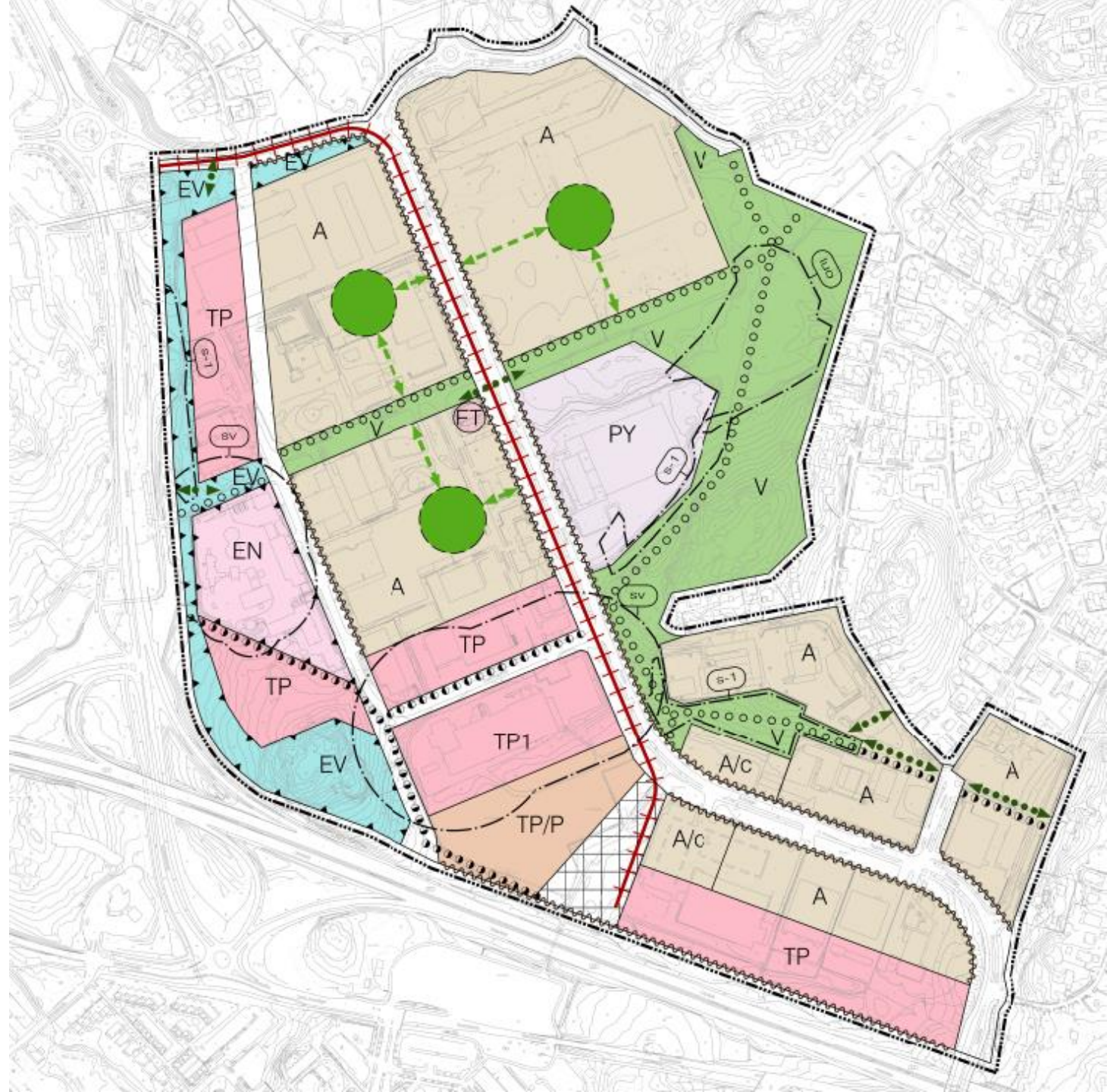
Osayleiskaavaratkaisussa virkistysalueet on merkitty V -merkinnällä sekä uudet alueet pallomaisilla "virkistyskohdealue" -merkinnöillä.

Virkistyskohdealue merkinnöillä on osoitettu tulevien asuinalueiden sisään rakennettavien laajempien puistojen tarve. Virkistys- ja suojaviheralueita on yhteensä osayleiskaava-alueella noin 15 ha eli noin 21 prosenttia koko kaava-alueesta. Kaavaan merkittyjen virkistysalueiden lisäksi osayleiskaavan pääkäyttötarkoituserkinnät voivat sisältää alueiden sisäisiä puistoja.

Kahden eteläisemmän virkistyskohdealueen aluevarausten tulee olla riittävän suuria ja yhtenäisiä, jotta niille voidaan toteuttaa asukkaita palvelevat korttelipuistot. Korttelipuiston tavoitekoon Kiviruukissa on arvioitu olevan vähintään noin yksi hehtaari. Pohjoisimman kohdealueen mitoituksessa tulee mahdollistaa kaupunginosapuiston toimintojen sijoittaminen alueelle. Monipuolisen kaupunginosapuiston toimintojen vaatiman tilan on arvioitu olevan vähintään kaksi hehtaaria. Kaavarungossa osayleiskaavan korttelipuistosta käytetään termiä "puisto" ja kaupunginosapuistosta "puisto+liikuntapuisto".

Kiviruukin kaava-alueen eteläosiin toteutetaan aukio, joka yhdistyy alikulun kautta Kivenlahden metrokeskukseen.

Osoitetut suojaviheralueet turvaavat alueen ekologisen verkoston toimivuutta ja suojaavat ympäristöhäiriöiltä, kuten liikenteen pienhiukkasilta ja melulta. Suojaviheralueet täydentävät myös virkistysverkoston viheryhteyksiä. Kaavaratkaisun ekologinen verkosto muodostuu virkistysalueista, suojaviheralueista, virkistyskohdealueista, liito-oravan yhteystarve -merkinnöistä, viheryhteystarve-merkinnöistä sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita.



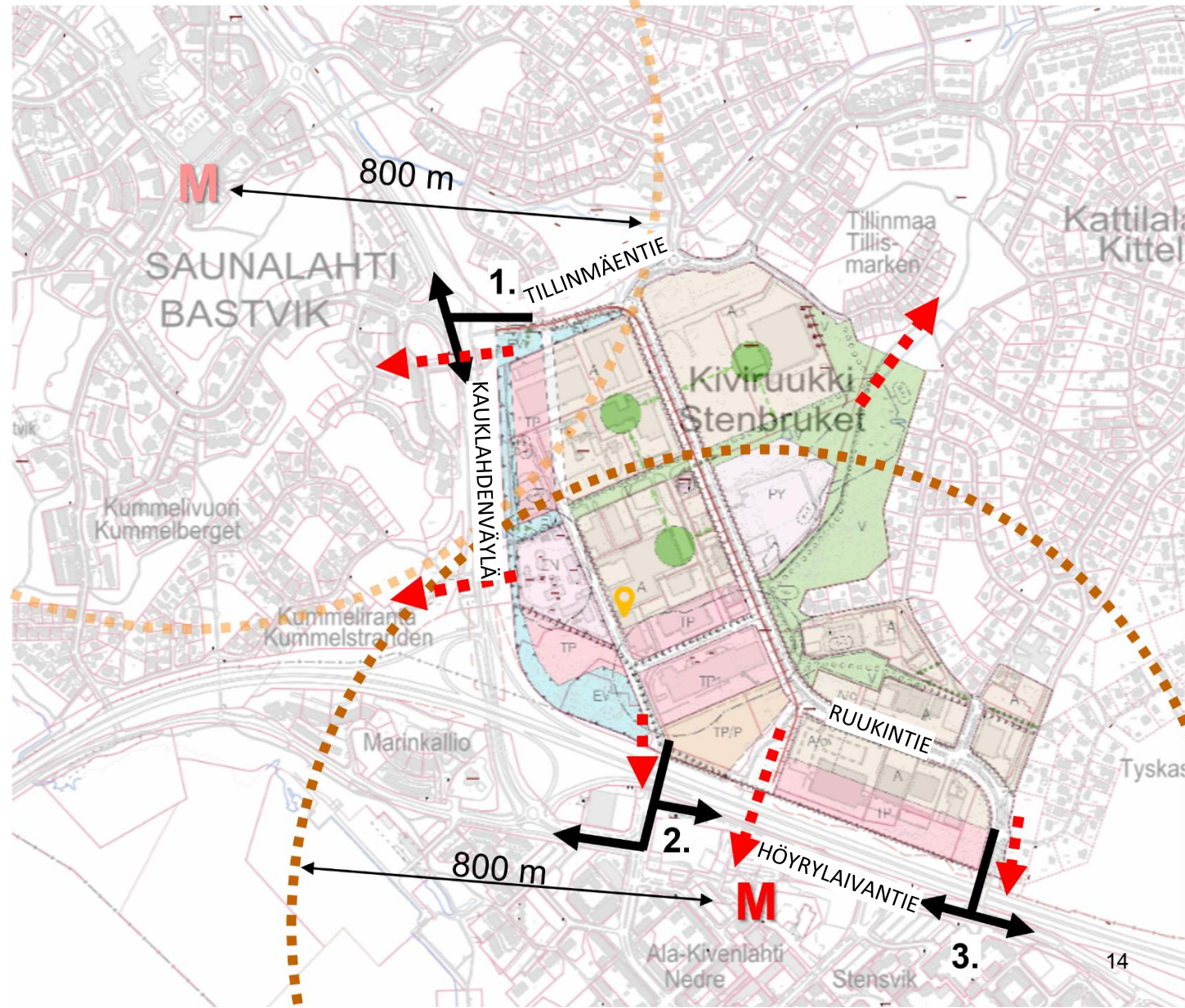
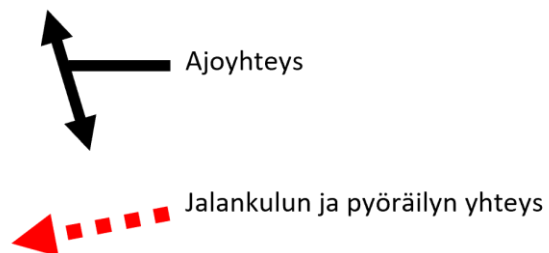
Liittyminen ympäristöön

Kiviruukki sijaitsee eteläosastaan Kivenlahden metroaseman vaikutusalueella ja pohjoisosastaan mahdollisen Saunalahden metroaseman (Yleiskaava 2060 - luonnos) vaikutusalueella

Kiviruukkia ympäröi kolme pääväylää, Kauklahdenväylä, Höyrylaivantie ja Länsiväylä. Pääväylille on kolme yhteyttä:

1. Tillinmäentie Kauklahdenväylälle
2. Kiviruukinkatu Höyrylaivantielle, Länsiväylälle ja Kauklahdenväylälle
3. Ruukintie Höyrylaivantielle

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat Kauklahdenväylän ja Länsiväylän yli tai ali. Alueen Keskuspuistoon yhdistävä reitti lähtee alueen koillisosasta.



Alueen liittyminen pääväylille

Liikennemäärät vuonna 2050

Kiviruukkiin ja Espoonlahteen teetettiin liikenne-ennuste tulevaisuuden maankäytön mukaan (Espoonlahden-Kivenlahden liikenne-ennuste, Ramboll 2020). Kiviruukin liikennemäärät ovat kohtuullisia. Pääkatuverkossa on ajoittaista ruuhkautumista, mutta katuverkon välityskyky riittää vuoden 2050 liikenteellä.

Varautuminen liikenteen kasvuun ja liittymien toimivuuteen

Suunnitelmia:

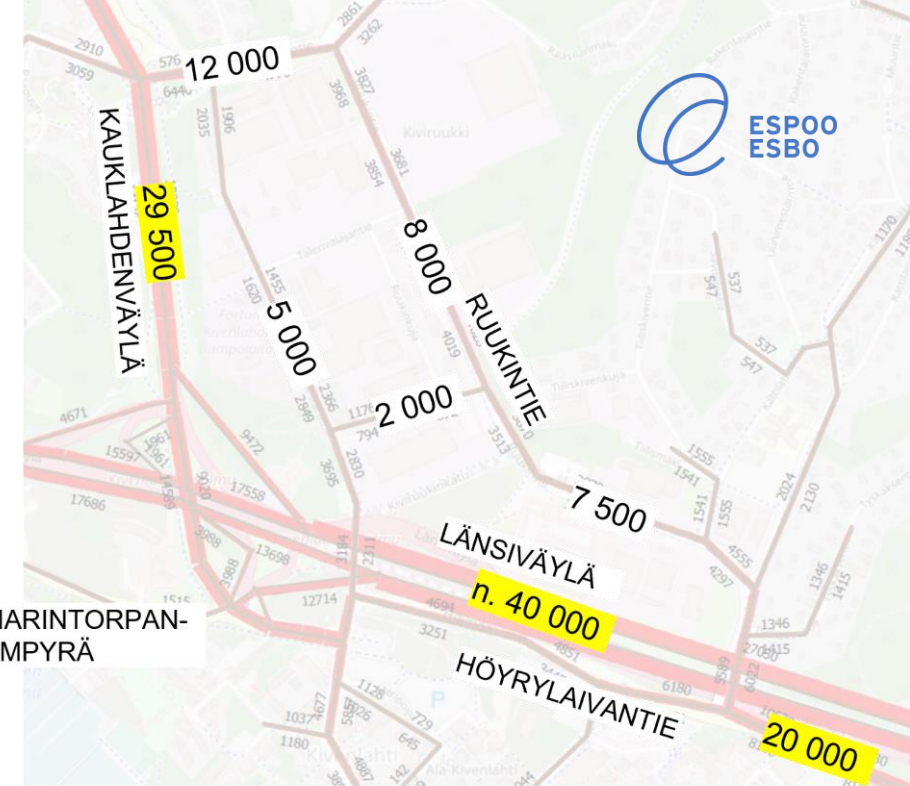
- Höyrylaivantien itäpään suunnittelu on parhaillaan meneillään. Toteutus on lähivuosina
- Alustava suunnitelma Kauklahdenväylä 2+2 –kaistaiseksi
- Alustava suunnitelma Länsiväylän lisäkaistoille (ELY)

Tunnistettut kehittämiskohteet:

- Ruukintien eteläpää (Ruukinsilta) ja Höyrylaivantie
- Marintorpanympyrä (Kivenlahden liittyminen Länsiväylälle)

*Liikennemäärät v. 2050 (keskimääräinen
arkivuorokausiliikenne)*

*Autoliikenteen kuormitusennuste,
iltahuipputuntina v. 2050
Punainen väri: ajonopeus on alentunut
huomattavasti*



Asemakaavoituksen tavoitteet

Kiviruukin suunnittelua ohjaavat sisällöt

Kiviruukin suunnittelua ohjaavat useat Espoon kaupungin ohjelmat, joista osa on laadittu tukemaan juuri Kiviruukin kehitystä ja osa on koko kaupunkia koskevia yleisiä strategioita.

Kiviruukin suunnittelua ohjaavat sisällöt

- Kiviruukin osayleiskaava selvityksineen
- Kiviruukin alueen kehittymisen käsikirja
- [Espoon kaupungin kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma \(SECAP\)](#)
- [Espoon viherkattovisio](#)
- [Espoon hulevesiohjelma](#)
- [Luontoviisas Espoo -tiekartta](#)
- [Espoon korkean rakentamisen periaatteet](#)
- [Espoon korttelikohtainen viherkerroin -työkalu](#)
- Espoo-tarina
- Espoon ilmastotavoitteet: [Espoon ilmastotavoitteet](#) | [Kestävä kehitys](#) | [Espoon kaupunki](#)

Kiviruukin osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä 28.2.2022 kaupunginvaltuusto esitti toiveita alueen jatkosuunnittelua koskien. Toiveita on pyritty ottamaan huomioon kaavarunkotyössä.

Kiviruukia koskevat valtuuston toiveet

- Asemakaavavaiheen valmistelussa huomioidaan town-house-tyyppisten kaupunkirivitalojen suunnittelun mahdollisuudet alueella
- Ilmastotyötä edistävän elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnan kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymän syntyminen ja sijoittuminen alueelle
- Alueelle tehdään kattava liikennesuunnitelma.
- Alueen viihtyisän kaupunkikuvan toteuttamiseen ja olemassa olevan pientaloalueen rajaaminen viher-/puistoistutuksin.
- Alueen kehittyessä huolehditaan pääväylille ohjaavien liittymien riittävydestä ja toimivuudesta liikennemäärien kasvaessa sekä liikenteen joustavuudesta pidetään huolta alueen rakentamisen kaikissa vaiheissa.
- Alueen kehittämisessä edistetään liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä huolehditaan alueella olevasta luonnonläheisyydestä.
- Tehdään elinkeinojen sijoittumisselvitys ja sisällytetään siihen työ-paikkojen sijoittumisen houkuttelevuutta lisäävät toimenpiteet.
- Kiviruukin profilointi luomaan viihtyisyyttä ja vetovoimaa.
- Huolehditaan lukion sijoittumisen mahdollisuudesta Kiviruukin osayleiskaava-alueelle.

Kiviruukin teesit

Kiviruukin suunnittelua ohjaavien ohjelmien, strategioiden ja osayleiskaavan pohjalta kiteytettiin tässä työssä Kiviruukin suunnittelua ohjaavat teesit, keskeiset tavoitteet, jotka jakautuivat neljään teemaan: kestävä aluerakenne ja rakentaminen, kestävä viherrakenne, kestävä liikkuminen sekä hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Toiminnallisesti monipuolisilla suurkortteleilla varmistetaan aluerakenteen sekoittuneisuus.
- Kiviruukia rakennetaan vähähiilisillä ratkaisuilla.
- Kiviruukki rakennetaan energiatehokkaaksi ja uusiutuvaa hiilineutraalia energiaa hyödyntäväksi.
- Kiertotaloutta edistetään olevan rakenteen purkamisessa ja uuden rakentamisessa.

Kestävä liikkuminen

- Kaikkien liikkumismuotojen reitit ovat sujuvia ja yhteydet selkeitä.
- Kiviruukissa vahvistetaan matkaketjuja.
- Ruukintien ympäristö tukee Kiviruukin käveltävyyttä.
- Pysäköintiratkaisut ovat tehokkaita ja joustavia.

Kestävä viherrakenne

- Kiviruukki rakennetaan siten, että luonnolle tuotetaan enemmän hyötyä kuin haittaa.
- Kytkeytyvä ja jatkuva viheralueverkosto sekä runsas kaupunkivihreä tukevat luonnon monimuotoisuutta.
- Olevat viheralueet ja ekologiset yhteydet säilytetään ja niiden kehittymistä tuetaan.
- Uudella viherrakentamisella tuetaan ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista niin korttelialueilla kuin julkisillakin alueilla.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Kiviruukki kannustaa aktiiviseen elämäntapaan.
- Kiviruukissa tilat suunnitellaan tukemaan yhteisöllisyyttä ja asukkaiden kohtaamisia.
- Kiviruukki tukee kestävästä asukkaana toimimista.
- Kiviruukia rakennetaan yhdessä asukkaiden ja asiakkaiden kanssa.

Alueen yhteinen rakentaminen

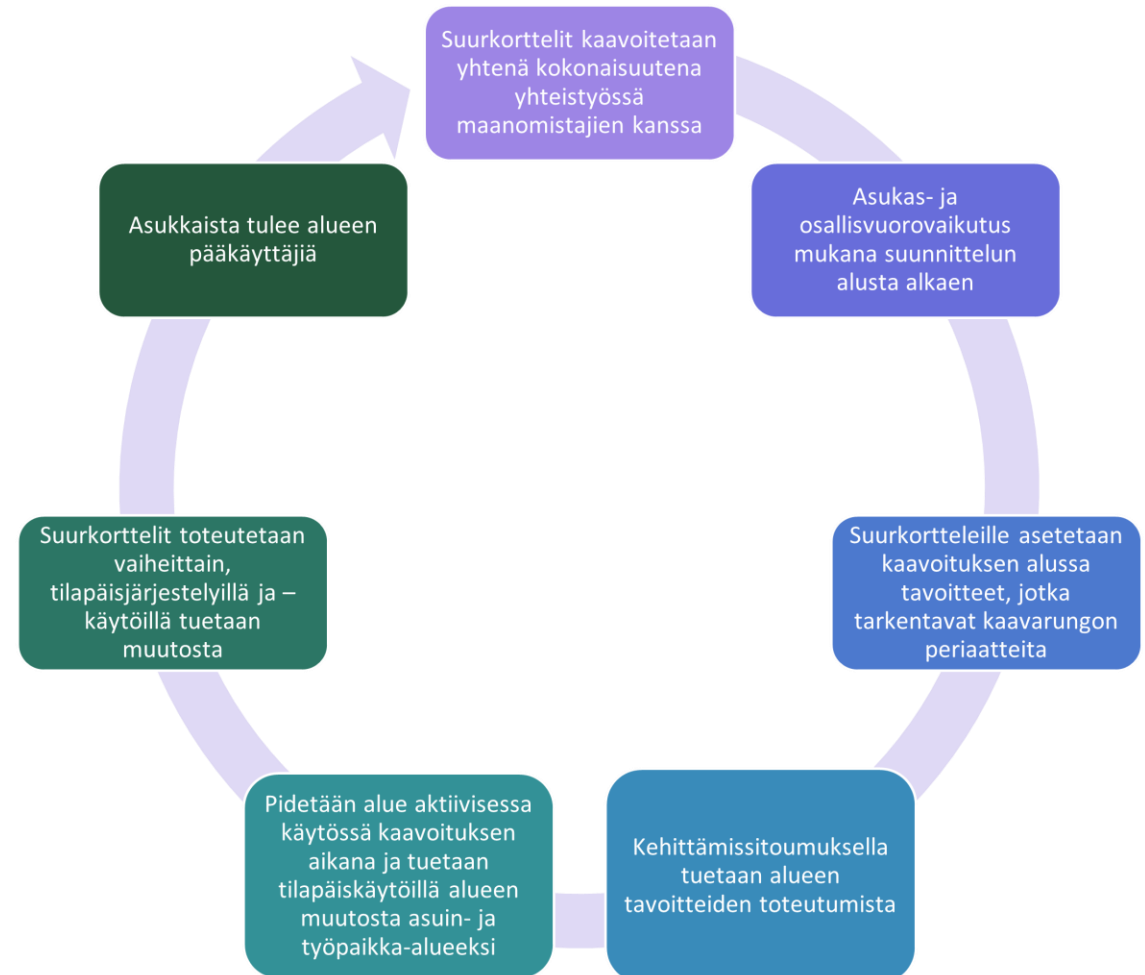
Yhteinen suunnittelu

Kiviruukia kehitetään yhteistyössä maanomistajien, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Suurkortteli, joka sisältää asumista, virkistystä, päiväkodin ja liiketiloja, suunnitellaan kokonaisuutena yhdessä kaikkien maanomistajien kanssa. Tavoitteena on varmistaa alueen tavoitteiden toteutuminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Suunnittelun alussa määritellään lähtötiedot ja tavoitteet, ja asukkaat otetaan mukaan heti alkuvaiheen vuorovaikutuksessa. Kehittämissitoumus tukee tavoitteiden saavuttamista. Koska kaavoitus ja rakentaminen kestävät vuosia, alue pidetään aktiivisessa käytössä ja eri käyttäjien tarpeet sovitetaan yhteen. Tilapäiskäytöt ja tapahtumat tukevat alueidentiteetin rakentumista.

Yhteisen suunnittelun hyödyt

- **Kaupunki** voi varmistaa, että olevien yritysten ja tulevien asukkaiden ja yritysten tarpeet tulee huomioitua alueen rakentamisessa. Yhteissuunnittelu tukee ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävää kehitystä.
- **Maanomistajat** kokevat tulevaisuuden kohdelluiksi tasavertaisesti. Hyvä suunnittelu edistää kiinteistöjen arvonnousua. Mahdollisuus vaikuttaa ja ehkäistä ristiriitoja.
- **Suunnittelijat** saavat paremman tietopohjan ja monipuoliset näkökulmat voivat synnyttää uusia ideoita ja ratkaisuja.
- Yhteistyö parantaa **hankkeen** kaavatyötä, vähentää riskejä ja suunnittelukustannuksia.
- **Päättäjille** tarjotaan moninäkökulmaista tietoa päätöksentekoon ja ovat osa suunnitteluprosessia alkuvaiheesta lähtien.
- **Asukkailla** on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa lähiympäristön rakentumiseen kaavan alkuvaiheessa ja osallistuvat alueen identiteetin sekä yhteisöllisyyden rakentamiseen. Lopputuloksena parempi elinympäristö.
- **Yritysten** toiminnan tarpeet tulee yhteensovitettu ympäristön muutoksen kanssa ja mahdollistaa verkostoitumisen muiden toimijoiden kanssa.

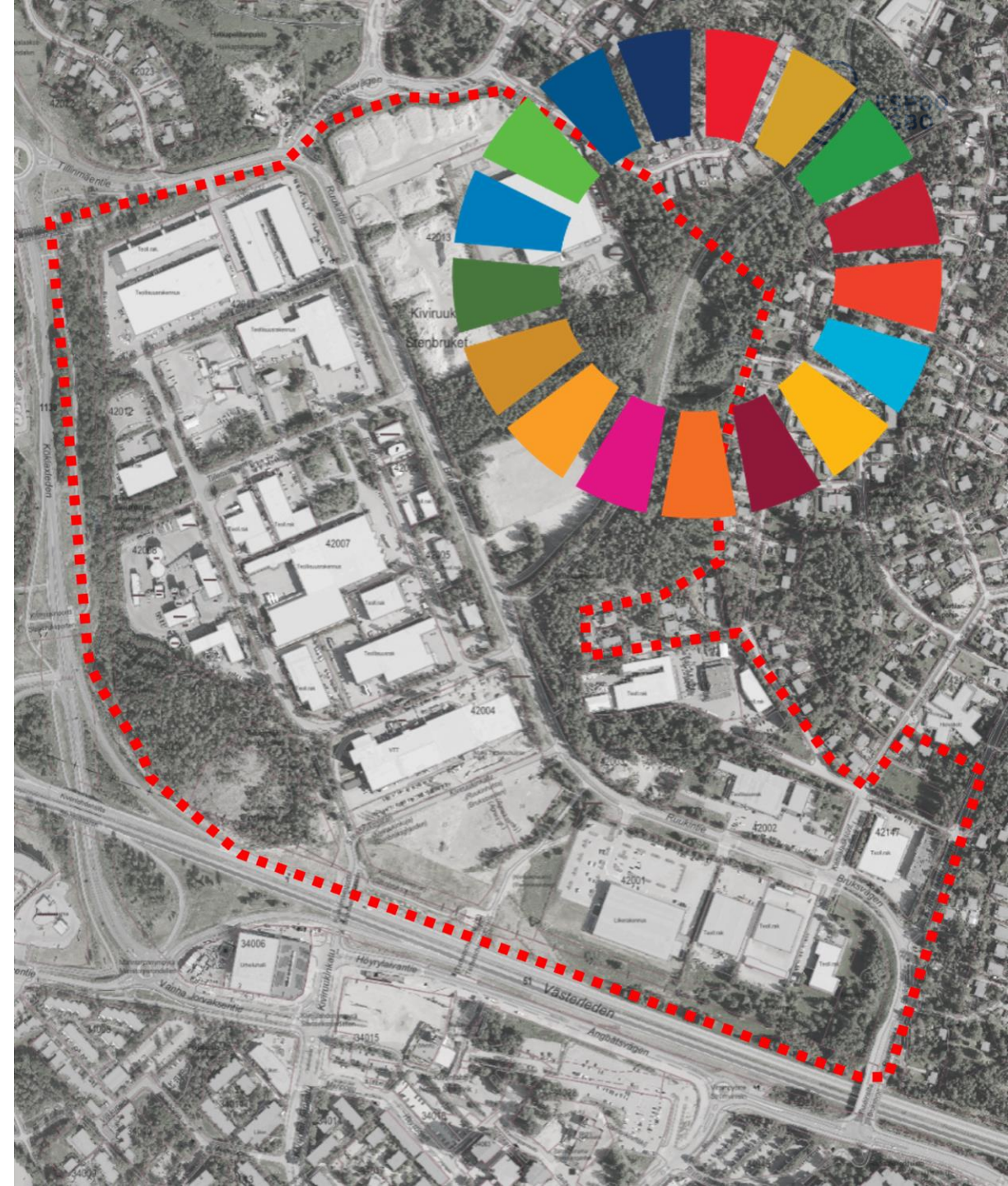


Kiviruukin kehittämissitoumus

Kiviruukista rakentuu kiertotalouden innovaatiokeskittymä ja alusta kestäväälle elämälle. Kiertotalous toimii alueen kulmakivenä niin rakentamisessa, palveluissa kuin tutkimustoiminnassakin. Sen pohjalta rakentuu luontoviisas ja hiilineutraali Kiviruukki. Alueella kokeillaan uusia kiertotalouden ratkaisuja ja kehitetään innovaatioita kestävään tulevaisuuteen yhdessä eri toimijoiden kanssa. Kiviruukki on kansainvälisesti tunnettu innovaatioistaan ja kestävä kehityksen käytännöistään, houkutellessa osajia ja yrityksiä ympäri maailman.

Tavoitteen saavuttamiseksi alueelle laaditaan kehittämissitoumus. Se voidaan toteuttaa maankäyttösopimuksen liitteenä tai muulla Kiviruukin kehittämistä tukevalla tavalla. Toimintatapaa kehitetään yhteistyössä maanomistajien, alueen muiden toimijoiden sekä kaupungin kanssa. Esimerkiksi Kerassa asia toteutettiin siten, että hankkeeseen ryhtyvä laatii kehittämissuunnitelman tavoitteiden toteuttamiseksi ennen rakennuslupavaihetta ja suunnitelman hyväksyy Espoon kaupungin nimeämä Keran alueen kehityksen ohjausryhmä.

Kehittämissitoumus tulee siis toimimaan osayleiskaavan ja kaavarungon pohjalta tehtyjen asemakaavojen rinnalla. Kehittämissitoumuksen sisällöstä ja tavoitteista päättää Espoon kaupunginhallitus.



Vaiheistus

- Suurkorttelit tulee asemakaavoittaa ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina, koko kortteli yhtäaikaaisesti.
- Jokaiselle suurkorttelille laaditaan erilliset tavoitteet asemakaavoituksen käynnistyessä.
- Laajojen toiminnallisten puistojen tulee toteutua suurkortteleissa ennen asuinrakentamista, tai vähintään samanaikaisesti asumisen kanssa.

Kortteli A1 – 1. vaihe, asemakaavoja toteutus aloitettu 2025

Kortteli A2 – 1. vaihe, Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteita tukevat asemakaavat lainvoimaisia tai valmisteilla

Kortteli A3 – 2. vaihe, asemakaavahakemus vastaanotettu

Koulukortteli – 3. vaihe, asemakaavoitustarve tunnistettu

Korttelit A4-7 – asemakaavojen muutosten järjestys ja aikataulu vahvistuu myöhemmin

Tiilenvälajänpuisto – Suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena joko suurkorttelin A4 tai A5 yhteydessä sisältyen ensin asemakaavoitettavaan kortteliin

Kadut



1. vaihe, rakentaminen alkaa 2026



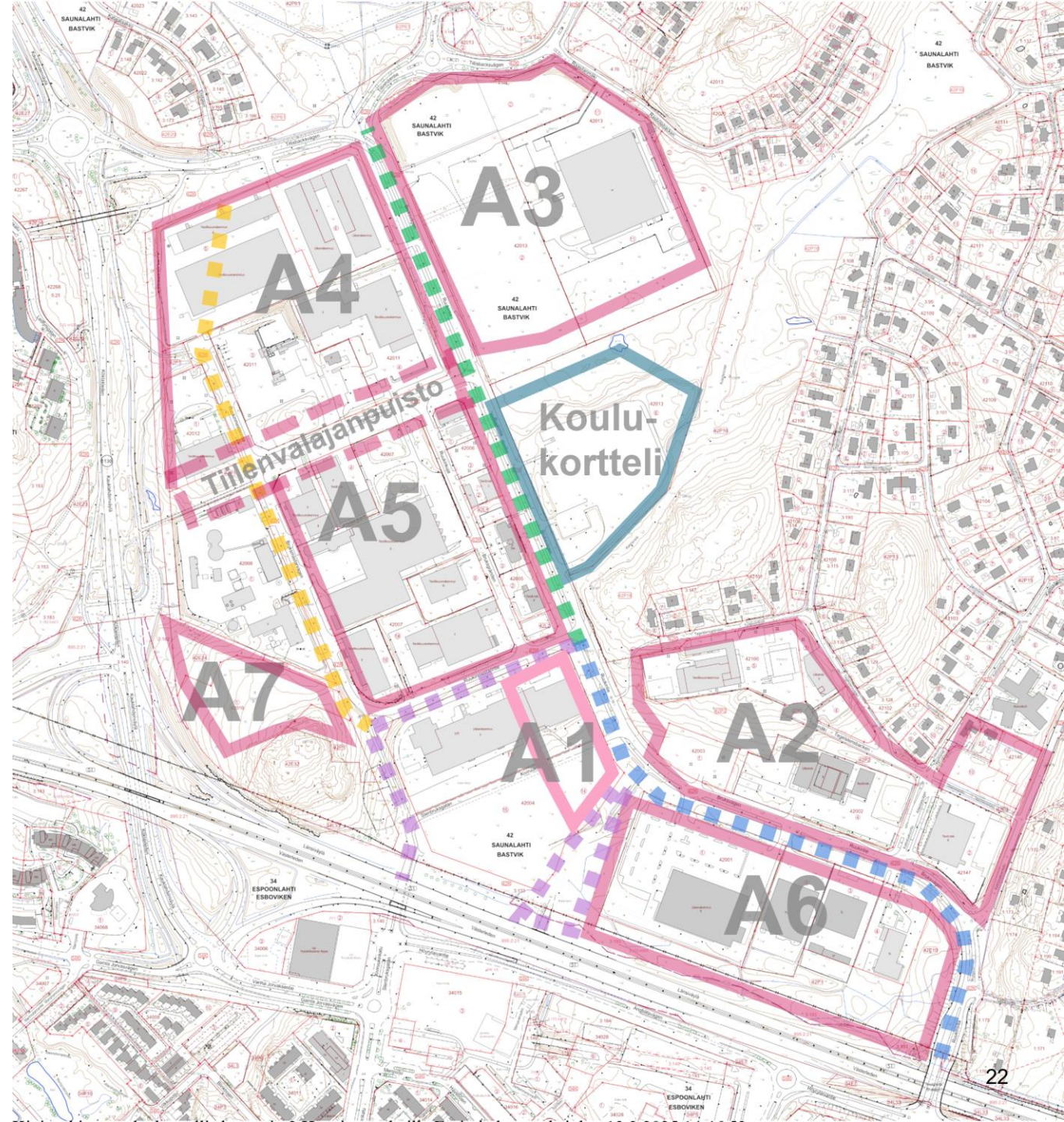
2. vaihe, KTYS laadittu Ruukintien itäosalle



3. vaihe, kadun yleissuunnitelman laatiminen Ruukintien pohjoisosalle



4. vaihe, Ruukinmestartien jatkaminen Tiilismäentiehen



Tilapäiskäytöt

Kiviruukin suurkorttelit rakentuvat eri vaiheissa. Rakentumattomia alueita ja tyhjiillään olevia kiinteistöjä tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää asukkaiden, yhdistysten ja yritysten tilapäiskäyttöön.

Tilapäiskäytön hyötyjä:

- Tilapäiskäytöt synnyttävät kaupunkikulttuuria ja elinvoimaa.
- Tilapäiskäytöt ovat placemaking-työkalu. Niillä rakennetaan uusia alueidentiteettejä ja rakennetaan imagohyötyjä.
- Tilan lainaaminen uusille ideoille, paikallisille toimijaverkostoille ja edistää asukkaiden sitoutuneisuutta ja yhteisöllisyyttä.

Esimerkkejä Kiviruukkiin soveltuvista tilapäisistä toiminnoista:

- Työ-, tapahtuma- ja näyttelytilat
- Turvalliset tilat nuorille
- Kokoontumistilat, mm. yhdistyksille, senioreille
- Liikuntamahdollisuudet, mm. väliaikaiset pelikentät
- Tapahtuma-alueet
- Tilapäiset puistot, taskupuistot
- Taideproduktiot

Onnistuneen tilapäiskäytön avaimet

Selkeä strategia:
motivaatio ja
visio toteutuksesta
ja tavoitteesta

Luvitus
käyttötarkoituksen
muutoksiin

Avainhenkilöt
tunnistettava
alkuvaiheessa: kriittistä
onnistumiselle

Brändääminen
jatkuvan
viestinnän, yhteistyön
ja kulttuuritapahtumien
kautta

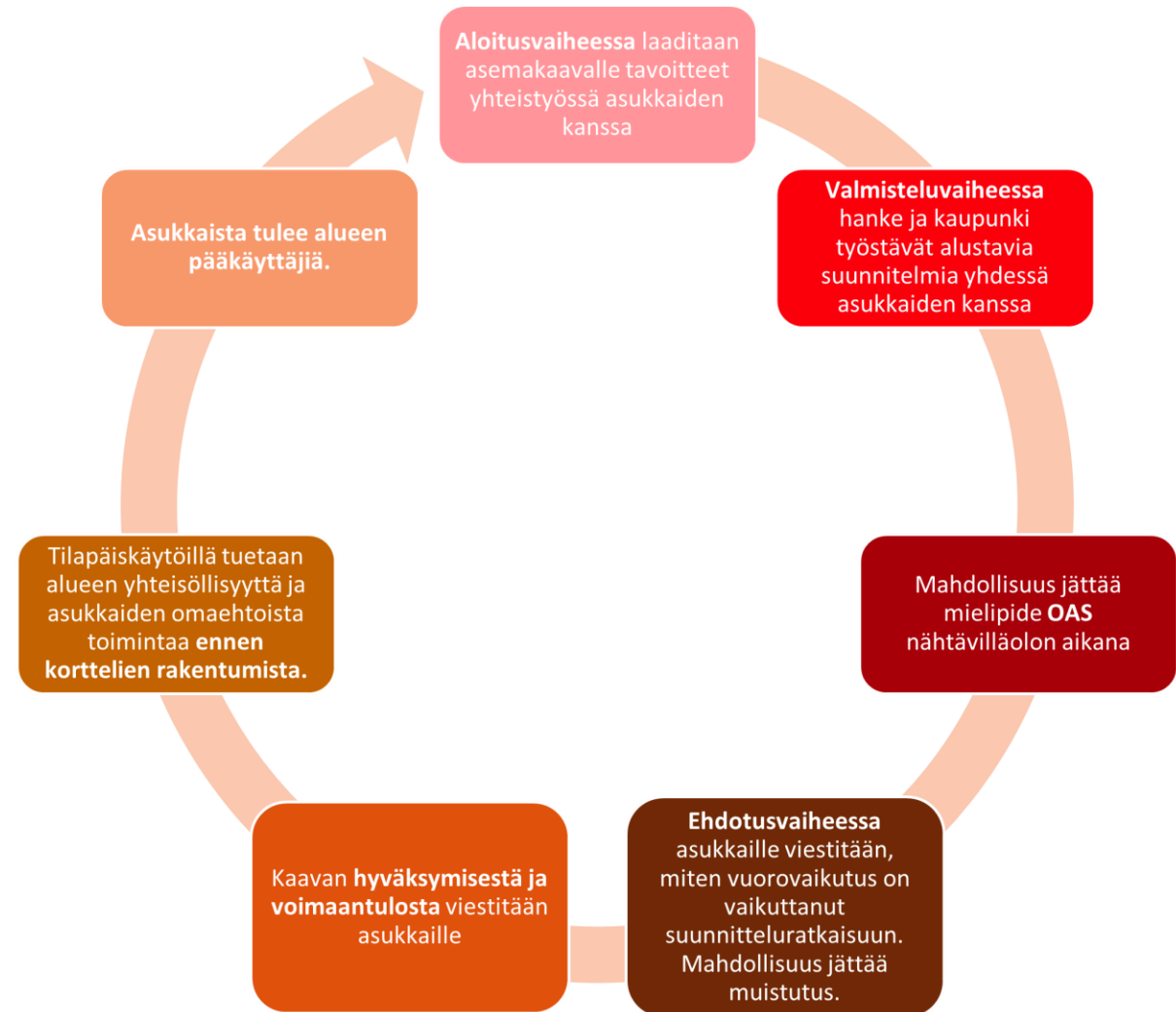
**Oikeanlaiset
vuokralaiset**
→ positiivinen
lumipalloefekti

Asukkaat alueen rakentajina

Kiviruukia rakennetaan yhteistyössä asukkaiden kanssa. Koska alueella ei nykytilassa ole asumista, kaavoituksen ja suunnittelun aikaisella vuorovaikutuksella on merkittävä rooli Kiviruukin tulevan yhteisön ja identiteetin rakentumisessa. Ensimmäisten suurkorttelien rakennuttua, tavoitteena on uusien asukkaiden aktiivinen osallistuminen alueen kehittämiseen. Vuorovaikutuksessa pyritään painottamaan alkuvaiheen asukasosallisuutta.

Alkuvaiheen vuorovaikutuksen hyödyt

- **Kaupunki** voi tunnistaa ajoissa kaavaan liittyvät riskit ja hyvällä vuorovaikutuksella vähentää vastustusta ja mahdollisia valituksia.
- **Suunnittelijoiden** paikallistuntemus ja suhteet asukkaisiin paranevat, ja he pystyvät tuottamaan parempia suunnitteluratkaisuja.
- Vähentynyt vastustus nopeuttaa **hankkeen** kaavatyötä, vähentää riskejä ja suunnittelukustannuksia.
- **Päättäjille** tarjotaan mahdollisuus päästä luontevasti osaksi prosessia varhaisessa vaiheessa.
- **Asukkailla** on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa lähiympäristön rakentumiseen kaavan alkuvaiheessa ja saada myönteisiä kokemuksia vuorovaikutuksesta kaupungin kanssa.



Kulttuuritapahtumat ja julkinen taide

Tilapäiskäytöt

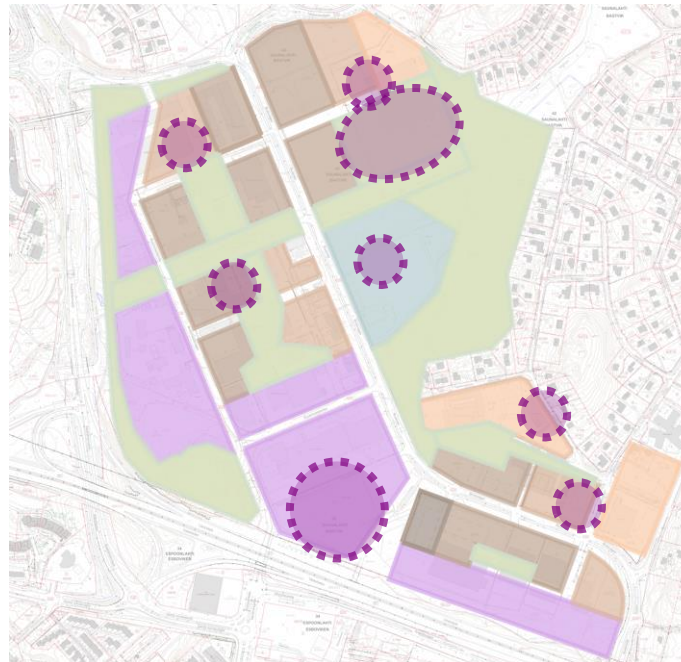
Suurkorttelit suunnitellaan ja rakennetaan eri aikoihin. Kiviruukin ensimmäiset asukkaat saattavat muuttaa alueelle toisten suurkortteleiden ollessa vielä aikaisempien toimijoiden käytössä. Ennen purkamista olemassa olevia kiinteistöjä ja tontteja tulee hyödyntää kulttuuritoimijoiden tiloina ja tapahtumapaikkoina. Taide on yksi keskeisistä keinoista rakentaa alueidentiteettiä ja kiinnostavaa, merkityksellistä sisältöä. Tarjoamalla edullisia väliaikaistiloja tuetaan elävän kaupunkikulttuurin ja vahvan identiteetin syntymistä alueelle. Tilapäistoimintojen säilymistä alueella tuetaan mahdollisuuksien mukaan myös sen rakentumisen valmistuttua.



Tilapäiskäyttöä Keran halleilla

Kulttuurin ja taiteen pysyvät tilat

Kulttuurille ja taiteelle tarjotaan alueella myös pysyviä tiloja, jotka tarjoavat puitteet monipuoliselle kaupunkikulttuurille. Tällaisia voivat olla esimerkiksi koulun, Omnian ja päiväkotien iltakäyttö sekä tarvittava tapahtumainfra liikuntapuiston kentille suurempia yleisötapahtumia varten. Myös kortteleiden suunnittelussa kannustetaan tarjoamaan harraste- ja kerhotiloja asukkaiden käyttöön. Ammattitaiteilijoiden teoksille määritetään paikat suunnittelun edetessä.



Mahdollisia kulttuurin tiloja Kiviruukissa

Asukaslähtöisen toiminnan mahdollistaminen

Kulttuuri ja taide ovat yhteisöllisyyden rakentumista vahvistavia voimavaroja. Kiviruukissa halutaan kannustaa asukkaiden omaehtoista toimintaa. Sallivaan kaupunkikulttuuriin kuuluu myös julkisen tilan haltuun otto esimerkiksi tapahtumien ajaksi. Näin myös tuetaan alueen asukkaiden aktiivista toimijuutta, vastuunottoa yhteisestä kaupunkitilasta sekä yhteisöllisyyden rakentumista. Toiminnalle luodaan toimivat käytännöt ja viestintä yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.



Kallion katutaideatori (Kuva: Helsinki Urban Art)

Kaavarunko

Kiviruukin suunnitteluperiaatteet

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Suurkorttelien toiminnot muodostavat monipuolista kaupunkiympäristöä, jossa liike- ja palvelutilat sijaitsevat lähellä asukkaita.
- Suurkortteleita kehitetään suunnitelmallisesti ottaen huomioon kiertotalous ja olevien rakennusten tilapäiskäyttö.
- Kortteleissa mahdollistetaan paikallinen energiantuotanto.
- Kiviruukin korkealaatuinen arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen tukevat alueen identiteetin muodostumista.



Työkaluja suunnittelun tueksi

- Kiviruukin alueen kehittymisen käsikirja
- Asemakaavan ilmastovaikutusten arviointikehikko

Kestävä liikkuminen

- Asukaspysäköinti keskitetään suurkorttelikohtaisiin pysäköintilaitoksiin.
- Kaduilla ja kortteleissa varataan tilaa katuvihreälle.
- Tonttikatujen sijoittelulla tuetaan käveltävän mittakaavan rakentamista.
- Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohtiin keskitetään sujuvaa arkea tukevia palveluja.



- Miellyttävän kävely-ympäristön tekijöitä

Kestävä viherrakenne

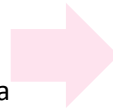
- Korttelipihat toteutetaan maanvaraisina ja vehreinä.
- Hulevesien hallinnassa suositaan luontopohjaisia ratkaisuja ja ojia sekä avouomia säilytetään avoimina mahdollisuuksien mukaan.
- Kattopintoja hyödynnetään viherkattoina.
- Rakentamisessa pyritään pääosin turvaamaan olevaa puustoa ja kasvillisuutta.



- Espoon korttelikohtainen viherkerroin
- 3-30-300-työkalu

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Kortteleihin syntyy monipuolinen tilahierarkia, jossa eri yksityisyyden asteet liittyvät toisiinsa loogisesti.
- Kiviruukissa tarjotaan kiertotalouteen ja kestävään elämäntapaan kannustavia tiloja.
- Kiviruukissa on työpaikkoja, lähipalveluita ja harrastusmahdollisuuksia.
- Kiviruukin suunnittelussa ja rakentamisessa vahvistetaan asukkaiden osallisuutta.



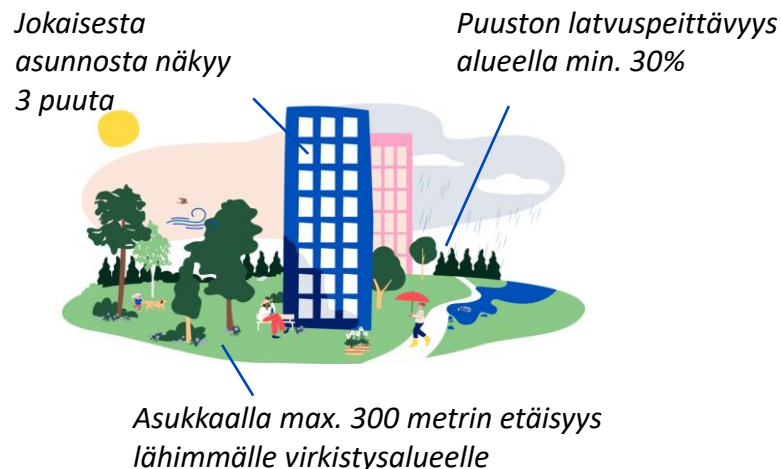
- Sosiaalinen kestävyys –työkalu
- Arjen kulttuurisen monimuotoisuuden huomioiminen
- Asukkaiden kestäviä valintoja tukevat osatekijät

Luontoviisaus

Tavoitteena on, että uusi Kiviruukki rakennetaan siten, että luonnolle tuotetaan enemmän hyötyä kuin haittaa. Uudella viherrakentamisella tuetaan ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista. Alueen suunnittelussa hyödynnetään erityisesti kahta työkalua:

3-30-300- periaate

- 3-30-300 –työkalun tavoitteena on, että jokaisesta asunnosta näkyisi noin 3 puuta, puuston latvuspeittävyys alueella olisi noin 30% ja jokaisella asukkaalla olisi vain noin 300 metriä kotiovelta virkistysalueelle



Viherkerroin

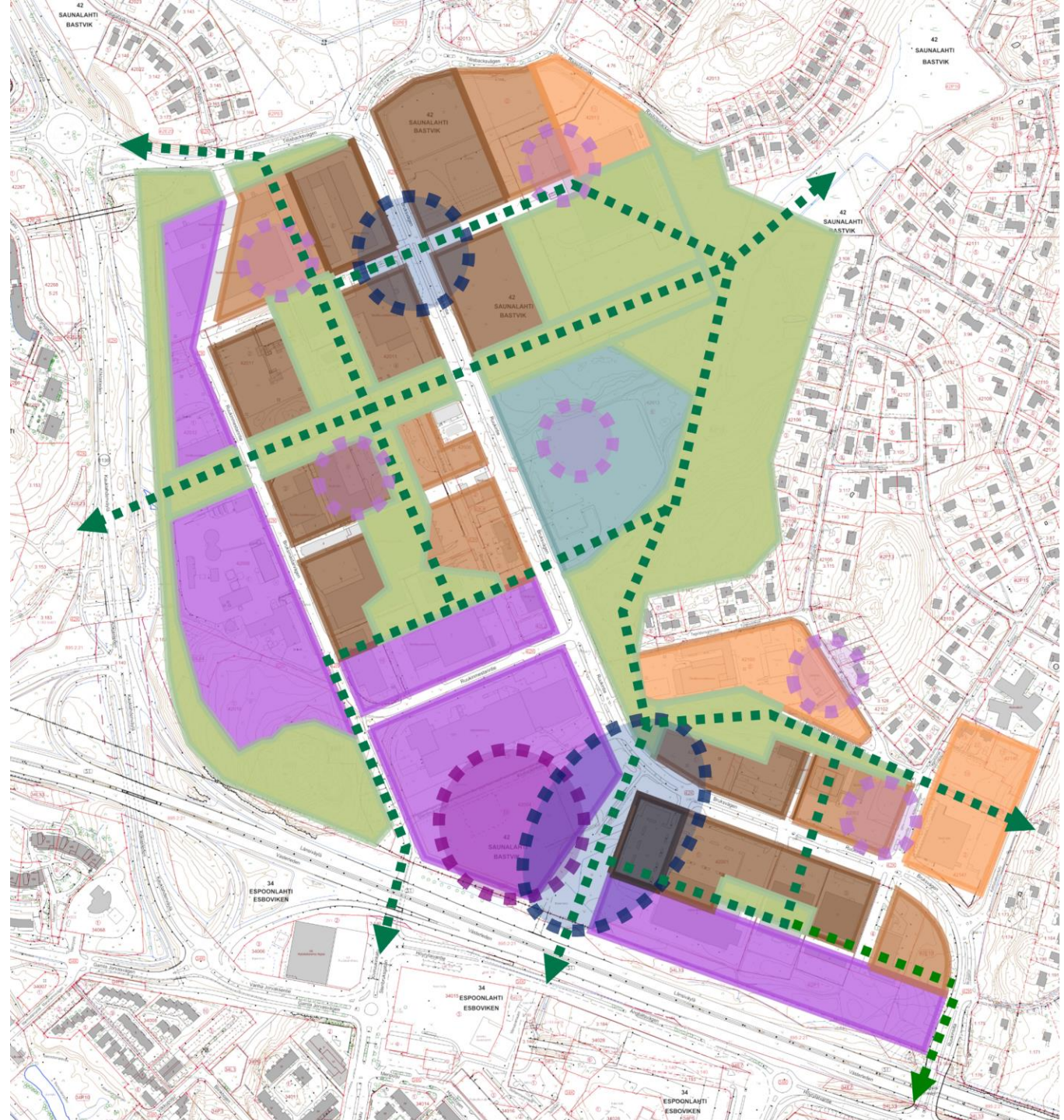
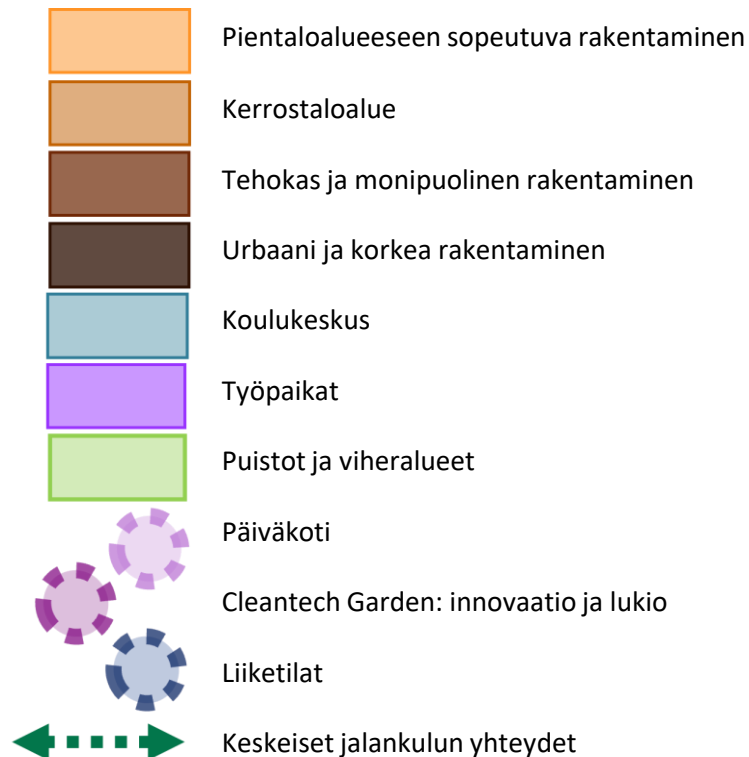
- Espoon korttelikohtainen viherkerroin ohjaa suunnittelua
- Tavoitetasot eri maankäyttömuodoille on päättänyt kaupunkisuunnittelulautakunta.
- Kiviruukissa viherkerrointa hyödynnetään joka korttelissa, ja pyritään pääsemään aina reilusti vähimmäistavoitetasojen yläpuolelle. Suuntaantavasti 1,2 viherkerroin auttaa saavuttamaan luontoviisauden tavoitteet.

[The Threes Rule – A new guideline for evidence-based greening of cities](#)

[Viherkerroin on työkalu kaupunkivihreän lisäämiseen | Espoon kaupunki](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Uudet asumisen korttelialueet jakautuvat kahteen keskittymään. Kiviruukin eteläosaan sijoittuu tehokasta ja korkeaakin rakentamista, joka tukeutuu läheisen Kivenlahden metroaseman joukkoliikenneyhteyteen. Alueen pohjoisosan suurtokkelit muodostavat toisen keskittymän. Asuinrakentaminen jakautuu neljään eri tehokkuusluokkaan, jossa tehokkain rakentaminen sijoittuu metroasemille johtavien jalankulun yhteyksien varrelle. Molempien keskittymien keskeiselle sijainnille sijoittuu kaupallisia palveluita.



Viheralueet & virkistys

Alueen uusi viheralueverkosto

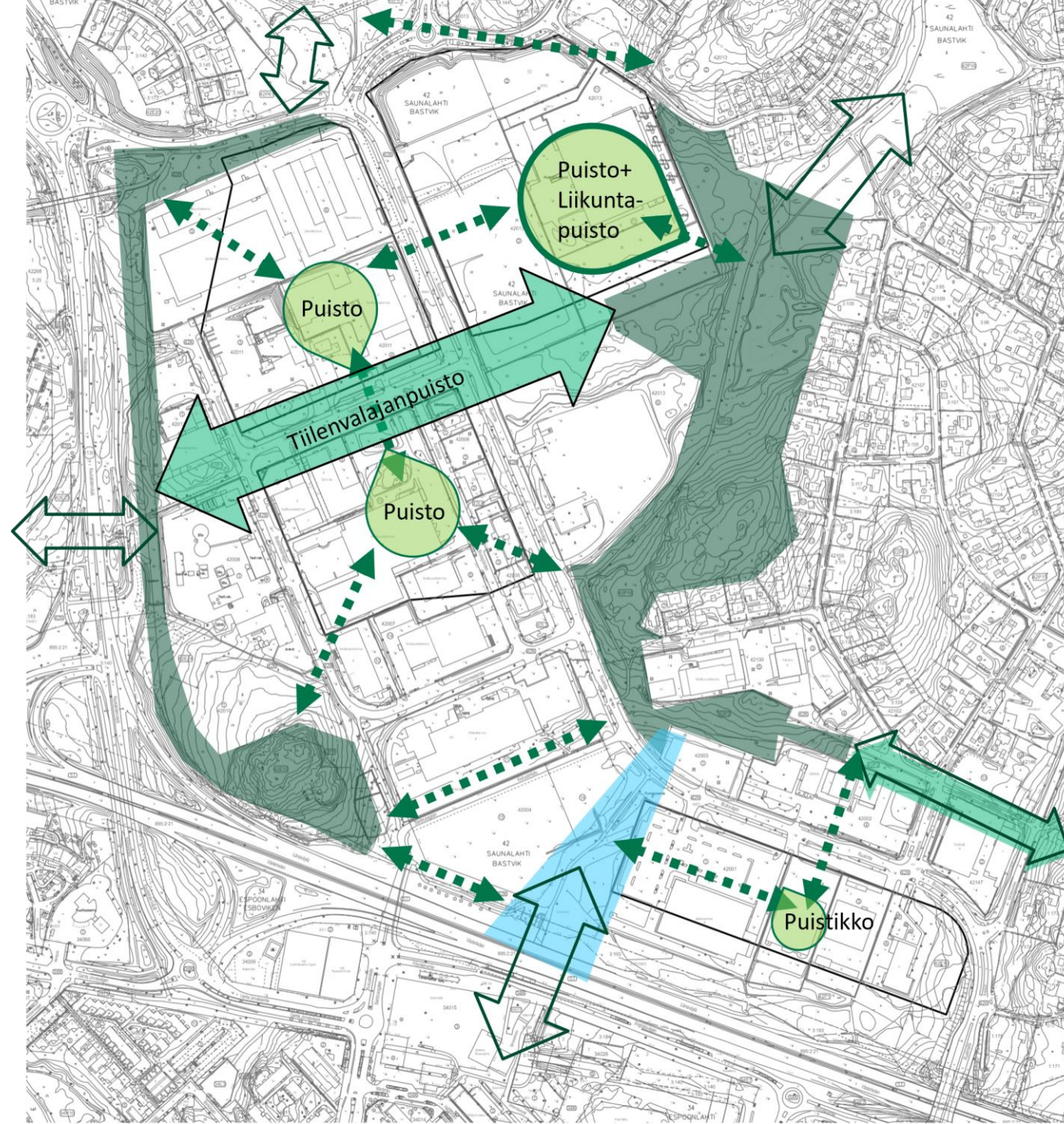
Nykytilassaan kokonaan rakennettu alue. Asumisen myötä virkistysalueita tarvitaan. Alueella ei tällä hetkellä ole yhtäkään toiminnallista puistoaluetta, julkista leikkipaikkaa tai lähiliikunta-alueita. Kauklahtenväylän ja Länsiväylän estevaikutus viereisten kaupunginosien virkistyspalveluiden saavuttamiseksi lisää tarvetta Kiviruukin omille virkistysalueille. Tulee turvata mitoitukseltaan riittävät, hyvin saavutettavat ja toisiinsa kytkeytyvät viheralueet uudella asuinalueella.

Ympäröivillä virkistys- ja suojaviheralueilla merkittäviä luontoarvoja, joten eivät kestä uuden asumisen myötä merkittävää virkistyskäyttöpainetta, ellei alueella ole myös toiminnallisia puistoalueita.

Alueen hulevesien hallintaverkoston kapasiteetti on todettu haasteeksi, ja osayleiskaavassa on edellytetty luontopohjaisia hulevesien hallintaratkaisuja. Nämä vaativat tilaa, myös julkisilta alueilta.

Suunnitellut viheralueet parantavat alueen ilmastokestävyyttä. Vehreillä puistoympäristöillä sekä viihtyisillä reiteillä tuetaan myös alueen käyttäjien ja asukkaiden hyvinvointia. Sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä tuetaan luomalla kohtaamispaikkoja ihmisille myös ulkotiloissa.

-  Luonnontilaisen kaltaisena säilytettävät olevat viher- ja suojaviheralueet
-  Toiminnallinen puisto/puistikko
-  Puisto ja leikkipaikka sekä liikuntapuisto
-  Tärkeimmät kehitettävät virkistys- ja ekologiset yhteydet
-  Kiviruukinaukio
-  Keskeisimmät liittymissuunnat ympäristöön
-  Virkistysyhteystarve



Liikenne

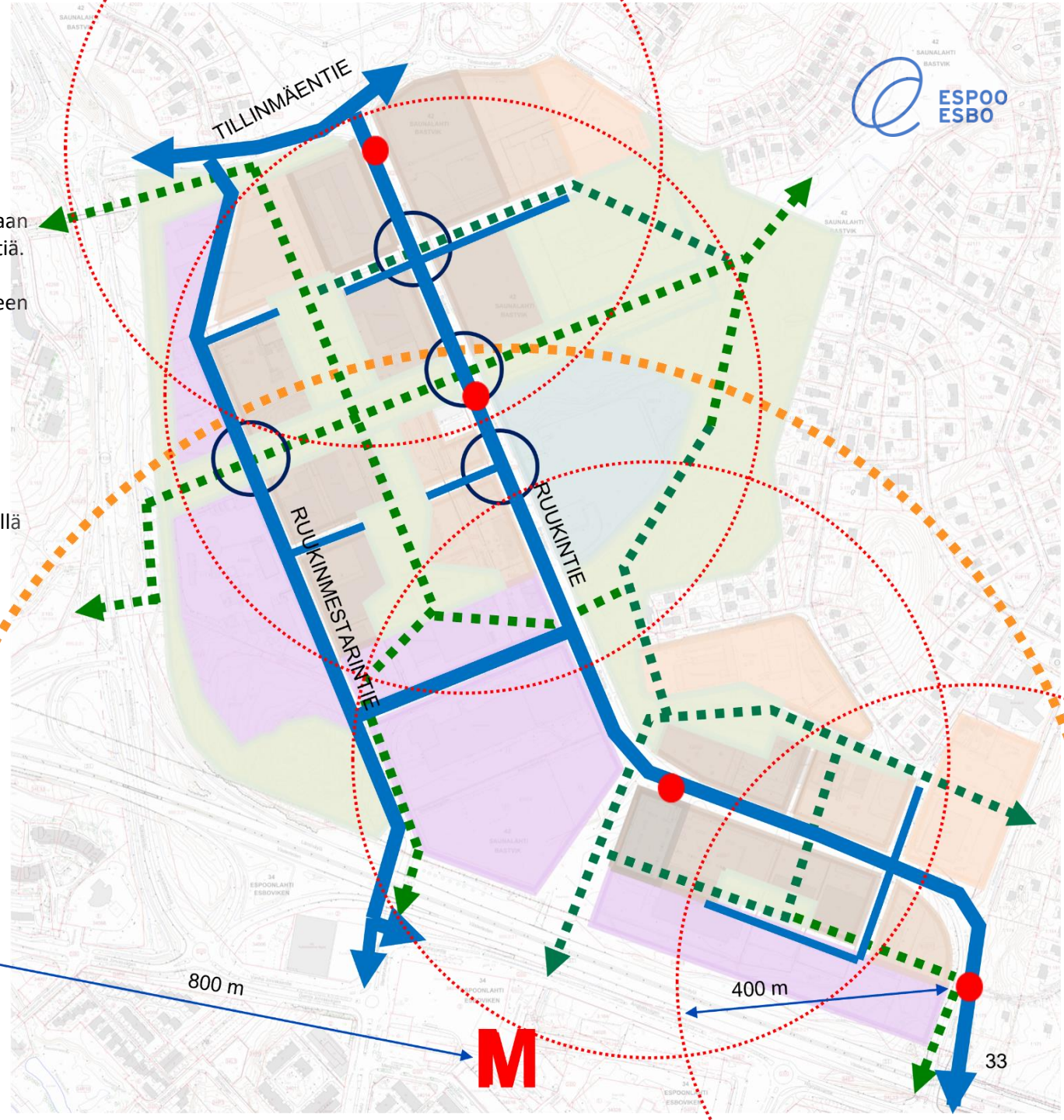
- Katuverkko perustuu pääosin nykyisiin katuihin.
- Ruukintie säilyy alueen halkaisevana kokoojakatuna. Kadun suoralle osuudelle suunnitellaan ajonopeutta tukevia elementtejä. Liiketilojen läheisyyteen suunnitellaan yleistä pysäköintiä.
- Ruukinmestarintie liittyy pohjoisessa Tillinmäentielelle ja etelässä Kiviruukinkadun kautta Länsiväylän alikulun kautta Kivenlahteen. Ensisijaisesti Ruukinmestarintielle ohjataan alueen yritysten raskas liikenne, joten kadun mitoituksessa otetaan raskaan liikenteen tilatarve huomioon. Kadun itäreunalle suunnitellaan asuinalueiden vieraspysäköintiä. Keskeinen jalankulun ja pyöräilyn risteämiskohta suunnitellaan turvallisiksi.
- Alueelle tulee uusia tonttikatuja, joiden varrelle suunnitellaan vieraspysäköintiä.
- Kaikkien katujen varsille rakennetaan jalkakäytävät.
- Pyörätiet rakennetaan kokoojakatujen varsille. Tonttikaduilla pyöräily on ajoradalla.
- Kiviruukin eteläosa on Kivenlahden metroaseman vaikutusalueella (800 metriä). Joukkoliikenteen runkolinja kulkee Ruukintietä ja lähes koko alue on 400 merin etäisyydellä runkolinjan pysäkeistä.
- Asukaspysäköinnin vaatimuksena alueella on 1 ap/95 k-m² ja vähintään 0,5 autopaikka/asunto. Pysäköintivaatimuksia voidaan suunnittelun aikana tarkentaa.
- Suurkortteleiden rakentaminen yhtenäisinä kokonaisuuksina tukee liikenteen suunnitteluperiaatteiden toteutumista ja liikenteen sujumista rakentamisen kaikissa vaiheissa.

-  Kokoojakatu
-  Tonttikatu
-  Keskeinen jalankulun yhteys

-  Bussipysäkki ja 400 m säde

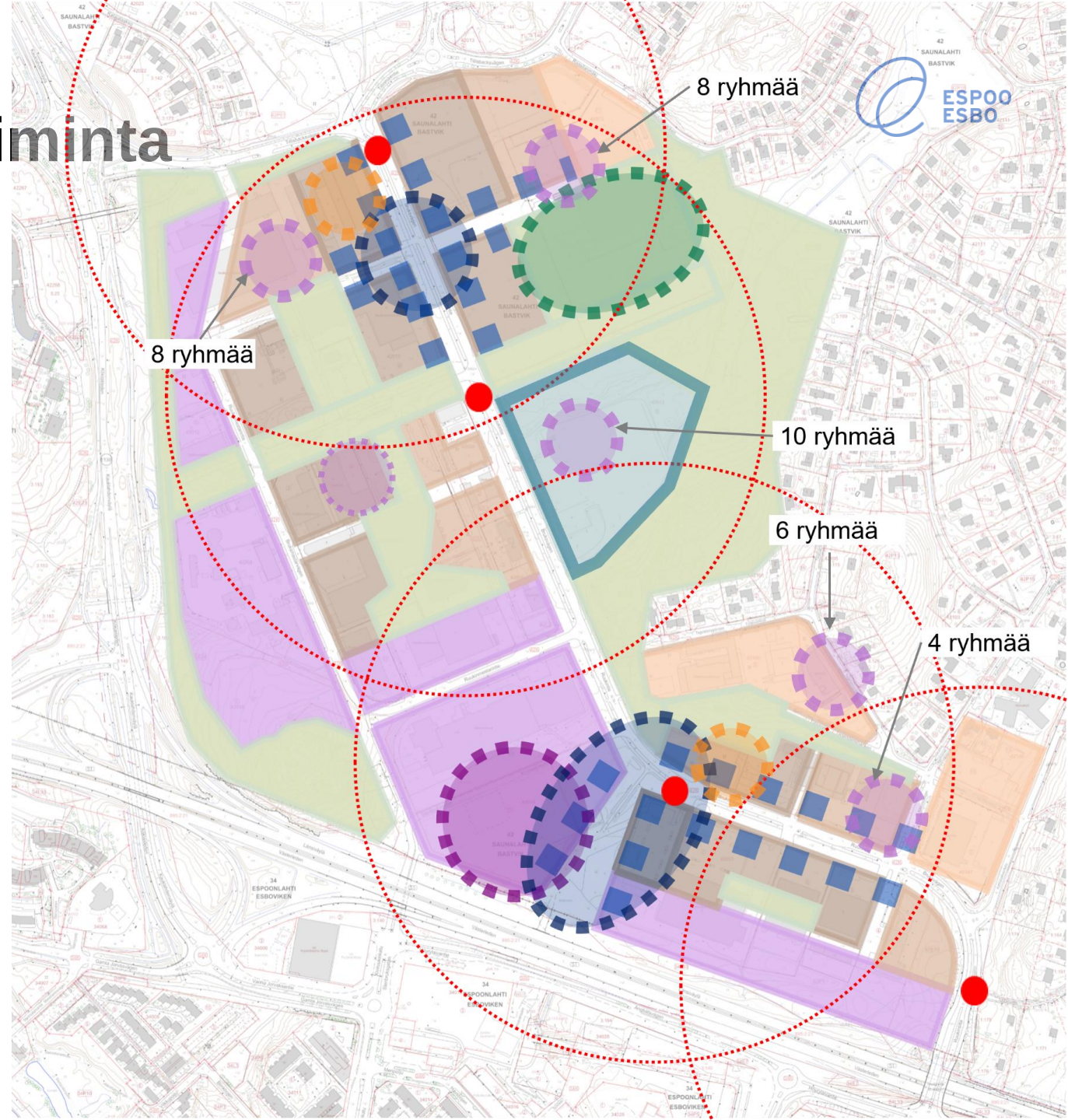
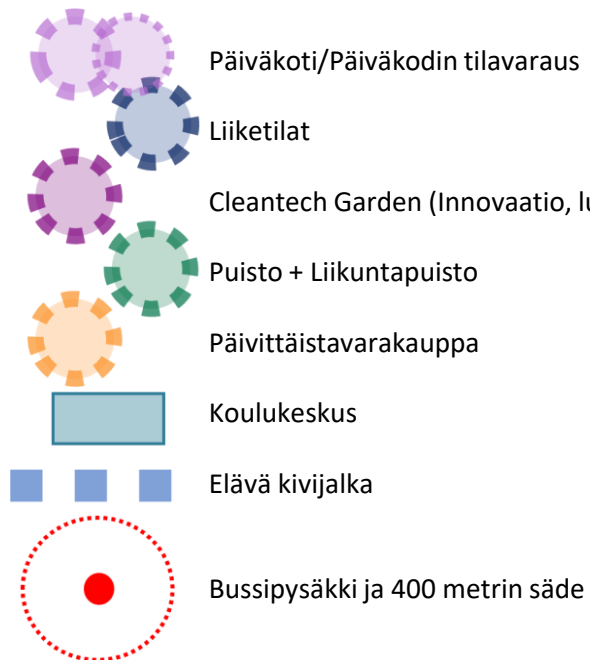


Tärkeimpiin jalankulun, pyöräilyn ja autojen risteyskohtiin suunnitellaan kiertoliittymä, ajohidaste tai alikulku
Kaupunkikiertoliittymien suunnitteluohje (Kuntaliitto 2025):
"Hillitsevät oikein rakennettuna tehokkaasti ajonopeuksia. Vasemmalle kääntyviä kaistoja pääsuunnalla ei tarvita. Lisäksi voidaan korostaa toiminnallisesti merkittävää paikkaa kaupunkirakenteessa."



Palvelut – julkiset ja liiketoiminta

Kiviruukissa varmistetaan lähipalvelujen hyvä saavutettavuus. Jokaisessa suurkorttelissa on tilavaraus päiväkodille. Kaupalliset palvelut keskitetään kahdelle paikalle, jotka tukeutuvat joukkoliikenteen pysäkkien tuntumaan ja hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrelle. Kivijalan liiketilat elävöittävät katutilaa kaupallisten palveluiden keskittymissä. Espoon kaupungin, NCC:n ja Omnian yhteishanke, Cleantech Garden, tuo alueelle kestävän kehityksen innovaatiotoimintaa. Sen yhteyteen sijoittuu myös lukio ja koulutustiloja.



Elinkeinot ja kiertotalous

Kiviruukki on Espoon kaupungin kestävän kehityksen kärkialue, jota kehitetään kiertotalouden innovaatioiden, liiketoiminnan ja osaamisen keskittymäksi. Espoon tavoitteena on yhteistyötä lujittamalla vahvistaa Suomen asemaa maailmanluokan puhtaan teknologian osaamiskeskittymänä, johon sekä kotimaiset että ulkomaiset toimijat haluavat investoida.

Kiviruukin vahvuudet kiertotalouden keskittymäksi ovat hyvä saavutettavuus niin julkisella liikenteellä kuin autolla, sekä ympäröivien alueiden hyvä arvostus. Kiviruukin kehittäminen lisää alueen tunnettavuutta ja kiinnostavuutta. Alueella on jo toimijoita, jotka ovat tyytyväisiä alueeseen.

Innovaatiokeskittymän kehittämisessä keskeistä on yhteistyö ja kiertotalouden muutamien isojen toimijoiden saaminen alueelle, mikä edistäisi myös pienempien aloittelevien yritysten sijoittumista Kiviruukkiin. VTT:n Bioruukki toimii jo alueella ja rakenteilla on Espoon kaupungin, NCC:n ja Omnian yhteishankkeen, Cleantech Gardenin, ensimmäinen vaihe. Kiviruukki on myös osa Green Line –konseptia, jossa rakennetaan Länsimetron varrelle vihreän kemian, kiertotalouden ja puhtaiden teknologioiden yritysyritys. Green Line –konsepti yhdistää muun muassa Otaniemen, Finnoon ja Kivenlahden toimijoita. Kiviruukin kiertotalouden innovaatiokeskittymää rakennetaan myös omalla paikallisella hankkeella osana maakunnallista yhteistyötä Uudenmaan liiton kanssa.

Kiertotalouden yrityskeskittymän ensimmäisen vaiheen muodostaa VTTn Bioruukki ja Cleantech Garden. Seuraavia potentiaalisia laajenemissuuntia ovat Länsiväylän ja Kauklahden väylän vieressä olevat osayleiskaavan työpaikka-alueiden varaukset.

Osa Kiviruukin kiertotalouden keskittymää on myös koko Kiviruukin rakentuminen. Osana keskittymää voi olla olevien rakennusten hyödyntämisen kehittäminen, kierrätysmateriaalin hyödyntäminen uudisrakentamisessa ja alueen toimijoiden (oppilaitosten, asukkaiden ja yritysten) erilaiset hankkeet.



Suurkortteleiden rakennuspalikat

Suurkorttelit

Kiviruukin asuntoalueet jakautuvat viiden suurkorttelin alueelle. Suurkorttelit rakentuvat seuraavista elementeistä, joiden määrä ja mitoitus vaihtelevat kortteleittain:

Pientaloalueeseen sopeutuva rakentaminen

Kerrostaloalue

Tehokas ja monipuolinen rakentaminen

Korkea ja urbaani rakentaminen

Työpaikka-alueet

Pysäköinti laitoksissa

Päiväkot

Puisto

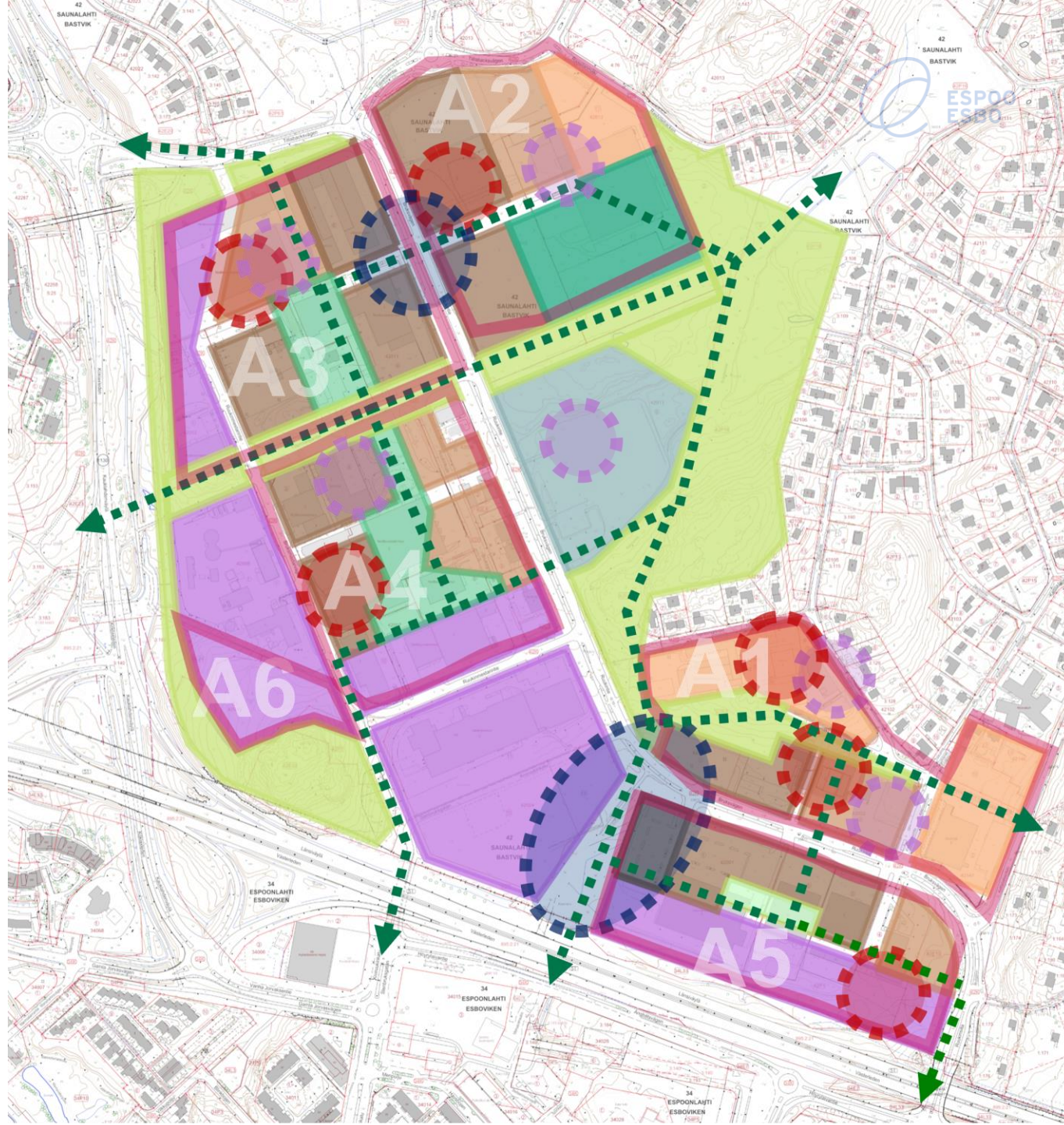
Puisto + Liikuntapuisto

Puistikko

Kävely-yhteydet

Tonttikadut

Liiketilat



Pientaloalueeseen sopeutuva rakentaminen

Tavoiteltu korttelitehokkuus $e=0,6-1,2$.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Rakennusten kerrosluvun tulee vaihdella II-IV välillä.
- Asunnot muodostavat harmonisen, mutta monipuolisen kokonaisuuden, esimerkiksi julkisivukäsittelyn, kattomuotojen ja massoitte-
lun keinoin.
- Pienimittakaavaisia talotyyppejä, kuten townhouse, ja tiivismatala rakentamista sekoittuneissa kortteleissa.

Kestävä liikkuminen

- Keskeisten jalankulun reittien varteen syntyy pieniä puistikoita.

Kestävä viherrakenne

- Pihojen riittävällä mitoituksella ja viherkertoimen käytöllä mahdollistetaan runsaasti kasvullista alaa niin yhteispihoille kuin myös asuntokohtaisille pihoil-
lekin.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Asuntokohtaiset pihat tai terassit maantasokerroksen elävöittä-
miseksi.
- Asuntokohtainen ulko-ovi kadulle alimpien kerrosten asunnoista tukee asukkaiden kohtaamisia.
- Rakentamisen mittakaava laskee pientaloalueita kohti.
- Sekoittuneen kaupunkirakenteen varmistamiseksi kortteleihin tulisi sijoittaa palveluja ja työpaikkoja mahdollisuuksien mukaan.



Alppikylä, Helsinki



Suviniitty, Espoo

Kerrostalorakentaminen

Tavoiteltu korttelitehokkuus $e=1,2-2$.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Monipuolisen kaupunkikuvan varmistamiseksi rakennusten kerrosluvun tulee vaihdella IV-VI välillä.
- Luonteva ja viimeistelty suhde puistoihin ja virkistysalueisiin.
- Eri talotyyppejä yhdistelevät korttelit.
- Laskevia kerroslukuja ja kattomuotoja puistojen ja virkistysalueiden suuntaan.

Kestävä liikkuminen

- Jaksottamalla rakennusmassat enintään 50-100m pituisiksi ja jäsentämällä julkisivua noin 20 metrin välein luodaan kiinnostavaa ja mittakaavaltaan inhimillistä kävely-ympäristöä.
- Keskeisten jalankulun reittien varten syntyy pieniä puistikoita.

Kestävä viherrakenne

- Vehreät etupihat katujen suuntaan tukevat viihtyisän katutilan rakentumista, luontoviisauden tavoitteita ja ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Sekoittuneen kaupunkirakenteen varmistamiseksi kortteleihin tulee sijoittaa myös palveluja ja työpaikkoja.
- Rakennusten sisäänkäynnit avautuvat kadulle ja pihalle, jolloin syntyy näkymälinjoja julkisen ja yksityisen tilan välille.
- Asuntoja maantasokerroksessa ja asuntokohtaisia pihoja maantasokerroksen elävöittämiseksi.
- Toiminnalliset katot tarjoavat kohtaamispaikkoja talojen asukkaille.



*Kruunuvuorenranta,
Helsinki*



Espoon keskus

Tehokas ja monipuolinen rakentaminen

Tavoiteltu korttelitehokkuus $e=2-2,5$.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Monipuolisen kaupunkikuvan varmistamiseksi rakennusten kerrosluvun tulee vaihdella IV-VI välillä. Kortteleihin voi sijoittaa harkitusti aksenttiosia, joiden kerrosluku on enintään VIII.
- Maantasokerroksen mitoitus mahdollistaa eri toimintojen, myös liike- ja palvelutilojen, sijoittumisen kivijalkaan parantaen rakennuksen muuntojoustavuutta tulevaisuudessa.

Kestävä liikkuminen

- Jaksottamalla rakennusmassat enintään 50-100m pituisiksi ja jäsentämällä julkisivua noin 20 metrin välein luodaan kiinnostavaa ja mittakaavaltaan inhimillistä kävely-ympäristöä.
- Keskeisten jalankulun reittien varteen syntyy pieniä puistikoita.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Rakennusten massoitteilla suojataan korttelipihoja liikenteen melulta ja ilmansaasteilta.
- Sisäänkäynnit avautuvat sekä sisäpihalle että kadulle, jolloin syntyy näkymälinjoja julkisen ja yksityisen tilan välille.
- Katutasossa varataan vähintään 80% kaduille avautuviin toimintoihin katutilan elävöittämiseksi. Näköyhteys sisätilojen ja katutilan välillä auttaa turvallisuuden tunteen vahvistamista.



Rosendal, Uppsala



*Norra Djurgårdsstaden,
Tukholma*



*Norra Djurgårdsstaden,
Tukholma*

Korkea ja urbaani rakentaminen

Tavoiteltu korttelitehokkuus $e=2,5-3,5$.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Kerrosluku VI-XVI.
- Maamerkkirakennukset keskeisissä sijainneissa ja näkyvillä paikoilla huomioiden ympäristöön sovittaminen.
- Korkeat rakennukset jäsenetään jalusta-, keskiosaan ja kaupunkikuvaa rikastuttavaan ja kaukaa katsottuna tunnistettavaan huippuun.
- Noudatetaan Espoon korkean rakentamisen periaatteita.
- Maantasokerroksen mitoitusta mahdollistaa eri toimintojen myös liike- ja palvelutilojen, sijoittumisen kivijalkaan parantaen rakennuksen muuntojoustavuutta tulevaisuudessa.

Kestävä liikkuminen

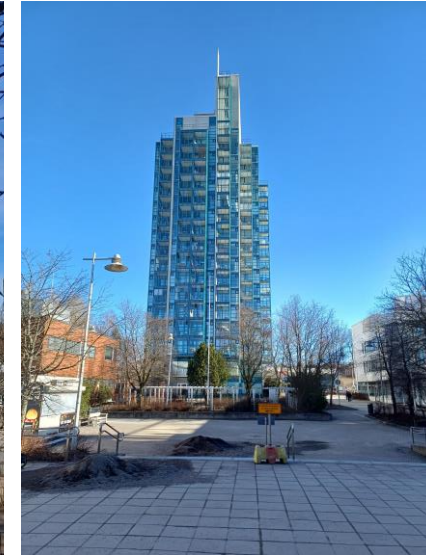
- Jaksottamalla rakennusmassat enintään 50-100m pituisiksi ja jäsentämällä julkisivua noin 20 metrin välein luodaan kiinnostavaa ja mittakaavaltaan inhimillistä kävely-ympäristöä.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Toimintojen sekoittuneisuutta rakennuksissa tai kortteleissa.
- Korttelin katujulkisivusta vähintään 80% katutilaan avautuvaa toimintoja, joista näköyhteys sisätilojen ja katutilan välillä. Korkeiden rakennusten maantasokerroksista vähintään 50% julkisia tai kaupallisia palvelutiloja.
- Korkeissa rakennuksissa eri käyttäjäryhmiä palvelevia toimintoja.



Tapiola



Kivenlahti



Matinkylä

Työpaikkarakentaminen

Suurkortteleihin A3-6 sijoittuu asumisen lisäksi työpaikkojen ja yhdyskuntatekniikan kortteleita. Myös alueen länsi- ja lounaisreunoilla varataan tilaa työpaikka-, yhdyskuntatekniikka- ja teollisuusalueille.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Länsiväylän ja Kauklahdenväylän varsien rakennuksien korkealaatuiseen arkkitehtuuriin panostaminen tukee alueen identiteettiä ja orientoitavuutta.
- Asumisen ja työpaikkarakentamisen luonteva liittyminen asumisen suurkortteleissa.
- Detaljirikkaus erityisesti rakennusten maantasokerroksissa tukee miellyttävän kävely-ympäristön muodostumista.
- Kaupunkikuvallinen laatu on tärkeää myös yhdyskuntatekniselle rakentamiselle.
- Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi, mikä lisää alueen resilienssiä yhteiskunnan ja elämäntavan muutoksille.

Kestävä liikkuminen

- Viihtyisä kaupunkitila asetetaan etusijalle liikennejärjestelyjä suunniteltaessa.

Kestävä viherrakenne

- Viherkertoimen käytöllä mahdollistetaan kasvullisen alan lisääminen ulkotiloissa myös työpaikka-alueilla.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

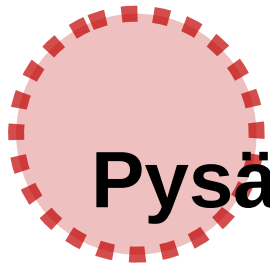
- Yrityslähtöinen kaavoitus ja suunnittelu lisää alueen elinvoimaa.
- Pääkatujen varrelle sijoittuvat korttelit suojaavat asumisen kortteleita melulta ja ilmansaasteilta.



Konepaja, Helsinki



Otaniemi, Espoo



Pysäköintilaitos

Pysäköinti keskitetään ensisijaisesti suurkorttelikohtaisiin pysäköintilaitoksiin.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Korkealaatuinen, ympäristöön sopeutuva arkkitehtuuri
- Pysäköintitalo tulee olla mahdollista muokata muuhun käyttöön pysäköintitarpeen vähentyessä.
- Maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike- tai asukastilaa tukemaan aktiivisen kivitilan ja elävän katutilan syntymistä.

Kestävä liikkuminen

- Kestävän liikkumisen palveluiden keskittäminen pysäköintilaitoksiin kannustaa asukkaita kestävään elämäntapaan.
- Pysäköintitalojen sijoittelussa otetaan huomioon suhde lähipalveluiden sijaintiin sujuvan arjen edistämiseksi.

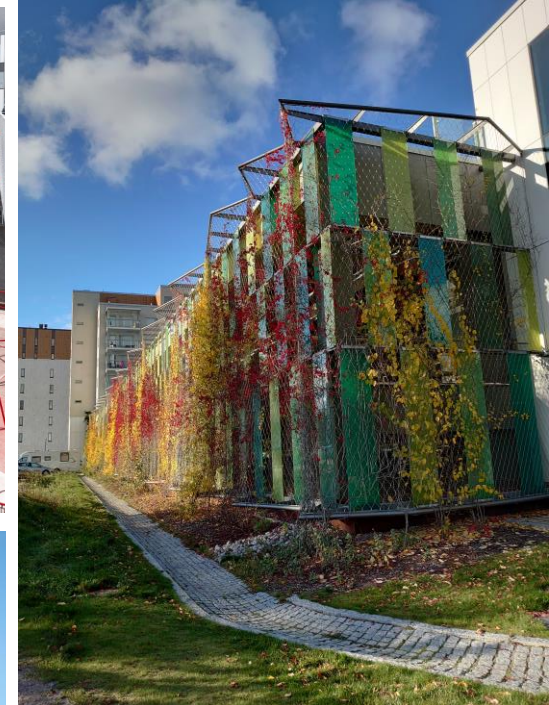
Kestävä viherrakenne

- Julkisivuja elävöittäminen myös kasvillisuudella tukee luontoviisauden tavoitteita ja ilmastonmuutokseen sopeutumista.
- Viherkertoimen käytöllä mahdollistetaan kasvullisen alan lisääminen ulkotiloissa ja katoilla myös pysäköintilaitosten osalta.
- Pysäköintilaitosten osalta edellytetään tarkempaa hulevesien laadullista hallintaa.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Kattopinnan toiminnallinen hyödyntäminen

Nordhavn, Kööpenhamina



Jousenpuiston pysäköintilaitos, Espoo



P-Atlas, Jätkäsaari

Päiväkoti

Suurkortteleihin A3-A5 sijoitetaan 8-ryhmäinen päiväkoti.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Rakennus osana muuta korttelirakennetta, kuitenkin omalla tontillaan.
- Pihan ja sisätilojen monikäyttöisyys aukioloaikojen ulkopuolella tarjoaa tiloja asukaslähtöiseen toimintaan.

Kestävä liikkuminen

- Suunnittelussa huomioidaan erityisesti lasten liikenneturvallisuus ja omatoiminen liikkuminen.
- Liikennejärjestelyt ovat esteettömiä.
- Mahdollistetaan saattoliikenne erilaisilla liikkumismuodoilla.

Kestävä viherrakenne

- Päiväkodin pihan luonteva liittyminen puistoon.
- Pihan suunnittelussa huomioidaan luonnonympäristön merkitys osana leikkiä ja oppimista, sekä terveyttä edistävänä tekijänä.
- Kattojen hyödyntäminen päiväkodin toimintoihin tai viherkattoina
- Hulevesiaiheiden hyödyntäminen osana leikkiympäristöä.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Tarjoamalla lapsille mahdollisuus osallistua päiväkodin suunnitteluun vahvistetaan lasten toimijuutta.
- Päiväkodin sijoittelussa otetaan huomioon suhde muihin lähipalveluihin ja julkisiin ulkotiloihin.



*Livornonkadun päiväkoti,
Jätkäsaari*



*Förskolan Hoppet,
Göteborg*

Puisto

Suurkortteleihin A3 ja A4 sijoitetaan julkiset puistot. Puistojen tulee olla riittävän suuria ja yhtenäisiä, jotta niille voidaan laadukkaasti toteuttaa pääasiassa suurkorttelin asukkaita palvelevat puistotoiminnot. Yhden puistoalueen tulee olla kooltaan vähintään yksi hehtaari.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Toiminnoiltaan monipuolinen ja laadukas puisto palvelee suurkorttelin asukkaita.
- Suositaan kestäviä ja ekologisia vaihtoehtoja ympäristörakentamisessa.

Kestävä liikkuminen

- Puistojen läpi kulkevien kävely-yhteyksien miellyttävää ympäristöä tuetaan luomalla kiinnostavia näkymiä ja ohjaamalla toimintoja reittien varteen.

Kestävä viherrakenne

- Istutetaan uutta varjostavaa puustoa.
- Hallitaan hulevesiä luontopohjaisilla ratkaisuilla ja lisätään läpäisevän pinnan määrää alueella.
- Säilytetään olevaa kasvillisuutta ja puustoa.
- Suositaan monilajista kotoperäistä kasvillisuutta.
- Valaistuksen suunnittelussa otetaan huomioon valolle herkäät eliölajit.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Puistoon avautuvat asuntojen ikkunat ja laadukas valaistus vahvistavat turvallisuuden tunnetta.
- Puistot toimivat alueen yleisinä olohuoneina, joiden julkisissa ulkotiloissa kaikki voivat tasavertaisesti oleilla. Luodaan viihtyisiä paikkoja oleskelulle ja leikille.



*Vennynpuisto, Helsinki
Kuninkaantammi*

Tiilenvalajanpuisto

Alueen keskelle länsi-itä-suunnassa asettuu pitkänmallinen Tiilenvalajanpuisto. Puisto toimii tulevaisuudessa keskeisenä ekologisena käytävänä Kiviruukissa. Puistokaistan tulee olla riittävän leveä, vähintään noin 45 metriä. Puistoon sijoittuvat avouoma, ulkoilureitti sekä ekologinen yhteys, jonka tulee olla puustoinen (alueelle sijoittuu lisäksi putkia ja johtoja). Puisto kaavoitetaan joko korttelin A3 tai A4 yhteydessä. Puiston suunnittelu tulee tehdä ja puisto tulee toteuttaa keskeisiltä osin ennen viereisten suurkorttelien rakentumista.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Suositaan kestäviä ja ekologisia vaihtoehtoja ympäristörakentamisessa.

Kestävä liikkuminen

- Osa alueellista reittien verkostoa, suunnitellaan jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla.
- Tarjotaan pysähtymisen paikkoja.

Kestävä viherrakenne

- Toimii ennen kaikkea ekologisena yhteytenä alueen läpi.
- Istutetaan uutta varjostavaa puustoa, joka tukee liito-oravien kulkureitin säilymistä. Puusto istutetaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.
- Hallitaan hulevesiä luontopohjaisilla ratkaisuilla ja lisätään läpäisevän pinnan määrää alueella.
- Säilytetään mahdollisuuksien mukaan olevaa kasvillisuutta ja puustoa.
- Suositaan monilajista kotoperäistä kasvillisuutta.
- Valaistuksen suunnittelussa otetaan huomioon valolle herkäät eliölajit.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Puistoon avautuvat asuntojen ikkunat ja laadukas valaistus vahvistavat turvallisuuden tunnetta.



*Djupsundsbäcken,
Finnoo*

Puisto + Liikuntapuisto

Suurkortteliin A2 sijoitetaan suuri puisto, jonka yhteyteen tulee liikuntapuiston toimintoja. Liikuntapuisto lomittuu viereisen koulun pihan kanssa, muodostaen lähialueen eri käyttäjäryhmiä palvelevan kokonaisuuden. Puistoalueen tulee olla riittävän suuri ja yhtenäinen, jotta sille voidaan laadukkaasti toteuttaa koko alueen asukkaita palvelevat puistotoiminnot, vähintään kolme hehtaaria.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Suositetaan kestäviä ja ekologisia vaihtoehtoja ympäristörakentamisessa.
- Koulun pihan kentät ja liikuntapuisto täydentävät toisiaan.

Kestävä liikkuminen

- Puiston suunnitteluratkaisu tukee lasten ja nuorten itsenäistä liikkumista alueella.

Kestävä viherrakenne

- Istutetaan uutta varjostavaa puustoa.
- Hallitaan hulevesiä luontopohjaisilla ratkaisuilla ja lisätään läpäisevän pinnan määrää.
- Säilytetään olevaa kasvillisuutta ja puustoa.
- Suositetaan monilajista kotoperäistä kasvillisuutta.
- Valaistuksen suunnittelussa otetaan huomioon valolle herkät eliölajit.

Sosiaalinen kestävyys

- Puistoon avautuvat asuntojen ikkunat ja laadukas valaistus vahvistavat turvallisuuden tunnetta.
- Puistot toimivat alueen yleisinä olohuoneina, joiden julkisissa ulkotiloissa kaikki voivat tasavertaisesti oleilla. Luodaan viihtyisiä paikkoja oleskelulle, leikille ja urheilulle.
- Liikuntakenttä toteutetaan siten, että se palvelee myös kulttuuritapahtumien järjestämistä.
- Puistolle suunnitellaan selkeä konsepti ja se toimii vetovoimakohteena ja identiteettitekijänä alueella. Palvelee koko kaupunginosaa.



*Hyväntoivonpuisto,
Helsinki Jätkäsaari*

Puistikko

Katujen ja kortteleiden kulmiin, sekä kokoojakatujen varsille että suurkanaloiden sisään, syntyy pienimittakaavaisia kaupunkitiloja.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Ympäröivien rakennusten arkkitehtuurin korkea laatu ja detaljirikkaus, erityisesti maantasokerroksessa auttaa miellyttävän julkisen ulkotilan rakentumista.
- Maantasokerrosten toiminnoille varataan tilaa levittäytyä myös ulkotilaan.

Kestävä liikkuminen

- Tärkeiden kävely-yhteyksien varrelle syntyy pienimittakaavaisia ja monipuolisia kaupunkitiloja.

Kestävä viherrakenne

- Puistikoiden tulee olla ilmeeltään vehreitä, vaikkakin urbaaneja.
- Hulevesien luontopohjaiselle käsittelylle varataan tilaa.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Lähimpien asuntojen ikkunoiden avautuminen julkiseen ulkotilaan ja laadukas valaistus parantavat turvallisuuden tunnetta.
- Riittävästi monipuolisia paikkoja pysähtymiselle ja istumapaikkoja.



Sompasaari

Jalankulun yhteydet

Alueen puistoja ja tärkeitä julkisia tiloja yhdistää korkealaatuisten kävely-yhteyksien verkosto. Reitit jatkuvat liittyen ympäröivän kaupunkirakenteen kevyen liikenteen verkostoon.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Reittien varrelle syntyy aukoiden ja monipuolisten kaupunkitilojen sarjoja.
- Yhteyksiä reunustavat rakennukset tukevat hyvän kävely-ympäristön muodostumista.

Kestävä liikkuminen

- Kävelyreittien korkea laatu kannustaa kestävään liikkumiseen.
- Reittien jatkuvuutta ja orientoitavuutta korostetaan muotoilulla, opasteilla ja valaistuksella.
- Reitillä on varattu tilaa kasvillisuudelle ja hulevesien käsittelylle.
- Huolehditaan sekä jalankulkijoiden turvallisuudesta että pyöräilyn sujuvuudesta reiteillä.

Kestävä viherrakenne

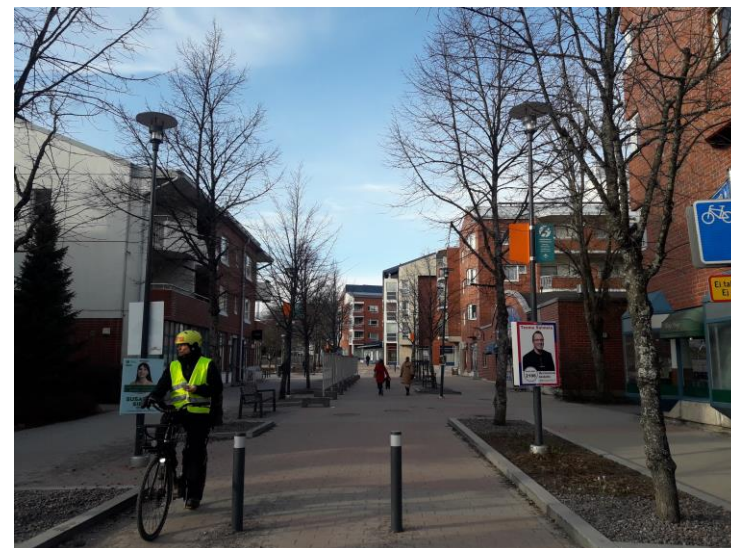
- Kaikkien yhteyksien varsille varataan tilaa puustolle.
- Reittien kasvillisuus ja puusto tukee alueen ekologisia yhteyksiä.
- Reittien varressa varataan tilaa hulevesien käsittelylle.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Jalankulun yhteyksien varrelle sijoittuu erilaisia toimintoja, esim. istumapaikkoja, leikki- ja liikuntapaikkoja ja asukastiloja.
- Reiteille avautuvat asuntojen ikkunat ja laadukas valaistus vahvistavat turvallisuuden tunnetta.



Kuitinmäenraitti, Olari



Leppävaaranraitti

Tonttikadut

Suurkortteleihin varataan riittävästi tonttikatuja sujuvan huoltoliikenteen ja riittävän kadunvarsipysäköinnin varmistamiseksi.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Katuverkostoon muodostuu pieniä aukioita ja kiinnostavia tilasarjoja.

Kestävä liikkuminen

- Katujen suunnittelussa ja mitoituksessa priorisoidaan kestäviä liikkumismuotoja.

Kestävä viherrakenne

- Kaduille varataan tilaa katupuille ja hulevesien käsittelylle pintapainanteissa.
- Kadunvarsipysäköinnissä suositetaan läpäiseviä materiaaleja.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Kaduille varataan tilaa myös mm. oleskelulle ja asukaslähtöiselle toiminnalle katutilan elävöittämiseksi ja tukemaan asukkaiden kohtaamisia alueella.
- Korkealaatuinen valaistus auttaa turvallisuuden tunteen vahvistamisessa.



Kuninkaantammi, Helsinki



Ruoholahti

Liiketilat

Keskeisten reittien ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle muodostuu liiketoiminnoille suotuisia keskittymiä, joihin kaupallisia palveluja ensisijaisesti tulee sijoittaa.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Liiketilojen yhteyteen varataan julkisia aukioita maantasokerroksen toiminnoille ja oleskelulle.
- Liiketilojen muuntojoustavuus mahdollistaa eri käyttötarkoitukset myös tulevaisuudessa.
- Aluetta palvelevat päivittäistavarakaupat sijoittuvat liiketilojen keskittymiin.

Kestävä liikkuminen

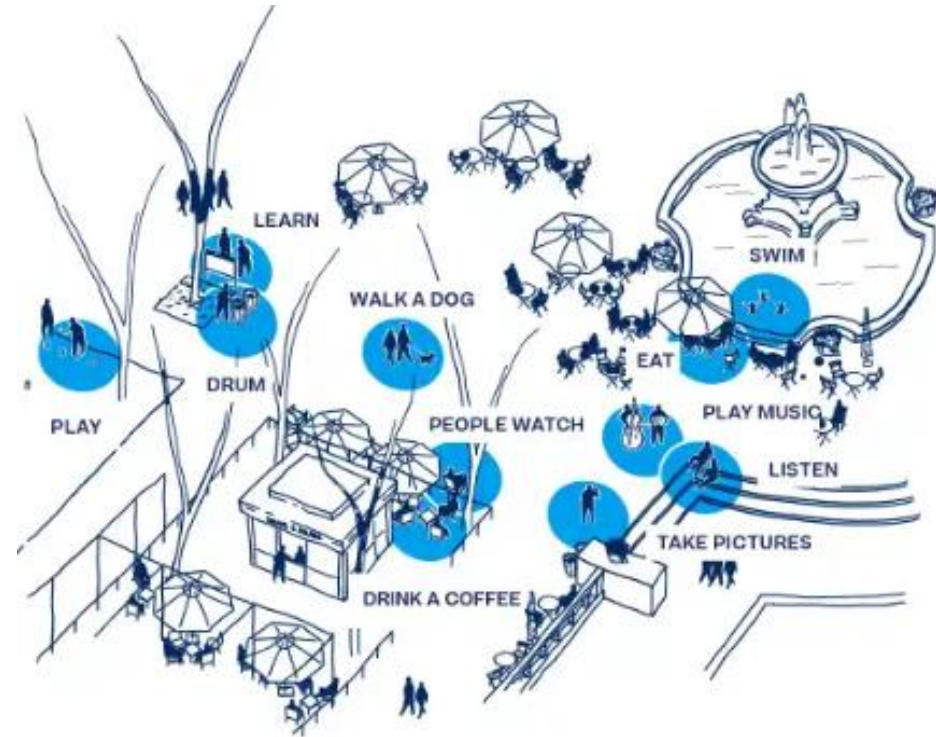
- Kaupalliset palvelut sijoittuvat joukkoliikenteen ja keskeisten kevyen liikenteen yhteyksien solmukohtiin.
- Laadukkaat joukkoliikenteen pysäkkiympäristöt kannustavat kestävään liikkumiseen.
- Kadunvarsipysäköinnille varataan tilaa liiketilojen yhteyteen.
- Liiketilojen huoltoliikenteelle varataan riittävästi tilaa

Kestävä viherrakenne

- Liiketiloihin liittyville aukioille varataan tilaa puustolle, kasvillisuudelle ja hulevesien käsittelylle.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Julkisiin ulkotiloihin avautuvat liike-, järjestö- ja asukastilat elävöittävät kaupunkitilaa ja tukevat asukkaiden kohtaamisia.
- Eri käyttäjäryhmille suunnattujen toimintojen sekoittuminen.
- Lähimpien asuntojen ikkunoiden avautuminen julkiseen ulkotilaan ja laadukas valaistus parantavat turvallisuuden tunnetta.
- Mahdollistetaan spontaani, asukaslähtöinen toiminta esim. vesi- ja sähköpisteiden riittävällä tarjonnalla.
- Riittävästi monipuolisia istumapaikkoja.
- Paikkoja julkiselle taiteelle.



*"The power of ten" - toimintojen kerrostaminen luo houkuttelevia paikkoja. Kymmenen eri toiminnon mahdollistaminen tuottaa elinvoimaista kaupunkitilaa.
(Kuva: Project for Public Spaces)*

Suurkorttelit

Suurkortteli A1

Kuvaus

Suurkortteli koostuu neljästä erillisestä asemakaavahankkeesta, joista Tiilismäenrinne, Tiiliskivenpolku ja Tiiliskivenkuja ovat vireillä, ja Kattilalaakso II jo lainvoimainen. Alueen asemakaavamuutoksissa on keskeistä korttelien sopeutuminen Kattilalaakson ja Sammalvuoren pientaloalueeseen sekä Ruukintien varren kaupunkimaisempi rakentaminen.

Suurkortteli lukuina

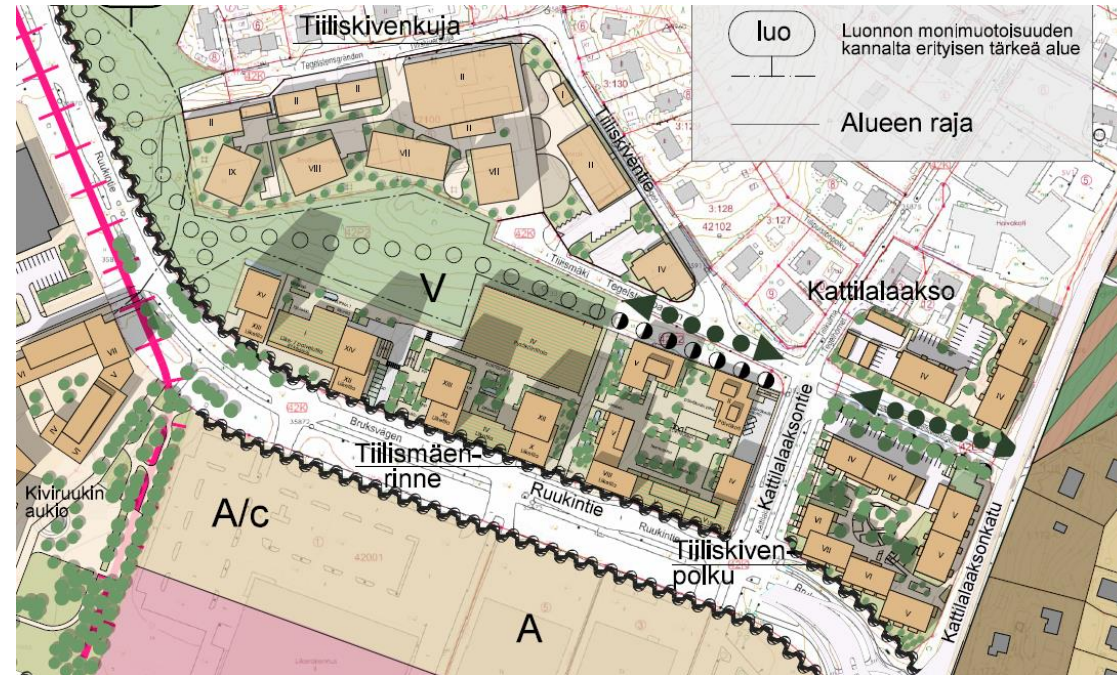
62 000 k-m²

Asuinkorttelien tehokkuus $e=0,7-2$

Kerrosluku II-XV

1ap/95 k-m² (alustavasti 650 ap)

4-ryhmäinen ja 6-ryhmäinen päiväkot



*Asemakaavojen yhdistetty havainnekuva,
maaliskuu 2025*

Suurkortteli A2

Suurkorttelin suunnittelussa huomioitavaa

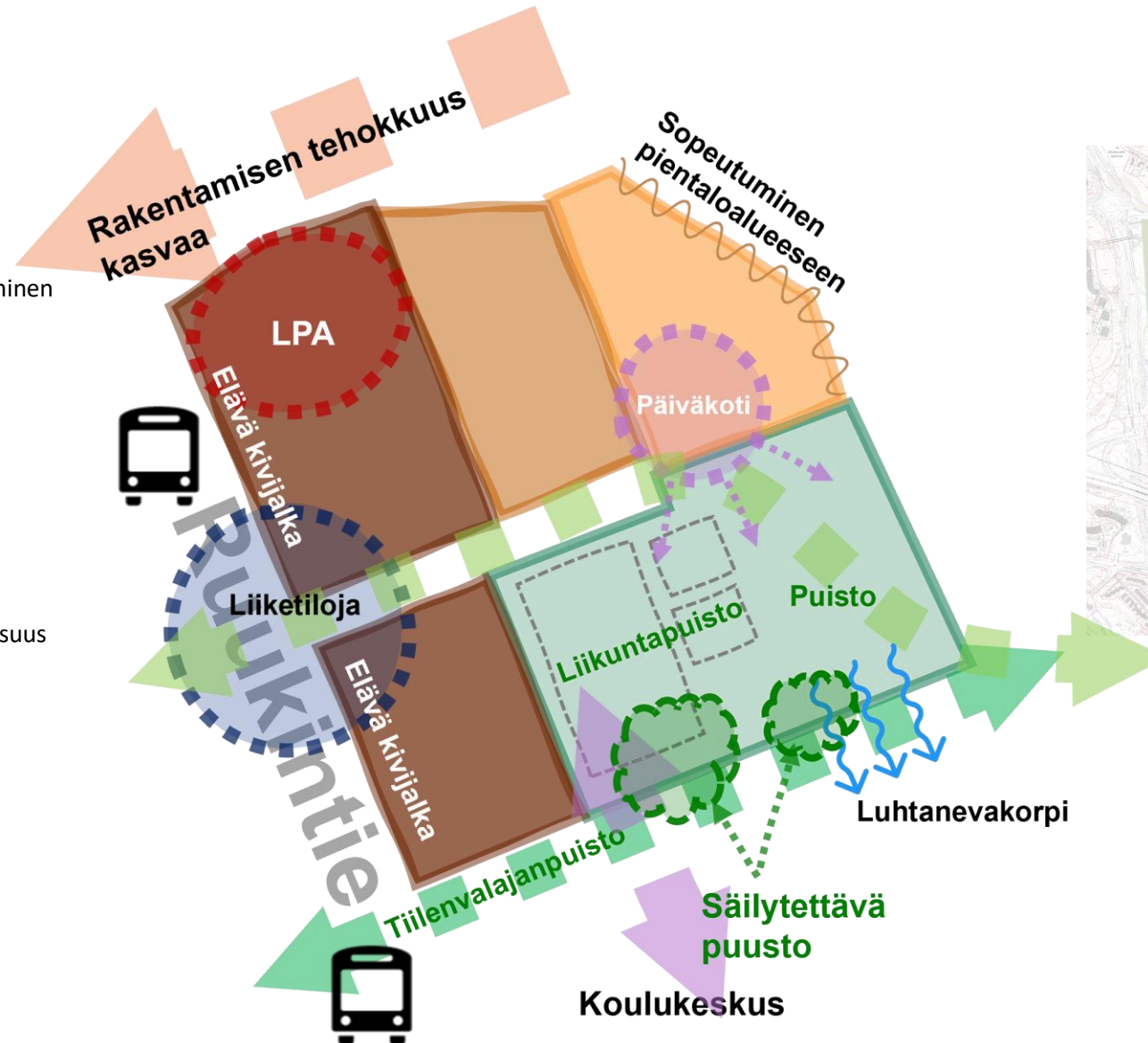
- Rakentamisen mittakaavan sopeuttaminen pientaloalueeseen
- Luhtanevakorven vesitasapaino
- Puiston ja Liikuntapuiston kokonaisuuden liittyminen koulukortteliin
- Virkistysyhteys suurkortteliin A3

Suurkortteli lukuina

- Asuminen 46 900-63 350 k-m²
- Asuinkorttelien tehokkuus $e=0,6-2,5$
- Kerrosluku II-VI, paikoin VIII
- 1ap/95 k-m² (alustavasti 490-670 ap)
- 8-ryhmäinen päiväkot
- Vähintään 3 ha Puisto + Liikuntapuisto –kokonaisuus

Suurkorttelin rakennuspalikat

- Pientaloalueeseen sopeutuva rakentaminen
- Kerrostaloalue
- Tehokas ja monipuolinen rakentaminen
- Pysäköintilaitos
- Päiväkot
- Puisto + Liikuntapuisto- kokonaisuus
- Jalankulun yhteys
- Tonttikadut
- Liiketilat



Suurkortteli A3

Suurkorttelin suunnittelussa huomioitavaa

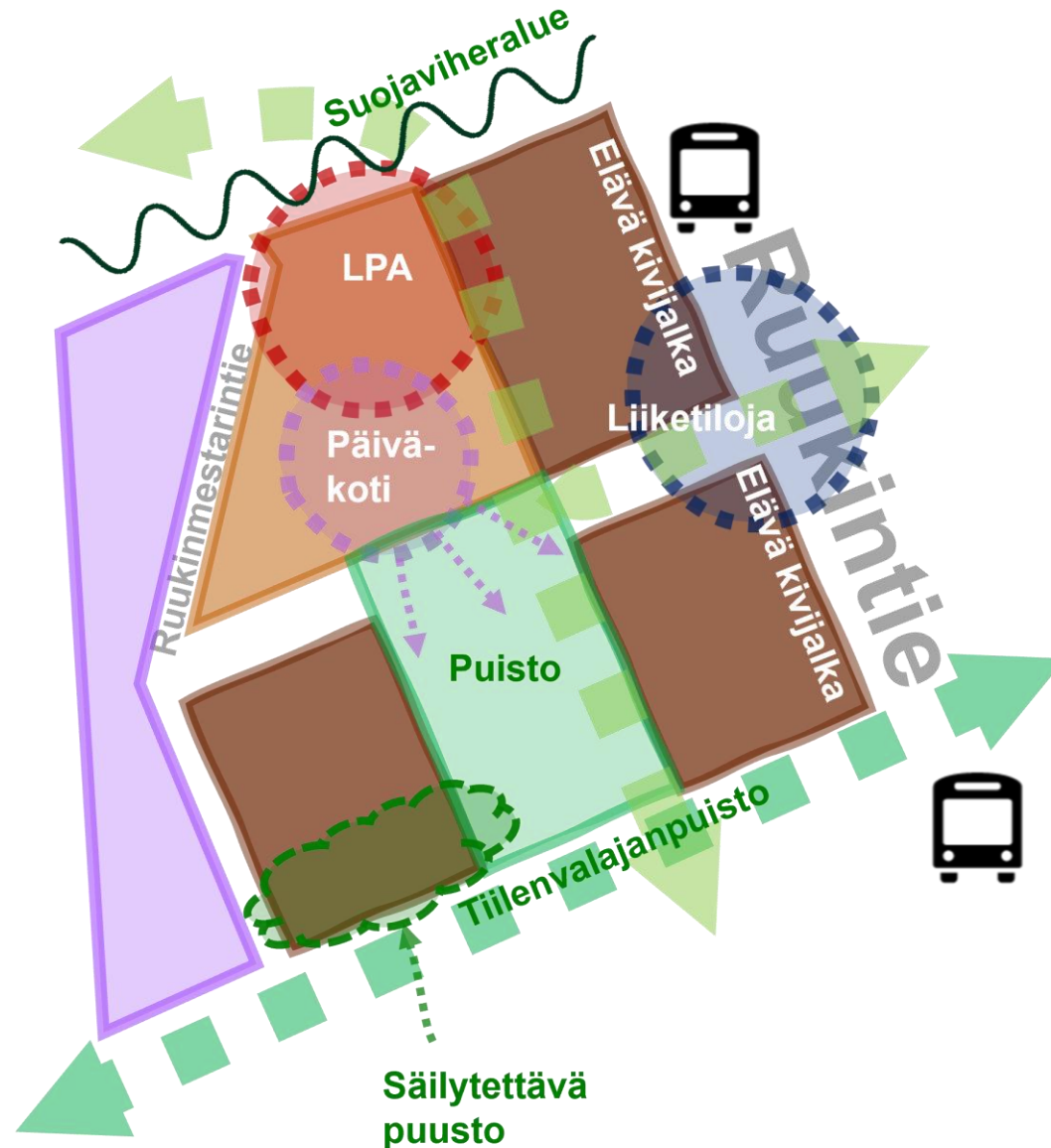
- Ruukinmestarintien raskaan liikenteen asettamat rajoitukset
- Tiilenvalajanpuiston tilantarve
- Virkistysyhteydet suurkortteleiden A3 ja A5 puistoihin
- Liittyminen Saunalahteen

Suurkortteli lukuina

- Asuminen 57 850-76 600 k-m²
- Asuinkorttelien tehokkuus $e=1,2-2,5$ Kerrosluku IV-VI, paikoin VIII
- 1ap/95 k-m² (alustavasti 610-810 ap)
- 8-ryhmäinen päiväkot
- Vähintään 1 ha puisto

Suurkorttelin rakennuspalikat

- Kerrostaloalue
- Tehokas ja monipuolinen rakentaminen
- Työpaikka-alue
- Pysäköintilaitos
- Päiväkot
- Puisto
- Jalankulun yhteys
- Tonttikadut
- Liiketilat
- Tiilenvalajanpuisto*



*Kaavoitetaan joko osana suurkortteliä A3 tai A4

Suurkortteli A4

Suurkorttelin suunnittelussa huomioitavaa

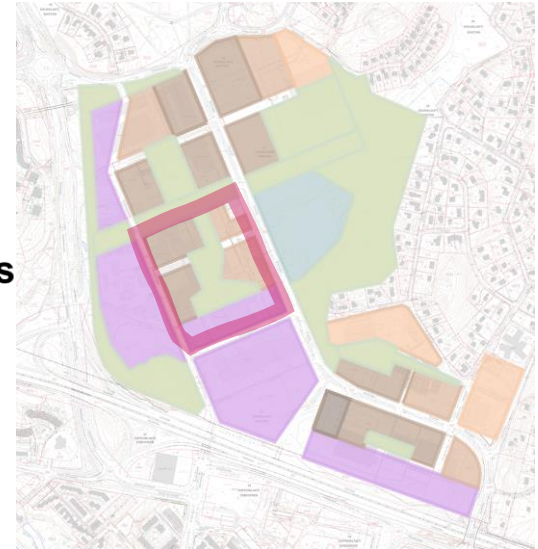
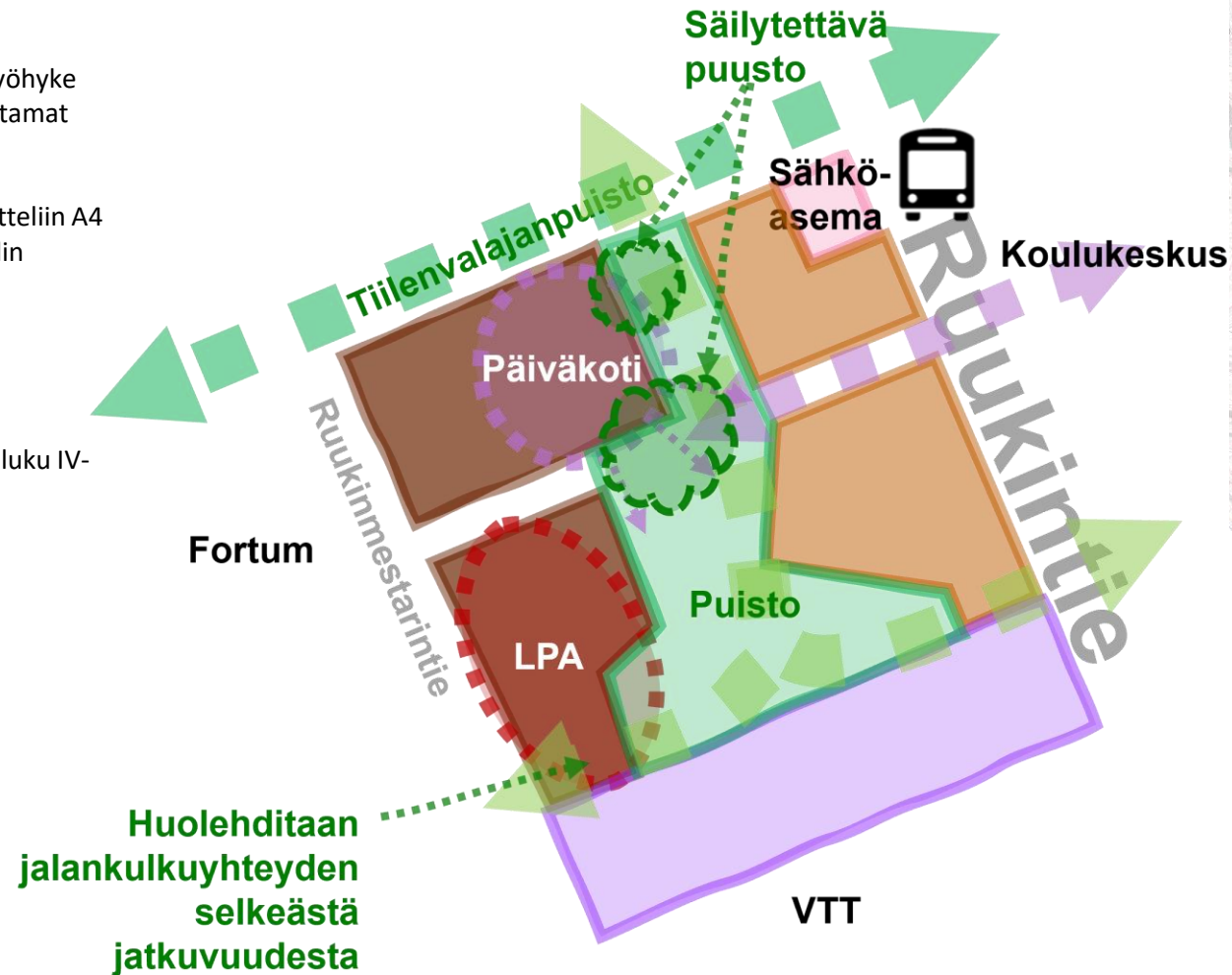
- Carunan sähköasema
- VTT:n ja Fortumin laitosten vaatima suojavyöhyke
- Ruukinmestartien raskaan liikenteen asettamat rajoitukset
- Korttelin suhde etelän työpaikka-alueisiin
- Virkistysyhteydet koulukortteliin ja suurkanortteliin A4
- Ruukintien liikenneturvallisuus koulukorttelin kohdalla

Suurkortteli lukuina

- 21 350-29 500 k-m²
- Asuinkorttelien tehokkuus e=1,2-2,5 Kerrosluku IV-VI, paikoin VIII
- 1ap/95 k-m² (alustavasti 225-310 ap)
- Tilavaraus 8-ryhmäiselle päiväkodille
- Vähintään 1 ha puisto

Suurkorttelin rakennuspalikat

- Kerrostaloalue
- Tehokas ja monipuolinen rakentaminen
- Työpaikka-alue
- Pysäköintilaitos
- Päiväkoti
- Puisto
- Jalankulun yhteys
- Tonttikatu
- Tiilenvälajänpuisto*



*Kaavoitetaan joko osana suurkanortteliä A3 tai A4

Suurkortteli A5

Suurkorttelin suunnittelussa huomioitavaa

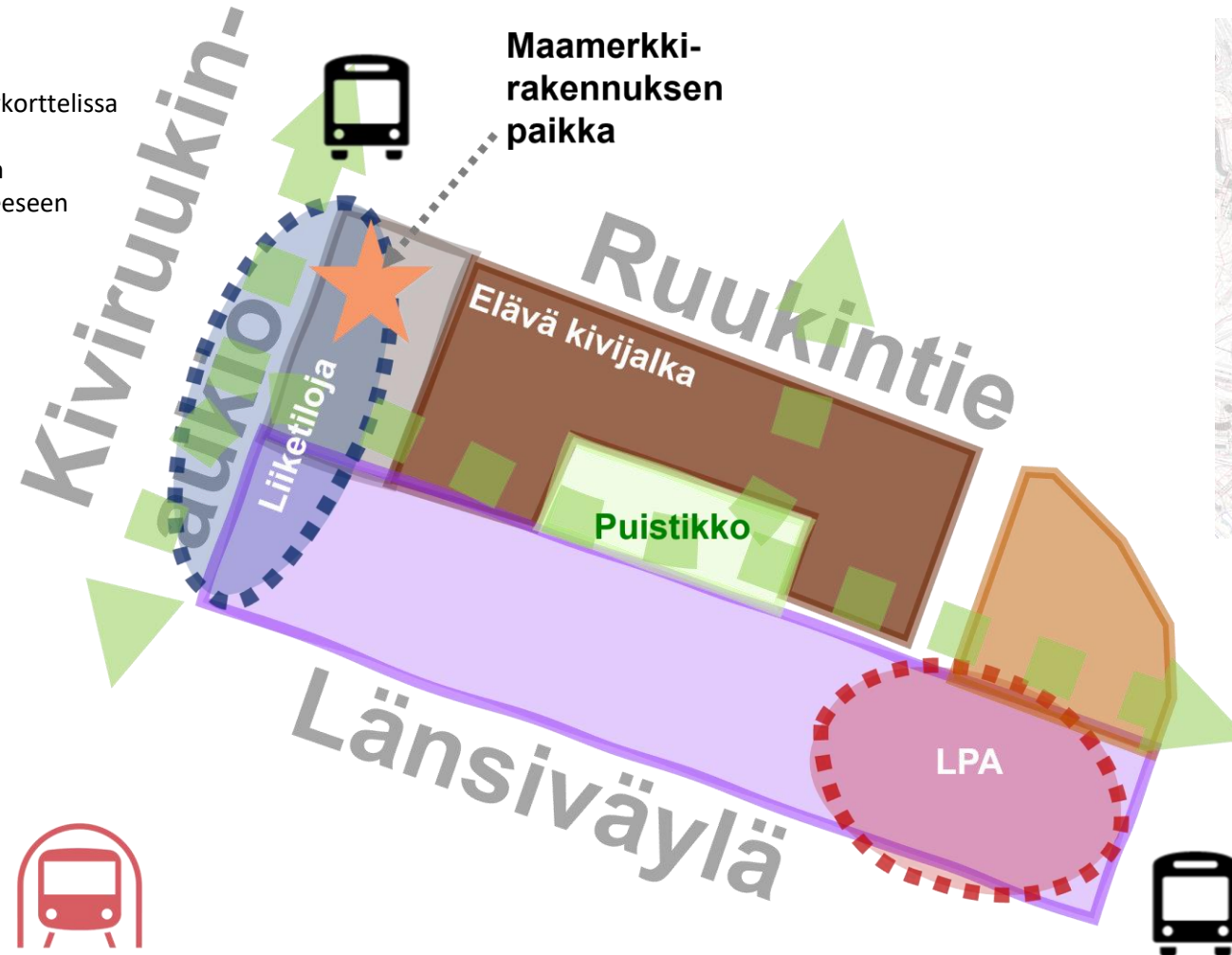
- Kiviruukinaukioon liittyminen
- Pihojen ja kasvullisen alan riittävyys suurkorttelissa
- Virkistysyhteys pohjoiseen
- Kevyen liikenteen yhteydet Kivenlahteen
- Suhde Länsiväylän varren työpaikka-alueeseen

Suurkortteli lukuina

- Asumista 53 700-72 200 k-m²
- Tehokkuus e=1,2-3,5
- Kerrosluku IV-XIV
- 1ap/95 k-m² (alustavasti 570-760 ap)

Suurkorttelin rakennuspalikat

- Kerrostaloalue
- Tehokas ja monipuolinen rakentaminen
- Korkea ja urbaani rakentaminen
- Työpaikka-alue
- Pysäköintilaitos
- Puistikko
- Tonttikatu
- Jalankulun yhteys
- Liiketilat



Kadut ja aukiot

Ruukintie

Ruukintie on alueen halkaiseva kokoojakatu ja tärkein yhteys Kiviruukkiin.

Kestävä aluerakenne ja rakentaminen

- Vaihteleva, korkealaatuinen arkkitehtuuri katua reunustamassa.
- Kadun estevaikutus minimoidaan yhtenäisen aluerakenteen vahvistamiseksi.
- Palveluiden ja liiketilojen keskittäminen kadun varteen joukkoliikenteen pysäkkien ja tärkeiden kevyen liikenteen yhteyksien varrelle.

Kestävä liikkuminen

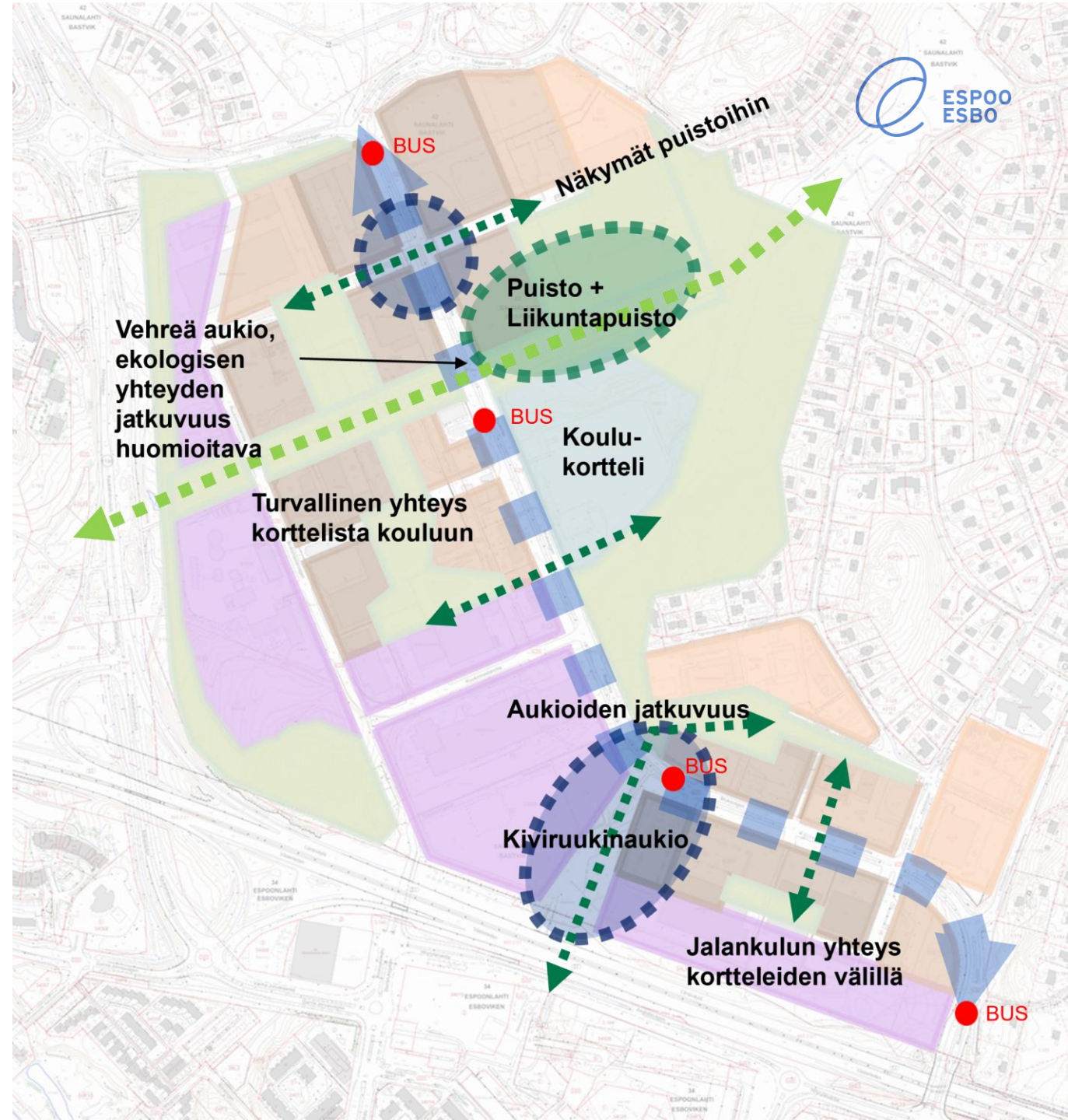
- Ruukintien suunniteltua ajonopeutta tuetaan mm. rakenteellisilla keinoilla.
- Korkealaatuinen kävely- ja pyöräily-ympäristö.
- Katua jäsennellään eriluonteisiin osiin tukemaan viihtyisää kävely-ympäristöä.
- Kadun ylityskohdat suunnitellaan turvallisiksi.
- Liiketilojen läheisyyteen suunnitellaan kadunvarsipysäköintiä.
- Yritystoimintaan liittyvä raskas liikenne ohjataan pääsääntöisesti Ruukinmestarintielle

Kestävä viherrakenne

- Ruukintiellä varataan tilaa suureksi kasvaville katupuille ja hulevesipainanteille.
- Tulevan Tiilenvälänpuiston ekologisen yhteyden jatkuvuudesta Ruukintien yli huolehditaan.

Hyvinvoiva yhteisö ja kestävä elämäntapa

- Kadulta kortteleihin aukeavat näkymät luovat yhteyksiä julkisten ja yksityisten tilojen välille.
- Paikkojen ja aukoiden sarjat.



Ruukintie

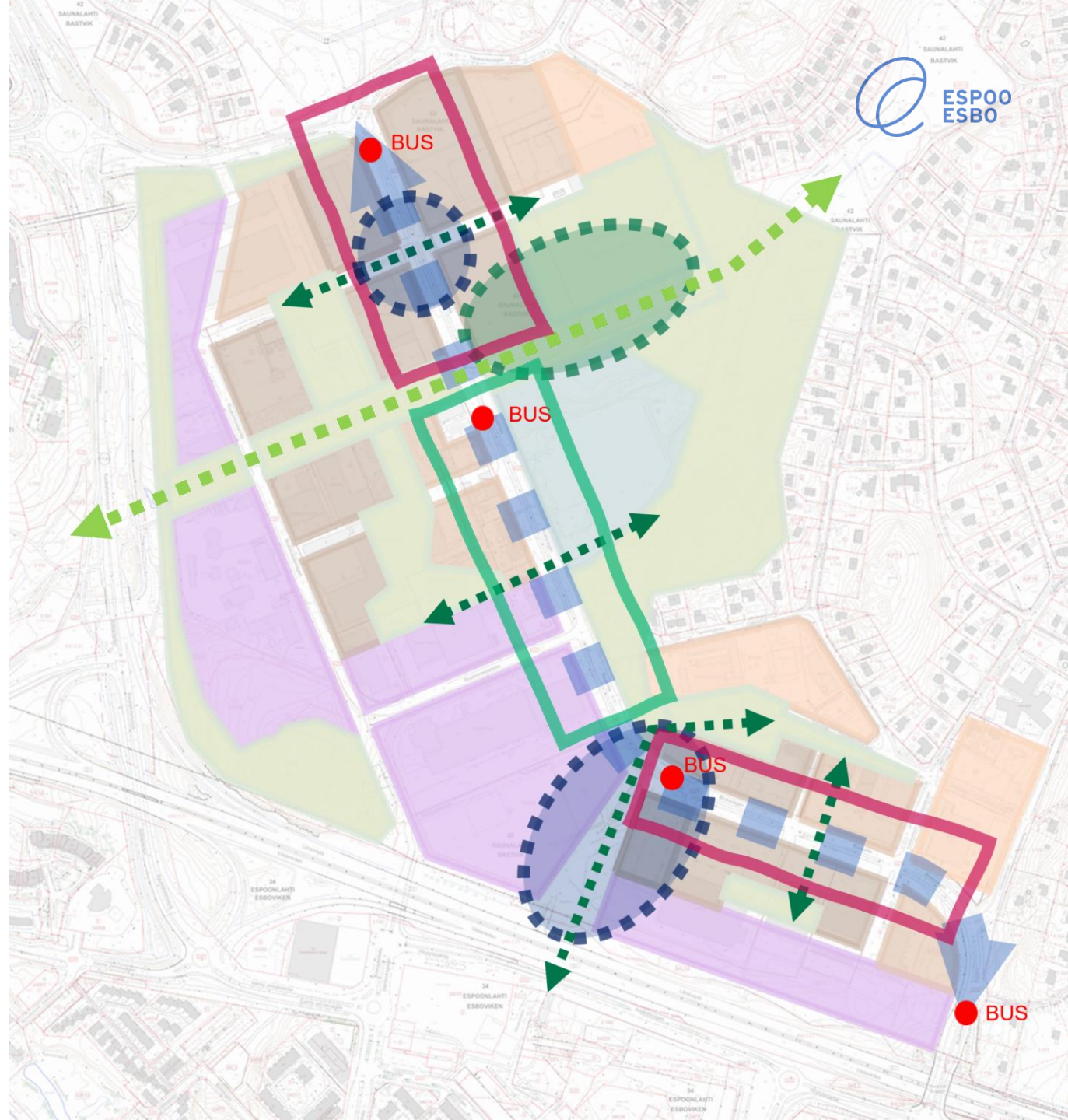
Ruukintie on alueen halkaiseva kokoojaku ja tärkein yhteys Kiviruukkiin. Kadun voi jakaa kahteen erilaiseen tyyppiin.

Kaupunkimainen katu ympäristö

- Ruukintiehen tiiviisti rajautuvan asuinalueen korkealaatuinen arkkitehtuuri.
- Palvelut ja liiketilat keskitetään kadun varteen joukkoliikenteen pysäkkien ja tärkeiden kevyen liikenteen yhteyksien varrelle.
- Kadulle suunnitellaan liiketiloja tukevaa asiointipysäköintiä.
- Kadun materiaalit ja suunnitteluratkaisut tukevat jalankulkua ja pyöräilyä ja kadun estevaikutusta pyritään minimoimaan.
- Ajo-ajon ulkopuoliset tilat käytetään katutilaa elävöittäviin ja kävely-ympäristöä parantaviin toimintoihin ja tiloihin, kuten ruokarekat, pop-up tilat.

Puistoon rajautuva katu ympäristö

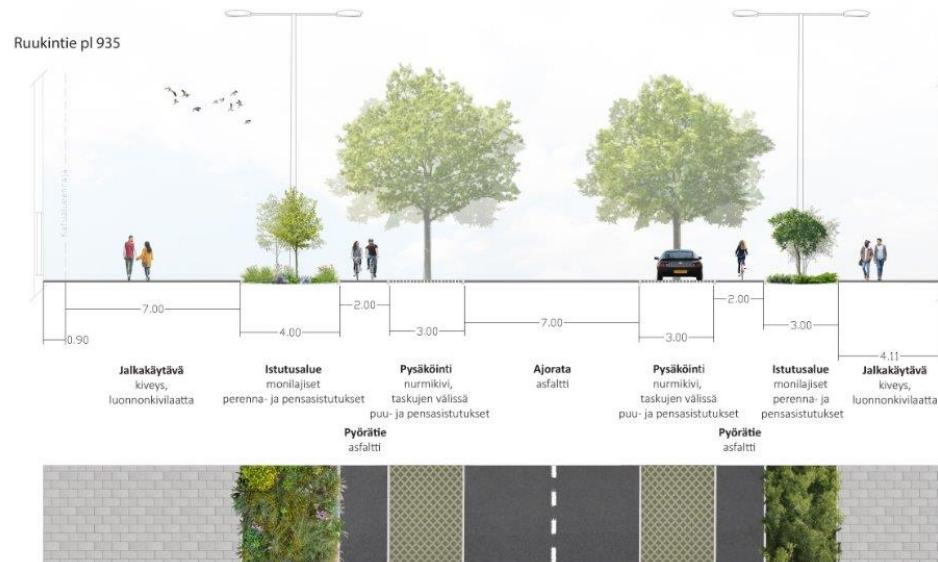
- Vihreä katuosuus, joka voi olla iltaisin hiljainen. Länsipuolella katu rajautuu osin työpaikka-alueeseen ja itäpuolella viheralueisiin ja kouluun.
- Koulureitit Ruukintien yli suunnitellaan turvallisiksi.
- Ajo-ajon ulkopuoliset tilat käytetään ensisijaisesti katuvihreän lisäämiseen



Ruukintien eteläosa

Ruukintien eteläosaan on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma vuonna 2021 (Afry)

- Katulinjausta on siirretty nykyisestä etelämmäksi, jotta aurinkoiselle puolelle on saatu lisää tilaa oleskeluun
- Kadulle tulee runsaasti yleistä pysäköintiä
- Katualueelle on suunniteltu istutuksia ja hulevesirakenteita



Kiviruukinaukio

Kiviruukinaukio on osayleiskaavan mukainen urbaani mutta vihreä, alueen isoin aukiotila. Kiviruukinaukio on myös pääreitti alueelta Kivenlahden metroasemalle.

Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelman kantavina teemoina ovat kiertotalouden ja Clean Techin hyödyntäminen ja esille nostaminen sekä suunnittelualuetta halkova jalankulun ja pyöräilyn päävirkistysyhteys, joka yhdistää Kivenlahden rannan aina Espoon Keskuspuistoon saakka.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä alueelle pyritään kehittämään miellyttävä jalankulkijan ja pyöräilijän mittakaava. Cleantech Gardenin rakennusten edustalla kulkevan päävirkistysyhteyden ympärille muodostuu kutsuva aukioiden sarja. Se on yleisilmeeltään urbaani mutta vihreä ja muodostaa omaleimaisia, alueen identiteettiä tukevia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Aukiosarja liittyy Kivenlahden metroasemaan Tschetschulinin portin alikulkutunnelin kautta.



Alueen muut toiminnot

Cleantech Garden

Suunnitteilla on VTT:n, NCC:n, Omnian ja Espoon kaupungin yhteistyönä Cleantech Garden -hanke, jonka ansiosta alueen odotetaan profiloituvan kiertotalouteen liittyvän tutkimuksen, osaamisen ja liiketoiminnan alustaksi. CTG-hankkeelle on laadittu asemakaava, jonka toteutus on alkanut. Kiviruukista kiertotalouden keskittymä on Espoon kaupungin kestävän kehityksen alueellinen kärkihanke, jolla Kiviruukin alueelle kehitetään kiertotalouden innovaatioiden, liiketoiminnan ja osaamisen huippukeskittymää.

Cleantech Garden sisältää monipuolisia tiloja, kuten opetus-, tutkimus-, toimisto- ja liiketiloja muodostaen Kiviruukin dynaamisen keskuksen.

*Havainnekuva
(APRT arkkitehdit, 2021)*



Koulu- ja päiväkotikortteli

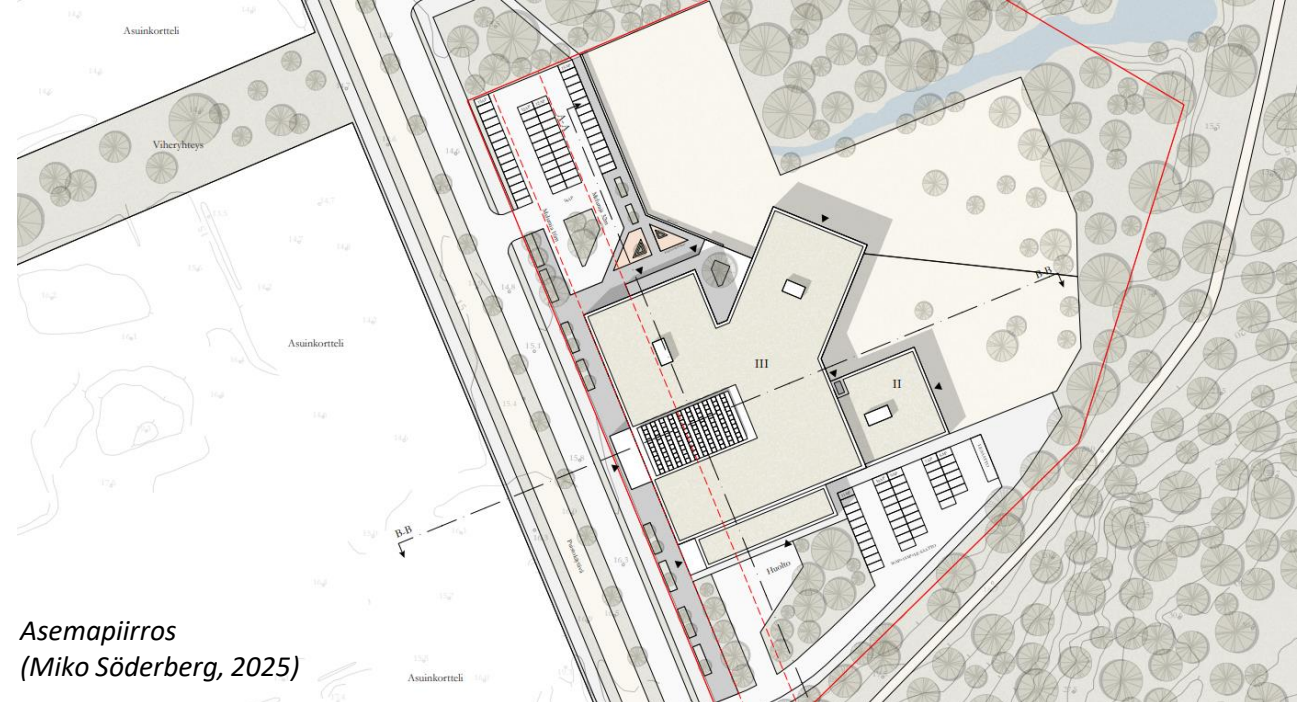
Muuntuva Kiviruukki tarvitsee myös yhtenäisen peruskoulun palvelemaan alueen lapsia ja nuoria. Samaan rakennuskokonaisuuteen halutaan toteuttaa myös päiväkoti. Osayleiskaavan julkisten palvelujen alueelle on osoitettu tarve myös isolle liikuntakentälle, joka myös osa Kiviruukin liikuntapuistoa.

Yhtenäiskoulusta, päiväkodista ja liikuntapuiston kokonaisuudesta on kaavarunkotyön rinnalla valmisteltu diplomityö, jossa on tutkittu koulu- ja päiväkotikorttelin toteuttamista. Diplomityön on laatinut arkkitehtiopiskelija Miko Söderberg, vuonna 2025.

Koulukeskuksen suunnittelussa on huomioitu tonttia ympäröivät luontoarvot, kuten liito-oravien kulkureitit ja luhtanevakorven monimuotoinen suoalue suoja- ja viihteyshyötyineen. Koulukeskuksen rakennus sijaitsee lähellä Ruukintietä, jolloin rakennuksen itäpuolelle jää tilaa pihalle ja suon suoja- ja viihteyshyötyalueelle. Luontoarvojen huomioimisen vuoksi iso liikuntakenttä sijoitetaan koulukorttelin pohjoispuolelle. Koulukeskuksen liikuntasali, koulupihan kentät ja liikuntapuisto erilaisine kenttineen muodostaa Kiviruukin liikuntapuiston. Tavoitteena on, että koulu on aktiivisessa iltakäytössä ja palvelee monipuolisesti koko yhteisöä.

Koulun pysäköinti ja saatto sijaitsee koulukeskuksen pohjoispuolella. Pysäköintialue palvelee myös liikuntapuistoa. Päiväkodin saatto ja koulukeskuksen huoltoliikenne sijaitsee rakennuksen eteläpuolella. Erilliset liikennealueen koulukeskuksen eri toiminnoille sujuvoittaa liikennettä sekä tontilla että Ruukintienellä.

Koulukeskuksen diplomityö toimii taustatietona tulevalle koulukorttelin asemakaavoitukselle.



*Asemapiirros
(Miko Söderberg, 2025)*



*Havainnekuva
(Miko Söderberg, 2025)*

Jatkosuunnittelu

Tarvittavia laajempia selvityksiä ennen asemakaavoituksen käynnistymistä

Kaavarungon laatimisen yhteydessä tunnistettiin joitakin laajempia selvityksiä ja suunnitelmia, joita ei ollut mahdollista sisällyttää kaavarunkotyöhön. Nämä selvitykset on syytä laatia ennen yksittäisten asemakaavojen aloittamista, jotta selvitysten tulokset voivat tukea oikea-aikaisesti asemakaavojen sisäisiä ratkaisuja ja liittymistä ympäristöön.

Selvitys- ja suunnitelmatarpeet ovat:

- Katujen ja yleisten alueiden esisuunnittelu: Ruukintien osat, joilta puuttuu kunnallistekninen yleissuunnitelma, sekä Tiilenvälänpuisto
- Kiviruukin alueen laajempi hulevesien kokonaisselvitys ja tulvatarkastelu
- Luontoselvitysten päivitykset tarpeen mukaan
- Julkisen taiteen, kulttuuritapahtumien ja tilapäiskäytön suunnitelma





ESPOO
ESBO