



Kaupunkisuunnittelulautakunta

04.11.2020

## Kokoustiedot

Aika 04.11.2020 klo 17:30 - 19:40

Paikka Team-kokous

Saapuvilla olleet

|       |                                 |                               |                      |
|-------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Läsnä | Särkijärvi Jouni J.             | puheenjohtaja                 |                      |
|       | Donner Robert                   | jäsen                         |                      |
|       | Kemppi-Virtanen Pirjo           | jäsen                         |                      |
|       | Kijärvi Laura                   | jäsen                         |                      |
|       | Kivekäs Liisa                   | jäsen                         |                      |
|       | Hentunen Mika                   | jäsen                         |                      |
|       | Lintunen Kai                    | jäsen                         |                      |
|       | Louhelainen Kirsi               | jäsen                         |                      |
|       | Oila Kimmo                      | jäsen                         |                      |
|       | Karimäki Johanna                | jäsen                         |                      |
|       | Saramäki Sara                   | jäsen                         |                      |
|       | Siivola Marjaana                | varajäsen                     |                      |
|       | Eerola Jarno                    | varajäsen                     |                      |
|       | Hokkanen Torsti                 | kaupunkisuunnittelujohtaja    |                      |
|       | Eronen Tiina                    | sihteeri                      |                      |
|       | Leino Essi                      | yleiskaavapäällikkö           |                      |
|       | Keränen Ossi                    | asemakaavapäällikkö           |                      |
|       | Tuovinen Samuel                 | liikennesuunnittelupäällikkö  | poistui 19:38 § 148  |
|       | Partanen Henna                  | kaupunginhallituksen edustaja |                      |
|       | Komulainen Aaron                | nuorisovaltuuston edustaja    |                      |
|       | Nikulin Tuuli                   | lakimies                      |                      |
|       | Piironen Tiina T TYT            | aluearkkitehti                | paikalla 17:30-19:20 |
|       | Pennanen Tarja                  | suunnittelupäällikkö          | paikalla 17:30-19:20 |
|       | Sillanpää Minna-Maija           | maisema-arkkitehti            | paikalla 17:30-19:20 |
|       | Rantala Mika J TYT-<br>Esikunta | projektipäällikkö             | paikalla 17:30-19:20 |
|       | Wichmann Tuomas                 | Helinco Oy                    | paikalla 17:30-19:20 |
|       | Hartman Max                     | Sarc Oy                       | paikalla 17:30-19:20 |

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sara Saramäki

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 11.11.2020

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä</b> | <b>Liite</b> | <b>Otsikko</b>   | <b>Sivu</b> |
|---------------|--------------|--|-------------|
| § 140         |              | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen  | 5           |
| § 141         |              | Pöytäkirjan tarkastajien valinta   | 6           |
| § 142         | 1, 2         | Leppävaaran keskus asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville                                    | 7           |
| § 143         | 3, 4         | Keilaniemen kalliopysäköintilaitos ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi | 34          |
| § 144         | 5, 6         | Otakaari ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi  | 43          |
| § 145         | 7, 8         | Haukilahti asemakaavan muutoksen hyväksyminen  | 53          |
| § 146         | 9, 10        | Veräjänpieli asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville  | 59          |
| § 147         | 11, 12       | Kiltapuisto asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville   | 72          |
| § 148         |              | Viranhaltijoiden päätökset   | 78          |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 140

04.11.2020

§ 140

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.10.2020 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 141

04.11.2020

§ 141

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Sara Saramäki.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 142

04.11.2020

5054/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 142

§ 142

## **Leppävaaran keskus asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piironen Tiina T TYT  
Pennanen Tarja  
[tiina.t.piironen@espoo.fi](mailto:tiina.t.piironen@espoo.fi)  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.11.2020 pidettävään kokoukseen.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Leppävaaran keskusta-alueella sijaitsevien liike- ja toimistokortteleiden käyttötarkoituksia monipuolisimmiksi sekä kehittää katualueita kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuvaksi. Alueen toiminnallisesti keskeinen tavoite on laajentaa keskusta-alueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä tukemaan kestävästä liikkumisesta.

Kaavaehdotusta on tarkistettu palautuksen aikana lautakunnan ohjeistuksen mukaisesti.

1. Läkkitorin sekä kaava-alueen Lökkisepänpuiston, Lökkisepänaukion ja Lökkisepänkujan kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa

- a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;
- b) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelua ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;
- c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja
- d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.

Läkkitorin sekä kaava-alueen Lökkisepänpuiston, Lökkisepänaukion ja Lökkisepänkujan kokonaisuudesta on laadittu uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa on tutkittu, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos.

Vaihtoehto 1 on kaavaehdotuksen mukainen toteutus, jossa on laadukkaasti toteutettu viihtyisä ja omaleimainen kaupunkipuisto ja tähän liittyvää olemassa oleva toriaukio. Tavoitteena on vehreä ja ekologinen ympäristö ja toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus. Muodostunut jalankulkuympäristö voidaan jakaa kolmeen toiminnallisesti erityyppiseksi alueeksi. Läkkitori tarjoaa perinteiselle toritoiminnalle rauhallisen ympäristön, keskiosa vehreän ja kaupunkiekologiaa tukevan suojaisen kaupunkipuiston ja kolmas osa aktiivisen kohtaamispaikan. Torin ja puiston väliin on sovitettu uusi esiintymislava, jollaista on esimerkiksi Leppävaaraseura toivonut.

Katutasokerroksen aktivoimiseksi on osoitettu yhtenäinen leveä arkadikäytävä Läkkitorilta Turuntien ylikulkevalle sille asti. Arkadikäytävä

luo puolijulkisen tilan rakennusten ja puiston mahdollistaen samalla jalankulkijalle säältä suojatun reitin Asemasillalle.

Vaihtoehto 2:ssa nykyistä torialuetta laajennetaan suurtapahtuma-aukioksi. Aukion ensisijainen käyttötarkoitus on mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestäminen. Alueen L-muoto ja ympäröivät asuinkerrostalot sekä julkiset palvelut rajoittavat kuitenkin tilaisuuksien järjestämistä huomioiden toiminnalliset vaatimukset sekä melu- ja turvallisuuskohdat. Toritapahtumat ovat hyvin satunnaisia, jolloin aukio olisi suurimmaksi osaksi autio. Torialuetta voidaan hyödyntää pysäköintiin tai huoltoajoon, mutta tämä ei ole ollut suunnittelun ensisijainen tavoite.

Suunnitelmassa on esitetty arkadikäytävä hotellin eteen, mutta asuinkerrostalon jalusta arkadeineen on poistettu, jolloin yhtenäinen säältä suojattu jalankulkuympäristö on pienentynyt. Lisäksi asuinkerrostalolla ei tässä vaihtoehdossa ole piha-aluetta, ellei sitä osoiteta maantasoon, jolloin se vähentää yhtenäistä torialuetta. Asuintornin piha-alueen ja tapahtuma-aukion yhteensovittaminen katutasossa on käytännössä mahdotonta.

2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

a) Lökkisepänaukion saattoliikenteen kääntöpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.

Lökkisepänaukion katu on lyhennetty, jolloin myös saattoliikenteen kääntöpaikka sijoittuu pohjoisemmaksi ja tällöin kääntöpaikan ja sillan sisäänkäynnin väliin jää laajempi yhtenäinen alue. Turuntien pohjoisreunaan hotellin bussipysäkkien yhteyteen on lisätty saattopaikkoja myös autoille.

b) Lökkisepänkujan LP-aluetta laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.

Lökkisepänkujan LP-alue on pidetty samankokoisena kuin aikaisemminkin, jotta puistoalueesta on saatu mahdollisimman viihtyisä, toiminnallinen ja laaja kokonaisuus. Leppävaaran alueelta löytyy kattavasti pysäköintipaikkoja alueen palveluille ja terveyskeskukselle. Lökkitorin olevien ja tulevien tapahtumien mahdollistamiseksi vaihtoehdossa 1 esitetään uusi, kiinteä esiintymislava torin lounaiskulmaan. Uusi tapahtumalava aukeaa myös tulevaan Lökkisepänpuistoon mahdollistaen



pienemmät ja intiimimmät tilaisuudet puiston suuntaan lavarakenteen toimiessa joko esiintymislavana tai katsomona. Puiston rajattua LP-aluetta ei ole mahdollista laajentaa tapahtumakäyttöön.

c) Lökkisepänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusta muutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisulla.

Kaavaehdotuksessa esitetään Lökkisepänpuisto laajempaan kuin ennen palautusta olleessa ehdotuksessa. Tavoitteena on taata viihtyisä, toiminnallinen ja turvallinen ympäristö alueen käyttäjille sekä vehreät näkymät jo alueella asuvillekin.

Katualueisiin luettava katuaukio/tori merkintä ei takaa ympäristöltä samanlaisia laadullisia ja vehreitä tavoitteita, kuin puistomerkintä. Katualueiden ja puistojen suunnittelusta sekä ylläpidosta vastaavat Espoossa eri tahot, joilla on eri lähtökohdat alueiden laatutasoon.

3. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?

Turuntien katualuetta ei ole mahdollista kaventaa, koska liikennejärjestelyiden vaatima tila on kavennettu jo nyt mahdollisimman kapeaksi ja Turuntien linjaus on siirretty mahdollisimman lähelle rataa.

b) Voidaanko korttelin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle huomioiden tarve kävelykeskustan laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä korttelin 51133 piha-alueiden toimivuus?

Vanhan maantien (nykyisin Ratsukadun itä-länsi-suuntainen osuus) liikennejärjestelyt on mitoitettu mahdollisimman tiiviisti. Korttelin 51133 asuinrakennuksia ei voida siirtää lähemmäksi ajorataa liikenteen ympäristöpäästöjen takia (ilmanlaatu ja melu). Lisäksi ajoradan ja pyörätien väliin on haluttu mitoittaa viihtyisyyttä lisäävä puurivi.

Korttelin 51133 pohjoisen asuinrakennuksen massoittelua on suoristettu itäpäässä, jolloin pysäköintilaitoksen ajoramppia on myös pystytty siirtämään pohjoisemmaksi. Tällöin on saatu enemmän tilaa pihalle ja kävelyalueelle.

c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?

Leppävaaran aseman liityntäpysäköintipaikkojen määrää on lisätty HSL:n ja Väyläviraston tavoitteiden mukaisesti nykyisestä noin 450 autopaikasta 600 autopaikkaan. Saavutettavuuden varmistamiseksi liityntäpaikoista 300 sijoitetaan pohjoispuolen uuteen maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja 200 radan eteläpuolelle, Sellon uuteen pysäköintilaitokseen. Molemmista uusista pysäköintilaitoksista on suorat hissi- ja porrasyhteydet Asemasillalle. Lisäksi 100 liityntäpaikkaa jää edelleen Sellon kattoparkkiin. Maanalaiset liityntäpysäköintipaikat ovat kaupungin näkökulmasta vaativia investointeja ja näin niiden määrää ei voida esitetystä lisätä. Kaikkiaan liityntäpaikkojen määrää lisäännyy nykytilanteeseen verrattuna noin 150 autopaikalla ja sääsuojaiten paikkojen määrä noin 270 autopaikalla.

4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.

Lautakunnalle esitetään tarkemmat kaavatalouslaskelmat lautakuntaesittelyn yhteydessä.

Asemakaavalla kehitetään Leppävaaran keskustaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Turuntien pohjoispuolelle muodostetaan vahva kaupunkikuvallinen kokonaisuus, joka tasaa pohjoisen ja eteläisen välistä kaupunkivallista ja toiminnallista epätasapainoa.

Leppävaaran keskustan kohdalla Turuntien linjaus siirretään lähemmäksi rata-aluetta ja Lintuvaarantien linjausta muutetaan siten, että vapautunut katualueen osa liitetään osaksi uutta korttelialuetta. Toimenpiteillä mahdollistetaan Leppävaaran keskustan tasapainoisen kehittymisen niin asuin- kuin liike-elämän suhteen.

Turuntien pohjoispuolelle osoitetaan asumista ja toimistoja, liiketiloja, hotelli sekä jalankulkusilta, mikä yhdistyy Sellon kauppakeskuksen laajennusosaan. Uusi lämmin ja palveluita sisältävä jalankulkuyhteys toimii samalla matkakeskuksena, josta on yhteydet junalaitureille. Läkkitorin yhteyteen tulee uusi puisto, jonka kasvillisuudella pystytään hillitsemään alueen tuuliolosuhteita ja parantamaan alueen viihtyisyyttä.

Turuntie eteläpuolelle mahdollistetaan liikekeskuksen laajentuminen bussiterminaalin päälle. Alle jäävälle terminaalille muodostuu säältä suojattua odotustilaa. Terminaalitilan valaistukseen ja turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Terminaalista järjestetään

esteettömät yhteydet niin liikekeskukseen, ylikulkusillalle kuin maanalaiseen pysäköintiin.

Alueen liityntäpysäköintiä kehitetään molemmin puolin Turuntietä. Yhteydet pysäköintiin suunnitellaan sujuviksi ja liityntäpysäköintipaikkojen määrää lisätään nykyisestä noin 480:stä 600:aan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 17,5 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 200 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaava mahdollistaa asumista noin 38 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilän ja hotellin rakennusala on mahdollistettu yhteensä noin 35 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa noin 46 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueeseen kuuluu korttelit 51253 (Metropolian oppilaitos) ja kortteli 51254 (Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja VPK) ympäröivien katualueiden muutosten takia. Katualueiden ja -järjestelyiden muutokset eivät vaarananna palolaitoksen toimintaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteita 8.6.2016, 27.9.2017, 11.10.2017 ja 25.10.2017.

12.4.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi 7.4.2017 päivätyn luonnoksen Leppävaaran-visioksi.

10.10.2018 kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus, katulinjausta.

### **Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto**

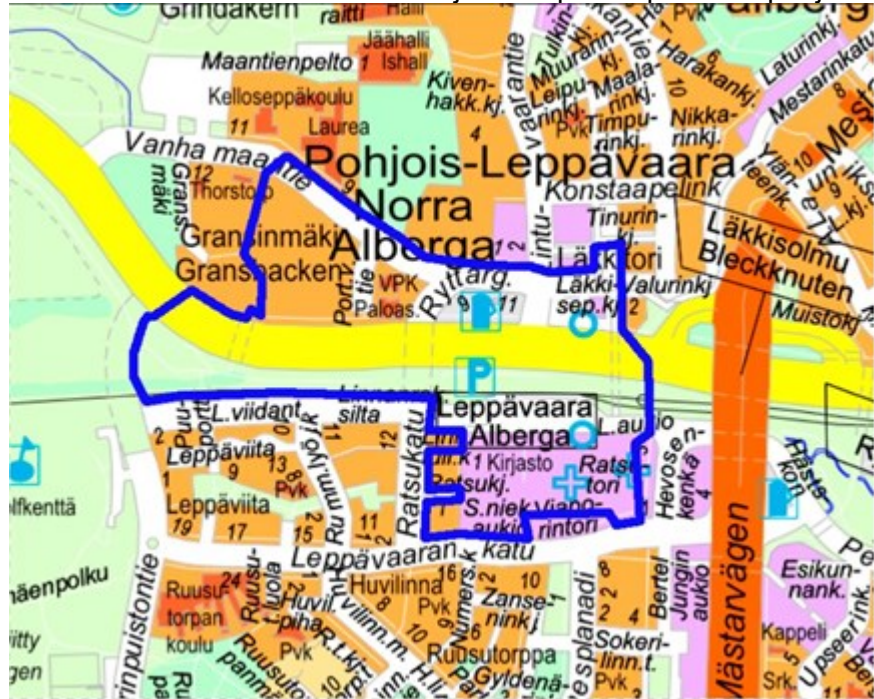
Päätti 23.9.2013 suunnitteluvarauksen hakumenettelystä Leppävaaran alueelle.

8.9.2014 myönsi varaukset Pohjois-Leppävaaran keskuksen suunnittelua varten.

19.10.2015 myönsi varauksen kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten.

Suunnitteluvaraukset on uusittu: 9.5.2016, 5.6.2017, 12.2.2018, 1.4.2019 ja 14.4.2020.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Leppävaaran keskus - Alberga centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7229, käsittää Korttelit 51133, 51253, 51254, 51310 Osa korttelia 51311-51312, katu- ja liikennealueet, muodostuu uudet korttelit 51128 ja 51129, poistuu korttelit 51134 ja 51146, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 110617.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Turuntien pohjoispuolelle on asemakaavan muutosta hakenut Espoon kaupunki sekä kaupungilta suunnitteluvarauksen saaneet Sponda Oyj, Scandic Hotels Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Lemminkäinen Talo Oy. Korttelille 51134 asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja kiinteistö Oy Läkkitori.

Turuntien eteläpuoliselle on asemakaavan muutosta hakenut Espoon kaupunki sekä kaupungilta suunnitteluvarauksen saanut kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello. Lisäksi Kauppakeskus Sello on hakenut kaavamutosta kiinteistöihinsä.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2013 nimellä Leppävaaran aluekeskuksen kehittäminen.

### Alueen nykytila

Leppävaaran keskusta-alue muodostuu kahden erikokoisen liike- ja kaupallisen keskittymän ympärille. Molempien liikekeskusten viereen sijoittuu asuinkerrostaloja ja toimistorakennuksia.

Suunnittelualan yleisilme on hajanainen ja ympäristöä hallinnoi laajat katu-, rautatie- ja pysäköintialueet.

Turuntien pohjoispuolella on kaksi katualueiden ympäröimää korttelialuetta, jotka eivät ole toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Näistä lännenpuoleisessa sijaitsee huoltoasema ja itäinen kortteli on pysäköintialueena. Huoltoasemasta länteen päin sijaitsee Leppävaaran paloasema ja VPK sekä tyhjilleen jäänyt ja purettava Metropolian ammattikorkeakoulu.

Turuntien eteläpuolella on yksi Suomen vilkkaimmista joukkoliikenneterminalleista ja kauppakeskus Sello.

Nykyinen liikenneverkko ruuhkaantuu helposti, jolloin pienikin liikenteen kasvu voi ylikuormittaa liikenneverkon. Liikenneverkko ei pysty välittämään kasvavaa liikennemäärää. Toimivuusongelmia aiheuttavat muun muassa liittymien lyhyet liittymävälit.

Alueella on sekä kaupungin, valtion että yksityisen tahon maanomistusta.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen halki itä-länsi suunnassa kulkee päärata ja valtatieksi osoitettu katu. Keskustatoimintojen itäpuolella kulkee etelä-pohjoissuunnassa moottoriväylä, joka liittyy valtaväylään eritasoliittymällä. Liittymän pohjoispuolella väylä on osoitettu kulkemaan liikennetunnelissa. Keskustatoimintojen alueen ympäristö on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Leppävaaran keskusta on vireillä olevassa vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi pääradan varrella. Alueelle on osoitettu liityntäpysäköintiä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu alueiden pääasiallinen pääkäyttötarkoitus. Pääosa kaava-alueesta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Luoteisosassa suunnittelualuetta on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Alueen eteläosassa on asuntoalue (A).

Suunnittelualueen halki itä-länsi suuntaisesti on osoitettu raide asemineen ja Helsingin ja Tapiolan välinen raideyhteys sekä päätiet ja pääkadut ja kokoojakadut.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa yhdeksän eri asemakaavaa. Leppävaaran keskus Pohjoinen I / Ydinkeskus asemakaava, alue 110600 (valtuusto [Kv] hyväksyi 16.6.1982, vahvistettu 21.6.1983). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualuetta.

Gransinmäki, asemakaava, alue 110800 (Kv hyväksyi 14.6.1999) Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualuetta.

Portinvartija, asemakaava, alue 115500 (Kv hyväksyi 19.1.2004). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu kortteliin 51254 yleisten rakennusten korttelialue (Y), kortteliin 51133 toimistorakennusten korttelialue (KT) ja kortteliin 51146 liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita. Asemakaava on ollut voimassa 15 vuotta ja sitä voidaan pitää vanhentuneena korttelien 51133 ja 51146 kohdalla, koska nämä korttelit eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, asemakaavan muutos, alue 110601 (Kv hyväksyi 24.4.1985). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KLT).

Leppävaaran liikekeskus I-II, asemakaavan muutos, alue 115601. (Kv hyväksyi 15.4.2002). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu joukkoliikenneterminaalialue (LA-1) ja katualuetta.

Leppävaaran liikekeskus I, asemakaava, alue 111400 (Kv 17.5.1999). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu rautatiealue (LR) ja katualuetta.

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115603. (Kv hyväksyi 26.2.2007). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aikatiloja (KM), Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1) ja yleiselle jalankululle varattua alueenosaa (pp).

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115602 (Kaupunkisuunnittelulautakunta (Ksl) hyväksyi 16.3.2005). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), joukkoliikenneterminaalialue (LA-1) ja yleiselle jalankululle varattua aluetta.

Turuntie, asemakaavan muutos, alue 117500 (Ksl hyväksyi 14.11.2020). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu Turuntien katualuetta.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.3.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 3.5.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteiden jättäjistä seitsemän ei ilmaissut asuinpaikkaansa. Kahden kohdalla asuinpaikaksi ilmoitettiin Leppävaara tai Pohjois-Leppävaara. Osoitteiden perusteella kaksi muistutuksen jättäjää asui Vallikalliolla ja yksi Lintuvaarassa. Muistutuksen jättivät myös Espoon vammaisvaltuusto ja Leppävaara-seura ry.

Mielipiteiden pääkohdat koskivat Lintuvaarantie vaihtoehtoisia linjauksia, ajoneuvoliikenteen sujuvuutta, ylikulkusillan tarpeellisuutta, kaupunkirakennetta sekä jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Lisäksi kiinnitettiin huomioita rakentamisen korkeuteen sekä rakentamisen aikaisiin haittoihin. OAS:sta järjestetystä asukastilaisuudesta annettiin palautetta.

Mielipiteisiin ja kannanottoihin on laadittu vastineet.

Mielipiteitä on huomioitu muun muassa kehittämällä liikennejärjestelyitä ja osoittamalla monipuoliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Kaavassa on määrätty toteutettavaksi myös saattopaikat kansipysäköinnissä siten, että korkeat taksit mahtuvat ajamaan sinne. Lisäksi kaavassa on määräyksiä kaupunkikuvallisista ja viihtyvyyttä lisäävistä tekijöistä, kuten tuulisuuden vähentämisestä.

Leppävaaran keskustan kehittämistä on järjestetty kolme asukasilaisuutta: 1.3.2017, 19.12.2017 ja 26.4.2018, joista jälkimmäinen oli OAS:n asukastilaisuus.

### **Asemakaavan muutos**

Kaava mahdollistaa keskustamaista uutta asuinkerrostalo-, liike-, toimisto- ja hotellirakennusten sekä matkakeskuksena ja jalankulkusiltana toimivan sillan rakentamisen Leppävaaran keskusta-alueelle. Kaava lisää alueen jalan- ja pyöräilyverkostoa sekä mahdollistaa keskusta alueelta puuttuneen puiston rakentamisen.

Asemakaavassa on osoitettu jalankulkusilta yhdistämään Leppävaaran etelä- ja pohjoisosat toisiinsa. Etelässä silta liittyy Sellon kauppakeskuksen laajennusosaan ja pohjoisessa silta on osana jalankulkuympäristöä. Silta tulee toimimaan osana matkakeskusta ja tarjoaa lämpimät odottelualueet joukkoliikenneterminalin käyttäjille. Sillan sivuilta ja pohjoispäädystä on avoimet näkymät ja sillalta on porras- ja hissiyhteydet joukkoliikenneterminaliin, rautatiealueelle, pohjoisosassa jalankululle- ja pyöräilylle varatulle alueelle sekä liityntäpysäköintiloihin. Silta sijoittuu keskeiselle osalla Leppävaaran keskustaa ja tämän takia sen muotokieli tulee tukea alueen identiteettiä ja olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista.

Turuntien pohjoispuolella sijaitsevat toimisto-, asuin- ja hotellirakennukset muodostavat uuden yhtenäisen kokonaisuuden, jota korostetaan rakennusten kattolinjoilla, jotka tulee muodostaa kaupunkikuvassa erottuva, päätyräystäistään viereisiin rakennuksiin liittyvä, visuaalisesti yhtenäinen linja. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja täyttää kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset.

Korkeimmissa rakennuksissa julkisivuja tulee jäsentää Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti vertikaalisuunnassa siten, että kahden alimman kerroksen julkisivukäsittelyn tulee muodostaa rakennuksille kaupunkimaista jalustaa.

Kaavamuutoksessa on mukana korttelialueita, joiden kaavamääräysten sisältöä ei muuteta. Kaavamuutostarpeet ovat kohdistuneet muun muassa katulinjausten muutoksiin, jolloin korttelialueiden rajoja on jouduttu muuttamaan. Tällaisia korttelialueita ovat yleisten rakennusten korttelialue (Y), jossa sijaitsee palolaitos ja vapaa palokunta. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) sijaitseva oppilaitos puretaan ja alueen maankäyttöä tullaan suunnittelemaan uudelleen erillisellä kaavamuutoksella myöhempänä ajankohtana.

Sellon kauppakeskuksen korttelialueiden kaavamerkintöjä ei ole myöskään muutettu, koska muutokset eivät ole kohdistuneet itse pääkäyttötarkoituksiin.



## Kortteli-alueet

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaava-alueella on kaksi AK-korttelialuetta Turuntien pohjoispuolella. Itäinen kortteli sijaitsee aivan Läkkitorin vieressä ja muodostaa olemassa olevan kerrostalon kanssa suurmaisemassa erottuvan parin. Kerrostalon korkea osa ei sijoitu olemassa olevan kerrostalon eteen, vain kattopihallinen yksikerroksinen osio sijoittuu asuintalon kohdalle. Vanhan maantien varrella sijaitsevat asuinkerrostalot avautuvat sisäpihalle. Kadunpuolella ensimmäiseen kerrokseen on osoitettu toteutettavaksi liike-, palvelu- tai toimistotiloja. Korttelissa 51133 on rakennusoikeutta yhteensä 26 100 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 51129 11 500 k-m<sup>2</sup> asumista ja 300 k-m<sup>2</sup> liikerakentamista.

### Huvi- ja viihdepalveluiden sekä liikerakennusten korttelialue (PV-1)

Korttelialue sijoittuu Ratsukadun ja Linnanrakentajankujan väliin Ratsukujan pohjoispuolelle. Kaavamääräyksessä edellytetään, että vähintään 25 % asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta tulee käyttää elokuvateattereita ja niitä palvelevia ravintola-, kahvila-, aula-, liike- ja muita oheistiloja varten. Kansitason alle mahdollistetaan liike- ja palvelutiloja.

### Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelissa on Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen (LUP) ja Leppävaaran VPK:n voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteutetut rakennukset. Kaavalla mahdollistetaan korttelialueen laajentuminen länteen päin, jotta piha-alueella on paremmin tilaa hälytysajoneuvoille ajettaessa ulos tallista. Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 2 200 k-m<sup>2</sup>.

### Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 16 000 k-m<sup>2</sup>. Ajo kortteliin on osoitettu Vanhalta maantieltä. Korttelialueen luoteisosassa sijaitsee muinaismuistoalue.

### Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Kaava noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennusoikeutta on 46 500 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

### Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Korttelissa 51129 sijaitsevan hotellirakennuksen arkkitehtuurin on kaavassa osoitettu laatua ja kaupunkikuvallisia määräyksiä. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on XVI ja rakennusoikeutta on yhteensä 13 500 k-m<sup>2</sup> ja 400 k-m<sup>2</sup> liikerakentamista Läkkikaupunginpolun puolella yksikerroksisessa osiossa.

### Toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa oppilaitoksen (KT-1)

Rakennusalat sijoittuvat Turuntien pohjoispuolelle. Toimistorakennuksissa osa ensimmäisen kerroksen pitkästä sivusta tulee toteuttaa voimakkaasti sisäänpäin viistettyinä siten, että muodostuu arkaditila sisäänkäyntien yhteyteen. Rakennusoikeutta on yhteensä 20 900 k-m<sup>2</sup> ja kerroskorkeudet vaihtelevat IX-VIII.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aikatiloja (KM)  
Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Kaava noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennusoikeutta on 22 200 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1)  
Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Kaava noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennusoikeutta on yhteensä 22 090 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

### **Muut alueet**

#### **Puisto (VP)**

Kaava-alueelle muodostetaan uusi puisto, Lökkisepänpuisto. Puisto tulee toteuttaa kaupunkivallisesti korkeatasoisena ja vihreänä. Puistoon tulee istuttaa suureksi kasvavia puita luomaan alueelle tilallista vaihtelua, vehreyttä ja vähentämään tuulisuutta. Puiston tulee toimia osana yhtenäistä kokonaisuutta ympäröivien julkisten ulkotilojen kanssa.

#### **Rautatiealue (LR)**

Alue sijoittuu Turuntien ja joukkoliikenneterminaalin alueen väliin. Kaavassa on tarkistettu alueen rajoja yhteistyössä Väyläviraston kanssa. Kaavalla mahdollistetaan jalankulkusillan rakentaminen rautatiealueen yli. Vapaa alikulkukorkeuden on rata- ja katualueella oltava vähintään seitsemän metriä. Sillalta tulee rakentaa porras- ja hissiyhteydet rautatiealueelle.

#### **Joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1)**

Alue sijoittuu rautatiealueen ja kauppakeskus Sellon väliin. Terminaalin yläpuolelle on osoitettu ulokkeen rakennusala. Rakennusoikeutta ulokkeelle on osoitettu 11 000 k-m<sup>2</sup>. Ulokkeen alapuolinen vapaa korkeus tulee olla vähintään viisi metriä maanpinnasta. Ulokkeen kerrosala luetaan kuuluvaksi viereisen KL-korttelin rakennusalan rakennusoikeuteen.

#### **Yleinen pysäköintialue (LP)**

Kaavassa on osoitettu Lökkisepänkuja niminen yleinen pysäköintialue korttelin 51135 eteläpuolelle asiakaspysäköintiä varten. Alueen läpi on osoitettu ajoyhteys edellä mainittuun kortteliin huoltoliikenne, on

mahdollista toteuttaa nykytilanteen kaltaisesti korttelialueen läpi yksisuuntaisesti.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan laadukkaina ja yleisilmeeltään vaaleina ja katosta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona.

#### Suojaviheralue (EV)

Alueen halki kulkee Monikonpuroon laskeva avo-oja, jonne johdetaan hulevesiputkessa vesiä Portinvartijantieltä. Ojalla ei ole luontoarvoja. Kunnallisteknisten yleissuunnitelmien pohjalta on kaavaan osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen.

### Liikenne

#### Liikennejärjestelyt

Kaavamuutoksen myötä alueen liikennejärjestelyt muuttuvat. Alueella painotetaan kestäviä kulkumuotoja kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuus on varmistettu.

Turuntien linjaus on siirretty etelämmäksi. Turuntieltä on suunniteltu sekä idästä että lännestä rampit maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi nykyinen Turuntieltä lännestä Ratsukadulle tuleva ramppi on muutettu ajoratojen keskelle, jotta on saatu järjestettyä myös uusi ramppiyhteys Ratsukadulta Turuntielle länteen päin. Lintuvaarantien linjaus on käännetty kulkemaan Vanha maantien ja Portinvartijantien kautta Turuntielle. Ratsukatua on suunniteltu parannettavaksi 2+2-kaistaiseksi Linnatullinkadun ja Vanhan maantien välisellä osuudella.

Liikenne-ennusteen vuodelle 2050 mukaan Turuntien liikennemäärä noin 20 000 - 30 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk) Säterinpuistontien ja Kehä I:n välillä, Lintuvaarantien noin 11 600 ajon/vrk, Vanhan maantien noin 5 400 - 11 200 ajon/vrk, Ratsukadun noin 4 400 - 7 200 ajon/vrk ja Linnatullinkadun noin 2 200 ajon/vrk. Alueelle on tehty toimivuustarkastelut, joiden mukaan liikennejärjestelyt toimivat riittävällä tasolla. Myös palolaitoksen liikenteen toimivuus on varmistettu.

Suunnitelmissa on huomioitu joukkoliikenneterminaalien kehittäminen, kaupunkiradan jatko länteen, bussilinjasto ja -pysäkit. Radan pohjoispuolella saattoliikenne järjestetään kannen alaisessa pysäköintilaitoksessa, johon pääsee suoraan Turuntieltä ja Lökkisepänaukiolta. Lisäksi saattoliikenne voi käyttää Lökkisepänaukion kääntöpaikkaa.

Suunnittelun aikana on kehitetty jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä ja -järjestelyitä. Turuntien varteen pohjoispuolelle on suunniteltu sujuva

pyöräilyn baana, joka ei risteä ajoneuvoliikenteen kanssa suunnittelualueella. Baanalla sekä pyöräilyn seutu- ja pääreiteillä on pyritty erottelemaan jalankulku ja pyöräily toisistaan. Turuntien ylittävä asemasilta (Läkkisilta) vähentää Turuntien ja radan estevaikutusta ja parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta ja vaihtoyhteyksiä. Lisäksi se mahdollistaa lämpimän odotustilan asemalle. Joukkoliikenneterminaalista on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyörätie Ratsukadun yli Linnanrakentajansillalle. Siltayhteys parantaa terminaalin saavutettavuutta Ratsukadun länsipuolisilta aluilta. Ratsukadun länsireunasta poistuu jalankulku- ja pyörätie Linnatullinkadun ja Vanhan maantien väliseltä osuudelta, mutta Ratsukadun länsipuolella parannetaan jalankulku- ja pyörätietä leventämällä erottelemalla jalankulku ja pyöräily toisistaan. Myös nykyinen Turuntieltä suoraan Ratsukadulle (siltojen alle) liittyvä jalankulku- ja pyörätie poistuu, kun Ratsukadun ratkaisut muuttuvat.

### **Pysäköinti**

Y- ja YO -kortteleiden autopaikat järjestetään kortteleissa. AK-, KT-1 ja KL-1-kortteleiden (Turuntien pohjoispuoli) autopaikat järjestetään vuorottaispysäköintinä kannenalaisessa pysäköintilaitoksessa, johon voidaan ajaa suoraan Turuntieltä tai Läkkisepänaukiolta. Radan eteläpuolella (Sello) pysäköinti järjestetään Sellon nykyisen pysäköintilaitoksen lisäksi joukkoliikenneterminaalin alla olevassa pysäköintilaitoksessa sekä uudessa pysäköintitalossa, johon ajetaan sisään terminaalin alla olevan pysäköintilaitoksen ja Sellon kattopysäköinnin kautta. Ulos pysäköintitalosta voi myös ajaa Linnatullinkadulle länteen päin.

Liityntäautopaikkoja on sijoitettu radan molemmin puolin yhteensä noin 600 autopaikkaa. Osa autopaikoista toteutetaan vuorottaiskäyttöperiaatteella muiden toimintojen kanssa. Liityntäpysäköintipaikoilta on sujuvat yhteydet joukkoliikenneterminaaliiin ja asemalle.

Yleisiä autopaikkoja on suunniteltu yhdeksän Läkkisepänkujan LP-alueelle.

### **Selvitykset**

Alueelle on tehty liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut sekä kunnallistekniikan yleissuunnittelua.

Asumiseen liittyen alueelle on tehty melu-, runkomelu-, tärinä- ja ilmanlaatuselvitykset. Kaavamääräyksissä on huomioitu tarvittavat toimenpiteet.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Toteutettavat liikennejärjestelyt toimivat alkuinvestointina Leppävaaran kaupunkikeskustan laajemmalle kehittämiselle. Edellä mainituilla toimenpiteillä varmistetaan Leppävaaran keskuksen ajoneuvoliikenteen välityskyky pitkälle tulevaisuuteen, aina 2050-luvulle asti.

Leppävaaran keskuksen asemakaavaehdotuksen edellyttämät liikenteelliset uudelleenjärjestelyt ovat merkittäviä: Turuntie siirretään rataa kiinni, kaistojen väliin rakennetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ml. liityntäpysäköinti) johtavat suuntaisrampit, lisätään ramppi liittymä Ratsukadulta Turuntielle ja Lintuvaarantien-Turuntien risteys siirretään länteen, Portinvartijantielle. Kyseinen ratkaisu tukee osaltaan urheilupuistoon johtavan ajoneuvoliikenteen ohjautumista sen eteläisille pysäköintialueille.

Alustavan KTYS-kustannusarvion mukaan keskustan inframuutokset maksavat kaupungille noin 56 milj. euroa (alv. 0%). Summa ei sisällä tarvittavia väliaikaisjärjestelyitä, nykyisen bussiterminaalin peruskorjausta eikä kaupungin osuutta uudesta Asemasillasta, joka toteutetaan kumppanuushankkeena yhdessä Sellon kauppakeskuksen kanssa. Toisaalta keskuksen rakentaminen sisältää investointeja, joihin kaupunki on jo aiemmin sitoutunut, mm. itä-länsisuuntaisen pyöräbaanan toteuttaminen Turuntien varteen. Summa ei pidä sisällään Säteripuistontien jatkeen alikulkua, joka on osa kaupunkiradan jatkoinvestointia.

Leppävaaran keskus, pohjoinen I ydinkeskus 110617 maanmyyntitulot ja maankäytön sopimuskorvaukset kattavat kaupungille kohdistuvista kaikista 1. vaiheen alkuinvestoinneista ja väliaikaisjärjestelyistä noin puolet. Mikäli ennakoitaan muut, keskustan välittömässä läheisyydessä vireillä olevat tai käynnistymässä olevat asemakaavamuutoshankkeet, voidaan arvioida, että noin 10 vuoden perspektiivillä katsoen hanke on kaupungille selkeästi kannattava investointi.

### **Korttelisuunnitelma**

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelmat.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 4. - 5.4.2018 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2018 § 192

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

päätää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto b:n pohjalta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tuotava Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus alue 110617 ehdotusvaiheen kaavaratkaisu laaditaan perustuen Lintuvaarantien kääntämiseen Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksestä Portinvartijantielle.

## Käsittely

Lintunen Karhun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto A:n (Lintuvaarantien nykyinen sijainti) pohjalta." Perustelut: Vaihtoehto A varmistaa parhaiten keskusta-alueen liikenteen toimivuuden ja paloaseman liikenteellisen toimintakyvyn. Vaihtoehto A myös vähentää liikenneturvallisuusriskejä minimoimalla ratkaisun liikennettä lisäävät vaikutukset Lintuvaaran alueen poikittaiskaduilla (Vallikatu, Pikkulinnunreitti, Linnuntie), joilla sijaitsee alueen kouluja ja päiväkotia. Esiitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-aluetta, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuinkeuhkotalokorttelin rakentamiseen.

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: "Päätösehdotukseen lisätään seuraavat uudet kohdat:

- Alueen jatkosuunnittelua toteutetaan lautakunnan 25.10.2017 tekemien linjausten pohjalta. Näiden lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien rakennusten aiheuttamien varjojen välttämiseen yleisillä alueilla. Uutta, tien käännöstä muodostuvaa korttelia on kehitettävä osana julkista kaupunkikeskustaa.

- Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoitteesta, aukoiden yksityis- ja julkisluonteisuudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsittelyssä.

- Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lautakunnalle esitetään lisäksi radan

eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkkoon."

Lisäksi Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan arkkitehtuurikilpailua koskevan lisäsehdotuksen:

"Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu."

Perustelut: Leppävaaran keskustakortteli on yksi Espoon tärkeimmistä. Arkkitehtuurikilpailulla varmistetaan, että käytössä ovat parhaat mahdolliset suunnitelmat sen toteuttamiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja ehdotti tehtyjen ehdotusten käsittelyjärjestykseksi sitä, että ensimmäisenä käsitellään Lintusen muutosehdotus ja tämän jälkeen Partasen lisäsehdotukset. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti ehdotetun käsittelyjärjestyksen.

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että Lintunen on tehnyt kannatetun muutosehdotuksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Partanen, Vainikainen, Kijärvi, Kivekäs, Sorri, Nevanlinna, Donner ja Saramäki. EI äänestivät Lintunen, Oila, Kemppe-Virtanen ja Karhu. Särkijärvi äänesti tyhjä.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjä, jatkavan asian käsittelyä esittelijän ehdotuksen mukaisena.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Partanen on tehnyt kannatetun lisäsehdotuksen kolmesta päätösehdotuksen kohdasta ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäsehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen päätöskohtien lisäykset.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Partanen on tehnyt kannatetun lisäsehdotuksen koskien arkkitehtuurikilpailun järjestämistä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäsehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen päätöskohdan lisäyksen koskien arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä päätöskohtien lisäyksillä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

päättää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto b:n pohjalta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tuotava Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus alue 110617 ehdotusvaiheen kaavaratkaisu laaditaan perustuen Lintuvaarantien kääntämiseen Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksestä Portinvartijantielle,

3

Alueen jatkosuunnittelua toteutetaan lautakunnan 25.10.2017 tekemien linjausten pohjalta. Näiden lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien rakennusten aiheuttamien varjojen välttämiseen yleisillä alueilla. Uutta, tien käännöstä muodostuvaa korttelia on kehitettävä osana julkista kaupunkikeskustaa,

4

Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoitteista, aukkioiden yksityis- ja julkisluonteisuudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsittelyssä,

5

Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lautakunnalle esitetään lisäksi radan eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkostoon,

6

Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu.

Lintunen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:

”Vaihtoehto A varmistaa parhaiten keskusta-alueen liikenteen toimivuuden ja paloaseman liikenteellisen toimintakyvyn. Vaihtoehto A myös vähentää liikenneturvallisuusriskejä minimoimalla ratkaisun liikennettä lisäävät vaikutukset Lintuvaaran alueen poikittaiskaduilla (Vallikatu, Pikkulinnunreitti, Linnuntie), joilla sijaitsee alueen kouluja ja päiväkoteja. Esitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-alueita, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuinkerrostalokorttelin rakentamiseen.”

Karhu jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:

”Jätän eriävän mielipiteen §192 Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus, katulinjaus, alue 110617. Pohjaesityksessä ollut ja kokouksessa päätetty vaihtoehto B, jossa Lintuvaarantie käännetään Ratsukadun risteyksestä aina



Portinvartijantielle ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 5§ alueiden käytön suunnittelun tavoitteita, jossa pitää edistää mm. turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Päätetty vaihtoehto ei myöskään toteuta Espoon visiota, jossa Espoo on asukas- ja asiakaslähtöinen ja sitä, että Espoo olisi oikeudenmukainen. Myös Espoo-tarinassa mainitut valtuustokauden päämäärät koskien ympäristöä, rakentamista ja liikennettä, jonka mukaan kaupunkikeskukset kehittyvät omiin vahvuksiinsa tukeutuen viihtyisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi asumisen, asioinnin, työssäkäynnin ja vapaa-ajan kohtaamispaikoiksi, eivät täyty.

Päätetty Lintuvaarantien kääntäminen tarkoittaa tosiasiallisesti tien katkaisua. Tämän vuoksi liikenne Lintuvaarantieltä Turuntielle joutuu kiertämään noin 500 metrin pituisen matkan ja kahdet ylimääräiset liikennevalot. Lintuvaarantie on ollut suoraviivainen ja hyvin sujuva kokoojakatuyhteys, joka on ollut ainoa katuyhteys Leppävaaran pohjoisosista Turuntielle. Tien katkaisu ja liikenteen kääntäminen kiertolenkille tuo estevaikutuksen, joka aiheuttaa lisää liikenneneruuhkia, lisää CO<sup>2</sup>-päästöjä ja muita haitallisia päästöjä, heikentää asukkaiden arjen sujuvuutta, heikentää alueen yritysten toimintaedellytyksiä, heikentää alueen yritysten logistiikkaa, haittaa ympäröivään alueeseen orientoitumista, heikentää paloaseman hälytysvastetta ja antaa tarpeetonta taloudellista hyötyä yhdelle yksittäiselle maanomistajalle ja rakennusliikkeelle.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2020 § 72

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavanmuutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.5.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2020 § 77

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavanmuutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 84

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset pohjaehdotukseen: "Lisätään päätöskohta 4: "Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää järjestää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä asukastilaisuuden, jonka puheenjohtajaksi valitaan N.N."

"Lisäksi asukastilaisuudessa ja erikseen järjestettävällä kyselyllä kysytään asukkaiden mielipiteitä ja tavoitteita erityisesti kaavamutokseen liittyvistä kävelyalueista, -reiteistä ja aukoiden käyttötarkoituksista sekä toiminnoista, joilla luodaan elävää, viihtyisää ja turvallista leppävaaralaista kaupunkitilaa. Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä esitetään lautakunnalle yhteenveto palautteesta ja laaditaan Lökkitorin sekä kaava-alueen Lökkisepänpuiston, Lökkisepänaukion ja Lökkisepänkujan kokonaisuudesta luonnosmaiset suunnitelmat, joiden pohjalta lautakunta voi ohjeistaa kokonaisuuden osalta asemakaavaehdotuksen viimeistelyperiaatteen. Luonnoksissa:

- 1) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos.
- 2) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelua ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä.
- 3) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita.
- 4) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä."

Lisätään päätöskohta 5: "Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että yksilöity kohdekohtainen kaavatalouslaskelma mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio esitetään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä ja kun kaupungin ja väyläviraston välinen sopimus rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista on tiedossa."

Muita muutoksia/korjauksia:

Lisäksi täsmennetään kaavamääräyksen 4§:ää: "Pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto. Katon ala pitää olla vähintään 50 % korttelin pinta-alasta."

Poistetaan toistettu arkkitehtuuria koskeva vaatimus 4§:stä: "Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia."

Muutetaan kaavamääräyksen 5§:n lause "Sillan tulee olla lämmintä tai puolilämmintä tilaa." muotoon "Sillan sisätilojen tulee olla pienilmastoltaan miellyttävä riippumatta ulkoilman sääolosuhteista."

Korjataan kaavamääräyksissä liikkumisesteisiä koskeva terminologia.

Poistetaan tarpeettomana kaavamääräys "Pysäköintialueille ja laitoksiin saa sijoittaa liityntäpysäköintipaikkoja".

Muutetaan ilmaus "viihdepalvelujen" korttelialueesta YM:n kaavamerkintäasetuksen mukaiseksi.

Poistetaan määräyksistä elokuvateatteria koskeva velvoite.

Poistetaan tarpeettomana 5 §:ssä oleva määräys, jonka mukaan pihakannelle saa sijoittaa torimyyntipisteitä.

Poistetaan tarpeettomana kielto tuloilman ottamisesta savunpoistoluukkujen läheisyydestä."

Keskustelun aikana Lintunen Kemppe-Virtasen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: "Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun seuraavin ohjeistuksin:

1. Lakkitorin sekä kaava-alueen Lakkisepänpuiston, Lakkisepänaukion ja Lakkisepänkujan kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa

a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehdoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;

b) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelemista ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;

c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja

d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.

2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

a) Lakkisepänaukion saattoliikenteen kääntöpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.

b) Lakkisepänkujan LP-aluetta laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen

tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.

c) Lökkisepänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusta muutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisuilla.

3. Palautuksen aikana tutkitaan ja jatkokäsittelyn aikana lautakunnalle esitetään selvitykset ja ratkaisuvaihtoehdot seuraavia kysymyksiä koskien:

a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?

b) Voidaanko korttelin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle huomioiden tarve kävelykeskustan laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä korttelin 51133 piha-alueiden toimivuus?

c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?

4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.”

Myös Karhu teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Esitän asemakaavaa palautettavaksi valmisteluun siten, että Lintuvaarantietä ei katkaista. Espoon kaupungin arvojen ja toimintaperiaatteiden mukaisesti asukkaiden arki tulee olla sujuvaa. Lintuvaarantien katkaisu ja liikenteen ohjaaminen n. 400 metrin kiertotielle ja useampien liikennevalojen kautta haittaisi arjen sujuvuutta. Liikennemäärät muilla katuverkoilla, esimerkiksi Lintuvaarassa Vallikadulla, kasvaisivat. Leppävaaran paloaseman toiminta ja hälytysajon lähtö vaarantuisi liikennemäärien merkittävästi kasvaessa paloaseman edessä. Asemakaava tulee suunnitella niistä lähtökohdista, että Lintuvaarantie säilyy.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi Karhun palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Karimäki, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Siivola, Hentunen. Ei äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen palauttaa asian valmisteluun Lintusen palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

1. Läkkitorin sekä kaava-alueen Läkkisepänpuiston, Läkkisepänaukion ja Läkkisepänkujan kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa

a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;

b) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelua ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;

c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja

d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.

2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

a) Läkkisepänaukion saattoliikenteen käänköpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.

b) Läkkisepänkujan LP-aluetta laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen

tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.

c) Lökkisepänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusta muutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisuilla.

3. Palautuksen aikana tutkitaan ja jatkokäsittelyn aikana lautakunnalle esitetään selvitykset ja ratkaisuvaihtoehdot seuraavia kysymyksiä koskien:

a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?

b) Voidaanko korttelin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle huomioiden tarve kävelykeskustan laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä korttelin 51133 piha-alueiden toimivuus?

c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?

4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.

#### **Tiedoksi**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- SITO/Tilat ja alueet -yksikkö, kannanottoopyyntö
- SOTET/Tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottoopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- TYT/Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 142

04.11.2020

- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

#### Liitteet

- 1 Leppävaaran keskus mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Leppävaaran keskus lausuntojen sekä kannanottojen vastineet

#### Oheismateriaali

- Leppävaaran keskus kaavamääräykset
- Leppävaaran keskus kaavakartta
- Leppävaaran keskus ajantasa-asemakaava
- Leppävaaran keskus havainnekuvat
- Ei julkinen Leppävaara keskus mielipiteenantajat yhteystiedot sisältää henkilötietoja



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 143

04.11.2020

5049/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 143

§ 143

## **Keilaniemen kalliopysäköintilaitos ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kallio Matias YTET  
Koivula Olli  
Asanti Jenny  
[Matias.L.Kallio@espoo.fi](mailto:Matias.L.Kallio@espoo.fi)  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutus on annettu Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen maanalaisen asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 920400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.5.2020 päivätyn ja 4.11.2020 muutetun Keilaniemen kalliopysäköintilaitos - Underjordisk parkering i Kägeludden maanalaisen asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7298, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 920400.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa maanalainen noin 3 000 autopaikan yleinen kalliopysäköintilaitos Keilaniemen alueelle. Asemakaavalla kaavoitetaan kalliopysäköintilaitoksen maanalaiset tilat sekä mahdollistetaan maanpintaan nousevat yhteydet, hätäpoistumistiet, kuilut ja ajotunnelit. Osa pysäköintilaitoksesta toteutetaan alueellisena yhteisväestönsuojana. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu ajoyhteydet kaduilta Kuusisaarentie, Keilaranta ja Keilalahdentie. Kalliopysäköintilaitos rakennetaan vaiheittain tarpeen mukaan. Laitokseen sijoitetaan merkittävä osa alueen kaavojen mukaisista velvoitepaikoista ja yleisiä pysäköintipaikkoja. Laitokseen ei tule nimettyjä autopaikkoja ja se toimii vuorottaiskäyttöperiaatteella, jolloin autopaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja niitä voidaan rakentaa vähemmän.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen. Edellä esitettyyn liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi Regenero Oy:lle Keilaniemestä kaupungin omistamia alueita yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 13.1.2020 jatkaa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaniemen kalliopysäköintilaitos - Underjordisk parkering i Kägeludden, maanalainen asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7298, käsittää korttelit 10032 ja 10033, osan kortteleista

10014, 10030, 10034, 10035, 10036, 10065, 10066, 10067 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 920400.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Regenero Oy:ltä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antoi 11.2.2019 valmistelukehottuksen kaavan laatimiseksi ja suunnitteluvarauksen Regenero Oy:lle. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.10.2019.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemen työpaikka-alueella ja Kivimiehen alueen eteläosassa. Alue on suurelta osin rakennettu, mutta alueen maankäyttö on kehittymässä voimakkaasti. Suunnittelualueen länsiosassa kulkeva metro sijaitsee kalliotunnelissa.

Suunnittelualue käsittää maanalaista kalliotilaa ja sinne suunniteltavat yhteydet. Alueen pinta-ala on noin 27 ha. Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa yleiset alueet.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle on merkitty tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta, moottoriväylä (Kehä I) ja liikennetunneli (metro). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu viheryhteystarve, joka kulkee Otaniemestä Otsolahdelle. Otaniemi on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Otaniemen kampusalue).

Alueella on vireillä Uusimaa-maakuntakaava 2050, joka kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Kaavassa suunnittelualue on merkitty osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä sekä alueelle on merkitty seudullisesti merkittävä tie (Kehä I) ja metro.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) Keilaniemi on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Otaniemi on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee metro ja alueen pohjoisosassa sijaitsee Kuusisaarentie.

Alueella on vireillä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko. Kaavarungossa on tutkittu mahdollisuuksia lisätä alueelle asumista vaarantamatta työpaikkoja ja yliopiston toimintaedellytyksiä. Vaikka alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet, tulee tiivistyminen lisäämään myös autoliikennettä alueella. Autojen ja pysäköinnin siirtämien maan alle antaa mahdollisuuksia parantaa kaupunkikuvaa ja jalankulkumiljöötä, ja siten parantaa myös asumisen mahdollisuuksia alueella.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja se käsittää pääasiassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueita sekä katu- ja liikennealueita. Suunnittelualueen länsireunalla on voimassa myös Keilaniemen ja Otaniemen-Tapiolan metrotunnelien maanalaiset asemakaavat (lainvoimaiset 17.2.2010). Maanalaisessa asemakaavassa on varattu alueet metrotunnelille suojavyöhykkeineen ja metroasemalle sekä mahdollistettu yhteydet maanpinnalle. Lisäksi Keilaniemessä on varaus maanalaiselle sähköasemalle, jota ei ole rakennettu.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.6.-1.7.2020. Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja 14 lausuntoa/kannanottoa.

Muistutuksessa Keilaranta 9 kiinteistön omistaja katsoo, että heidän kiinteistölle ei tulisi sijoittaa maanpäällisiä eikä maanalaisia rakenteita.

Telia Company ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Elisa Oyj lausui mahdollisista johtosiirroista.

Espoon kaupunginmuseo kiinnitti huomiota kaupunkikuvaan.

Länsimetro Oy lausui metron ja sen suojavyöhykkeiden huomioimisesta.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa.

Espoon ympäristökeskus kiinnitti huomiota kalliolouheen käyttöön, alueen erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin ja autopaikoituksen pitkän aikavälin tarpeeseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausui rakennustöiden aikaisten liikennetarkaisujen suunnittelusta.

Fortum Power and Heat Oy lausui runkoputkista ja pysäköintilaitoksen yhteyteen suunnitellusta kaukojäähdytysasemasta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota mm. palotekniikkaan, savunpoistoon, sammutuslaitteistoon ja vedensaantiin.

Raide-Jokeri-allianssi lausui Kuusisaarentien ramppien rakentamisen yhteensovittamisesta.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, sähkön tarpeesta ja mahdollisista johtosiirroista.

Finest Bay Area Development Oy lausui Tallinnan tunnelin huomioimisesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui mahdollisista johtosiirroista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY) lausui kaava- aluetta koskevista tavoitteista, kaavan lähtötietojen täydentämisestä, suhteesta voimassa oleviin asemakaavoihin, liityntäpysäköinnistä, liikennetarkoituksista, hule- ja pohjavesistä sekä kaavamerkinnöistä ja - määräyksistä. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että kaavasta tulee järjestää työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa. Työneuvottelu pidettiin 24.9.2020. Kaavan aineistoa ja vaikutusten arviointia on täydennetty palautteen ja työneuvottelun pohjalta.

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu nähtävilläolon jälkeen seuraavasti:

- täydennetty rakennus-/louhintalupavaiheen kaavamääräystä, jotta määräyksissä on paremmin huomioitu tutkimustarpeet ja nykyiset tilat. Ennen rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä on esitettävä kalliomekaaniset numeeriset mallinnukset, joilla osoitetaan, että hankkeen toteuttamisesta ei aiheudu riskejä alueen muille maanalaisille tiloille tai rakennuksille. Alueella on tehtävä riittävästi kalliolaadun tutkimuksia, jotta saadaan riittävät tiedot kalliolaadusta mallinnuksen lähtötiedoiksi. Lisäksi on esitettävä suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurannasta.
- laajennettu ajoluiskan sijaintia tontilla 10033/1, jotta ajoluiska on sovittavissa Valokeila-hankkeen suunnitteluun.
- laajennettu pysäköintilaitoksen rakennusala Keilaniemenrannan korttelissa 10030, jotta kortteliin saadaan kuuluyhteys pysäköintilaitoksesta.
- siirretty kaukojäähdytysaseman sijaintia pohjoisemmaksi, jolloin varsinaisia pysäköinti- ja väestönsuojatiloja voidaan sijoittaa lähemmäksi tulevia hankkeita.
- tehty teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan ja -määräyksiin.

## **Ehdotus maanalaiseksi asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

### **Yleisperustelu ja -kuvaus**

Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan maankäyttö on kehittymässä ja tehostumassa voimakkaasti. Maankäytön tiivistäminen ja tehostaminen tuo paineita pysäköinnin järjestämiselle. Keilaniemessä pysäköinti on toistaiseksi ratkaistu kiinteistökohtaisesti, mikä rajoittaa kehittämistä ja

suunnittelua, huonontaa kaupunkiympäristöä ja kaupunkikuvaa sekä aiheuttaa paikkojen tehotonta käyttöä ja on Keilaniemessä asioivien kannalta vaikeasti käytettävä ja opastettava.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antoi 11.2.2019 valmisteluohjeen Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen maanalaisen asemakaavan laatimiseksi ja suunnitteluvaramuksen Regenero Oy:lle. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä antoi valmisteluohjeen Regenero Oy:n hankkeen toteuttamiseksi entisen Fortumin tornin ympäristöön Keilaniemessä (Keilaniemenranta). Lisäksi jaosto päätti 30.4.2018 antaa valmisteluohjeen Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan toteuttamiseksi. Suunniteltu kalliopysäköintilaitos edistää Keilaniemen kehittämisen tavoitteiden ja alueelle suunniteltujen hankkeiden toteutumista.

Maanalaisella asemakaavalla mahdollistetaan Keilaniemeen keskitetty maanalainen pysäköintijärjestelmä, jolla luotaisiin edellytyksiä maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle. Suunnittelussa huomioidaan maanpäälliset ja maanalaiset tilat sekä metrotunneli ja mahdollinen Tallinnan junatunneli suojaetäisyyksineen.

### **Kalliopysäköintilaitos**

Maanalaisella asemakaavalla kaavoitetaan kalliopysäköintilaitoksen maanalaiset tilat sekä mahdollistetaan maanpintaan nousevat yhteydet, hätäpoistumistiet, kuilut ja ajotunnelit. Osa pysäköintilaitoksesta toteutetaan alueellisena yhteisväestönsuojana. Pääperiaate on se, että keskuspysäköintilaitos on luonteeltaan yleinen pysäköintilaitos, johon uudet hankkeet sijoittavat merkittävän osan kaavan mukaisista veloitteistaan. Tonteille sijoitetaan vain tarkoituksenmukainen määrä autopaikkoja. Laitokseen sijoitetaan asuntojen ja toimitilojen autopaikkoja sekä yleistä pysäköintiä. Laitokseen ei tule nimettyjä autopaikkoja ja se toimii vuorottaiskäyttöperiaatteella, jolloin autopaikat tulevat tehokkaampaan ja taloudellisesti parempaan käyttöön sekä niitä voidaan rakentaa vähemmän.

Pysäköintipaikkojen määrä pysäköintilaitoksessa on koko laitoksen valmistuttua 3 000 autopaikkaa. Pysäköintilaitos rakennetaan vaiheittain alueen autopaikkatarpeen mukaan. Pysäköintilaitoksesta maanpintaan ulottuvia yhteyksiä ovat louhinta-/ajotunnelit, pystykuilut ja poistumistiet. Maanpintaan nousevissa tilavarauksissa on merkintä /p. Kaavassa ei määritellä erikseen kerrosalaa. Kaavassa määritellyt tilat saa rakentaa maanpäälliseen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi maanpäällisen kaavan käyttötarkoituksesta riippumatta. Maanpintaan nousevien tilojen suunnittelussa tulee huomioida viereiset alueet ja kaupunkikuva. Pysäköintilaitoksen sisätilojen suunnittelussa ja

toteutuksessa tulee erityisesti huomioida taiteen hyödyntäminen sekä suunnistettavuus. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin. Teknisten rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Pysäköinti sijoittuu viiteen vierekkäiseen kaksikerroksiseen halliin sekä yksikerroksiseen väestönsuojaan. Tavoitteena on, että pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe (noin 1 500 autopaikkaa) on valmis vuonna 2024.

Suunnittelualueen itäosaan tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa kallioon kaukojäähdytyksen kylmävesisäiliö ja sen vaatimat laittilat. Kylmävesisäiliön tilavuus on noin 3 000-5 000 m<sup>3</sup>, joten sen sijoittaminen maanpinnalle tiheästi rakennettuun kaupunkiympäristöön olisi erittäin haasteellista. Maanalainen kalliotila soveltuu hyvin tämän kaltaisille toiminnoille. Kaukojäähdytyksen kylmävesisäiliö mahdollistaa ekologisen ja CO<sub>2</sub>-vapaan kaukojäähdytyksen laajentamisen tiheästi rakennetulla alueella, jolloin erittäin suuriakin kiinteistöjä voidaan palvella ja jäähdyttää tehokkaasti keskitetyn energiasäätelmän avulla.

### **Liikenne ja ajoyhteydet**

Kalliopysäköintilaitokseen on suunniteltu ajoyhteydet Kuusisaarentieltä, Keilalahdentieltä ja kahdesta eri kohdasta Keilarannasta. Tarkoitus on, että ajoyhteyksien toteutusjärjestys ja ajankohdat tarkentuvat rakentamisen jaksotuksen mukaan. Pysäköintilaitoksen ajoyhteydet on pyritty sijoittamaan siten, että haitat lähialueen asutukselle ovat mahdollisimman vähäiset. Ajoyhteyksien lähellä ei sijaitse asutusta. Autot ohjataan pääkatuverkolta mahdollisimman pian maanalle, jolloin liikenne vähenee alemmassa katuverkossa. Näin lisätään kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Autoliikenteen verkon toimivuutta tutkittiin simuloimalla liikennettä erilaisilla katuverkon ja pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien ratkaisulla. Liikenteen simuloinnit osoittivat, että jo ensimmäisessä toteutusvaiheessa Keilaniemen eritasoliittymää tulee täydentää Keilaniemestä Länsiväylälle johtavilla rampeilla. Länteen johtava ramppi on kiireellisempi kuin itään johtava ramppi. Lisäksi toimivuustarkastelujen perusteella nähdään, että Kuusisaarentielle sijoittuvat rampit (Otasolmun suuntaan/suunnasta) on tärkeää toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa. Edellä mainittujen toimenpiteiden johdosta liikenneverkon kannalta keskeisessä asemassa oleva Otasolmu saadaan pidettyä toimivana. Kalliopysäköintilaitos ei itsessään vaadi Länsiväylän rampin rakentamista, vaan Keilaniemen ja Kivimiehen alueen kehityshankkeet aiheuttavat rampin rakentamistarpeen.

Jalankulun pysty-yhteydet pysäköintiin on tarkoitus sijoittaa eri puolelle aluetta niin, että ne palvelevat mahdollisimman hyvin hankkeita ja tontteja, joiden autopaikat sijoittuvat laitokseen. Kalliopysäköintilaitos on myös tärkeässä asemassa Keilaniemen yleisen pysäköinnin kannalta. Yleiselle

pysäköinnille varattuja alueita ei ole riittävästi alueella siinä vaiheessa, kun asuinrakentaminen alkaa toteutua.

### **Metro**

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee metro, metroasema ja sinne johtavat yhteydet. Metron voimassa olevasta asemakaavasta poistetaan varaus maanalaiselle sähköasemalle ja erillinen merkintä pysäköintilaitokselle. Sähköasema rakennettiin Keilaniemeen maanpäälle. Muilta osin metron asemakaavoihin ei tule muutoksia.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2020 § 71

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipide on annettu Keilaniemen ja Kivimiehen kalliopysäköintilaitoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 920400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Keilaniemen kalliopysäköintilaitos - Underjordisk parkering i Kägeludden maanalaisen asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7298, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 920400,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Tiedoksi**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 143

04.11.2020

#### Liitteet

- 3 Keilaniemi lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 4 Keilaniemi muistutusten yhteenveto ja vastineet

#### Oheismateriaali

- Keilaniemen kalliopysäköintilaitos liikennesuunnitelma
- Keilaniemen kalliopysäköintilaitos havainnekuva
- Keilaniemen kalliopysäköintilaitos ajantasa-asemakaava
- Keilaniemen kalliopysäköintilaitos kaavamääräykset
- Keilaniemen kalliopysäköintilaitos kaavakartta
- Ei julkinen Keilaniemi muistutusten jättäjien yhteystiedot sisältää yhteystietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144

04.11.2020

5050/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 144

§ 144

## **Otakaari ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kiema Hanna

Koivula Olli

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Otakaaren asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuostosten ehdotuksesta, alue 220505,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.3.2019 päivätyn ja 4.11.2020 muutetun Otakaari - Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 511,11 euroa, eli yhteensä 2 911,11 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä opiskelija-asuntoja Otaniemessä hyvän saavutettavuuden alueella. Muutoksen myötä osa opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa korttelialuetta (YO-1) ja pysäköintialue (LPA) muutetaan opiskelija-asunnoille tarkoitetuiksi asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-1). Samalla Otakaaren katualuetta kehitetään katumaisemmaksi.

Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävään ympäristöön. Mitoituksen osalta tavoitteena on, että Otaniemen ytimen hierarkkisesti tärkeimmät rakennukset säilyttävät asemansa merkittävinä maamerkkeinä.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,5 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 48 250 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on noin 0,74. Opetus- ja tutkimustoimintojen korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 900 k-m<sup>2</sup> ja asuinkerrostalojen korttelialueelle opiskelija-asuntoja varten on osoitettu kerrosalaa yhteensä 26 350 k-m<sup>2</sup>, josta 400 k-m<sup>2</sup> on osoitettu myymälätilalle. Asuinkerrostalojen korttelialueiden tehokkuus on noin 2,1. Uudisrakentamisen myötä rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa 26 350 kerrosneliömetriä. YO-1-korttelialueen rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.4.2014 Otaniemen kokonaisuuteen (Kokokuvaan) liittyvät maankäytön ja liikenteen suunnittelua ohjaavat yleiset tavoitteet, joita tarkennetaan eri osa-alueiden asemakaavoituksen yhteydessä. Tavoitteissa mainitaan mm. että asemakaavoituksella mahdollistetaan vähintään 7 500 uuden asukkaan (300 000 k-m<sup>2</sup>) muuttaminen alueelle. Tästä määrästä on opiskelija-asumista noin kolmannes eli 2 500 uutta asukasta. Metroaseman ja keskuksen lähipiiriin tutkitaan merkittävää määrää opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä vapailla markkinoilla myytäviä ja vuokrattavia asuntoja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Otakaari-Otsvängen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7065, käsittää osan korttelista 10001, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2016.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.2.2016.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue rajautuu idässä Dipolin ja Teknologföreningenin (TF) osakuntatalon tontteihin sekä Teekkarikylään, pohjoisessa yliopistorakennuksiin, lännessä Otakaareen ja etelässä Rakentajanaukiioon, kandidaattikeskukseen (entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus) sekä Alvar Aallon puistoon.

Suunnittelualue koostuu kahdesta yliopistorakennuksesta laajennuksineen, Martti Levónin puistosta, pysäköintialueesta, Otakaaren katualueesta, Otakaaren varressa olevasta metsäisestä rinteestä sekä kapeasta puistokaistaleesta Teknologföreningenin tontin pohjoispuolella.

Rakentajanaukiolla sijaitsevien yliopistorakennusten ensimmäiset osat ovat valmistuneet 1950-luvun lopulla ja käyttö- ja tilatarpeiden muututtua

rakennuksia on laajennettu 1960-90-luvuilla. Martti Levónin puisto yliopistorakennusten pohjoispuolella muodostaa kolmiomaisen aukean puistoalueen, joka rajautuu kahdelta sivulta yliopistorakennuksiin ja yhdeltä sivulta kaava-alueella olevaan metsäiseen rinteeseen.

Tontti 10001/12 on yksityisessä omistuksessa, tontti 10001/5 sekä tila 1:859 on valtion omistuksessa ja ympäröivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistamia.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää, valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta.

Uusimaakaava 2050:ssä alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle sekä kulttuuriympäristön kannalta tärkeälle alueelle. Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Suunnittelualue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Otaniemeä koskee merkintä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa vähäisesti voimassa olevasta yleiskaavasta. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma ja asemakaavan muutosalue sijaitsee yleiskaavamääräysten julkisten palveluiden ja hallinnon alueen (PY) ja asuntoalueen (A) rajalla. Aalto-yliopisto on ilmoittanut, ettei yliopistolla ole tarvetta käyttää kyseessä olevaa aluetta, vaan toiminnot keskitetään uuden metroaseman läheisyyteen.

Otaniemeen on valmisteilla Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, jossa tutkitaan asuntorakentamisen sijoittumismahdollisuuksia Otaniemen ja Keilaniemen alueelle. Kaavarunkotyön tavoitteena on tunnistaa alueet, jotka tulee säilyttää yliopiston tarpeisiin myös tulevaisuuden kehitystarpeet huomioiden sekä alueet, jotka halutaan säilyttää työpaikkavaltaisina. Kaavarunkotyön yhteydessä on todettu, ettei asumisen lisääntyminen

alueella vaarana yleiskaavan tavoitteita työpaikkojen ja yliopiston toimintojen osalta.

### **Asemakaava**

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa (220502 Otakaari muutos, 221200 Servinniemi a, Servinniemi ja Otakaari muutos, 220200 Otaranta sekä 220400 Servinniemi.

Korttelin 10001 tontti 12 on opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-1) ja tontti 5 autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kapea puistokaistale on osoitettu puistoalueeksi.

Korttelin 10001 tontille 12 on osoitettu rakennusoikeutta 21 900 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään 17 metriä. Rakennusten koillispuolelle on osoitettu pysäköimispaikka. Tontin autopaikkamääräys on 1 ap/120 m<sup>2</sup>. Tontin eteläosaan on osoitettu maanalainen tila.

Korttelin 10001 tontille 5 saa rakentaa autopaikkoja kahteen pysäköintitasoon. Tontille saa sijoittaa korttelien 10005, 10006 ja 10007 autopaikkoja.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.4.-29.5.2019. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksessa otettiin kantaa kaava-alueen alapuolella olevaan opetus- ja tutkimustoiminnassa käytettävän koetunnelin vaikutuksiin maanpäälliseen rakentamiseen sekä sen toimintamahdollisuuksiin rakentamisesta huolimatta. Koetunnelissa tehdään koeräjäytyksiä sekä porauksia.

Pelastuslaitos muistutti kannanotossaan, että pelastautuminen tulee lähtökohtaisesti ratkaista samalla tavalla kaikissa asuinrakennuksissa. Elisa Oyj:llä tai Teliällä ei ollut huomautettavaa. Museovirasto otti kantaa rakennusten sijaintiin ja määrään kampusalueen ytimessä. ELY otti kantaa Otaniemen vallitsevaan liito-oravatilanteeseen ja sen huomioimiseen kaava-alueella. HSY pyysi täydentämään kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa kustannuslaskelmalla. Caruna Espoo Oy pyysi lisäämään alueelle varaukset puistomuuntamoille.

Kaavamuutokseen on tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen. Muistutuksessa mainittu koetunneli on huomioitu kaavassa laajentamalla sille tarkoitettua maanalaista rakennusala vastamaan tunnelin nykyisiä ja tulevia tarpeita. Lisäksi koetunnelille on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa ilmanvaihtokuilun ja hätäpoistumistien

kyseessä olevista tiloista. Eteläisin rakennusmassa on tyypistynyt aikaisemmasta ja samalla eteläisin AK-1 korttelialue on pienentynyt ja liito-oravalle varattua elinaluetta on kasvatettu. Uudisrakennus tulee näkymään vähemmän Alvar Aallon puiston suuntaan ja on näin ollen myös kulttuuriympäristön kannalta parempi vaihtoehto. Kaava-alueelle ei haasteellisen sijainnin takia sijoiteta puistomuuntamoita, vaan muuntamot sijoitetaan uudisrakennuksiin.

Lisäksi kaavassa osoitetut kerrosten lukumäärät on tarkistettu ja korjattu alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi. Pyöräilyn ja jalankulun esteetön yhteys on linjattu uudelleen.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

#### **Korttelialueet**

Kaava-alue koostuu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja asuinkerrostalojen korttelialueista opiskelija-asuntoja varten (AK-1). YO-1-korttelialueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. YO-1-korttelialueella sijaitsevat yliopistorakennukset suojellaan asemakaavassa sr-1 ja sr-2-suojelumääräyksin. Rakennukset ovat historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita, joiden säilyneitä sisätiloja, yksityiskohtia ja tilasarjoja suojellaan asemakaavassa tarkoituksenmukaisesti. Suojeltavia sisätiloja ovat mm. ydinreaktorihallin parvekekäytävät sekä Rakentajanaukio 4:n sisäänkäynti, pääporras, säilynyt käytäväratkaisu ja koehalli.

Kaavaehdotuksen myötä YO-1-korttelialueen koko ja rakennusalan raja-  
pienenee, jotta opiskelija-asunnot voidaan rakentaa ja Martti Levónin puistoa kehittää. YO-1-korttelialueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 1 400 kerrosneliötä, joka on mahdollista käyttää uuden rakennusalan rajauksen puitteissa.

AK-1-korttelialueen rakennukset sijoittuvat rinteeseen YO-1-korttelialueen itäpuolelle. Rakennusten kerrosten lukumäärä porrastuu alaspäin Martti Levónin puiston suuntaan. Matalimmat osat puiston puolella ovat 4-5-kerroksisia ja korkeimmat osat Otakaaren puolella 6-8-kerroksisia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 26 350 kerrosneliometriä. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa punatiiltä, mutta julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

Asuinrakennusten väliin on osoitettu jalankululle varattuja alueen osia, jotka mahdollistavat joustavamman kulkemisen Otakaaren ja kampuksen ytimen välillä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu esteetön yhteys Otakaaren ja kampusviheriön välille.

Kaava-alueelle on osoitettu metsäisenä säilytettäviä, metsäiseksi kehitettäviä ja istutettavia alueen osia alueen vehreyden säilyttämiseksi kampuksen ytimessä. Metsäiseksi kehitettävät alueen osat sijoittuvat pääasiassa asuinrakennusten taskumaisille pihuille ja YO-1-korttelialueen väliin. Tavoitteena on, että piha-alueet kytkeytyvät luontevasti ympäröivään kasvillisuuteen. Uudisrakennusten väliin osoitetaan metsäisenä säilytettäviä alueen osia. Lisäksi säilytettävällä alueen osalla sijaitsee eko-1-yhteys, joka edellyttää puuston hoitamista ja uusimista liito-oravan latvusyhteyden säilyttämiseksi. Alueen osan puusto tulee suojata työmaan aikana.

### **Muut alueet**

Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi osa Otakaaren katualuetta ja puistoalue (VP). Puistoalueelle on osoitettu eko-1-yhteys liito-oravayhteyden säilyttämiseksi. Lisäksi puistoalueella on maanalainen yhteys, joka toimii väestönsuojan yhdyskäytävänä. Otakaaren katualueen rajaus muuttuu kapeammaksi muutoksen myötä.

### **Liikenne**

Uudet AK-1-korttelialueet rajautuvat idästä Otakaaren katualueeseen kiinni. Kaavan yhteydessä on Otakaarelle tehty uusi suunnitelma, jossa ajorataa on kavennettu vastaamaan nykyisiä kokoojakatujen mitoituksia. Otakaarelta on puuttunut kadun varren pyörätie kokonaan, joten se on suunniteltu rakennettavaksi. Kadun länsireunalle osoitetaan pääosin neljä metriä leveä erotettu jalankulku- ja pyöräilytie.

Kadulla säilyy yleistä kadunvarsipysäköintiä, mutta pysäköintipaikat on suunniteltu pysäköintitaskuihin. Kaava-alueella uusien asuinrakennusten läheisyydessä on noin 20 yleistä autopaikkaa kadun varressa. Yleistä pysäköintiä on lisäksi alueen läheisyydessä noin 20 autopaikkaa Otakaaren varressa Dipolia vastapäätä.

Ajoyhteys AK-1-korttelialueelle on Otakaaren ja Servin Maijan tien kiertoliittymän kautta. Pysäköinti on rakenteellisesti suunniteltu asuinrakennusten alle. Autopaikkoja opiskelija-asunnoille on toteutettava 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>.

### **Sitova tonttijako**

Kaava-alueelle ei laadita sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**



Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Kaava-alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, liito-oravaselvitys, laajempia koko Otaniemen aluetta koskevia liito-oravatarkasteluja, lepakkoselvitys, rakennus- ja ympäristöhistoriallinen selvitys, kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten vaikutusten arviointi sekä meluselvitys

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Otakaaren kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on arvioitu, että kaavan mukainen toteuttaminen kustantaa kunnallistekniikan rakentamisen ja Otakaaren katualueen muutosten osalta noin kolme miljoonaa euroa.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueesta on laadittu viitesuunnitelma uudisrakentamisen osalta sekä ulkotilojen yleissuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 1.3.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2019 § 55

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220505,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2019 päivätyn Otakaari-Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Kemppi-Virtanen Oilan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.4.2019 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.4.2019 § 61

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220505,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2019 päivätyn Otakaari-Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Tiedoksi

- Ote: Hakijat
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 144

04.11.2020

#### Liitteet

- 5 Otakaari muistutusten yhteenveto ja vastineet julkinen
- 6 Otakaari lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet julkinen

#### Oheismateriaali

- Otakaari tapahtumaluettelo ja kaavamääräykset
- Otakaari kaavakartta
- Otakaari ajantasa-asemakaava
- Otakaari havainnekuva
- Ei julkinen Otakaari Alkuperäinen muistutus sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

04.11.2020

5051/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 145

§ 145

## **Haukilahti asemakaavan muutoksen hyväksyminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pham-Linko Thuy  
Asanti Jenny  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Haukilahden asemakaavan muutoksesta, alue 230968,

2

hyväksyy 19.8.2020 päivätyn ja 4.11.2020 muutetun Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7265, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230968,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 3 800 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella Lahnatien ja Kampelatie rajaamaan puistoon päiväkotitoimintaa. Suunnittelussa huomioidaan alueen halki kulkevat liito-oravan ekologiset yhteydet.

Suunnittelualueelle mahdollistetaan päiväkoti ja varastorakennus, joiden rakennusoikeus on yhteensä 1 030 k-m<sup>2</sup>. Päiväkoti suunnitellaan viidelle päiväkotiryhmälle, joka olisi lapsimäärältään 88-96 lasta. Päiväkodin aidattu piha-alue on viitesuunnitelman mukaan noin 1 600 m<sup>2</sup>.

Henkilökunnalle on varattu 10 autopaikkaa ja saattoliikenteelle 13 autopaikkaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Haukilahti - Gäddvik, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7265, käsittää puistoalueen, palloilukentän ja pysäköintialueen, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230968,

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 19.2.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.2.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Haukilahdessa asuinpienalojen alueella Hauenkalliontien pohjoispuolella. Kadun pohjoispuolella suunnittelualan ympäristössä rakennuskanta vaihtelee 2010-1960 luvun väliltä.

Muutosalue on osittain kalliota ja moreenia, alueen itäreuna on päältä savea ja silttiä, alla moreenia. Pinnan muodoltaan alue on suhteellisen tasainen länsireunaa lukuun ottamatta. Katutaso on hieman ylempänä kuin suunnittelualue.

Alue on nykyisin puistoa, Lahnapuisto, jonka keskellä on sorakenttä. Muutosalueen läpi kulkee liito-oravareitti etelä-pohjoissuunnassa.

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole palveluita, lähimmät kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Haukilahden ostoskeskuksen läheisyydessä.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu nykyisellään säilytettäväksi asuinalueeksi. Alueen asemakaavaa muuttaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Alueella on voimassa Haukilahden asemakaava (lainvoimainen 31.1.1975). Muutosalue osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL), palloilukentäksi (UP) ja pysäköimisalueeksi (LP).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 19.8.2020. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.9.-16.10.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kolme lausuntoa.

Naapuruston jättämässä muistutuksessa toivottiin parkkipaikan maisemointia ja aitaamista niin, että asunnosta ei olisi suoraa näkymää parkkipaikoille.

Caruna ja Fortum lausunnot merkittiin tiedoksi, HSY lausunnon perusteella varattiin kaavassa hulevesijohdoille 6m aluevaraus.

### **Asemakaavan muutos**

Suunnittelualue osoitetaan Y-1 Yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta 1030 ja kerrosluvuksi I. Tekniset tilat on mahdollista sijoittaa asemakaavan sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Päiväkodin saattoliikenne (p) sijoitetaan tontin eteläosaan, johon liitytään Kampelatieltä. Huolto- ja henkilökunnanajo (p) tapahtuu suunnittelualueen pohjoisosasta Lahnatieltä. Tontin länsireunaan jätetään alue (eko-1), joka jää rakennusalan ulkopuolelle. Tällä alueella avokalliot ja puustoinen luonne säilytetään ja ne suojataan rakennustyömaan ajaksi.

Suunnittelualueen eteläosaan osoitetaan lähivirkistysaluetta VL-1. Liito-oravat huomioidaan tällä alueella eko-1 merkinnällä. Kaavassa alueen hulevedet huomioidaan tilavarauksilla ja ne on merkitty kaavaan hu-merkinnällä.

Kaavateknisistä syistä Kampelatie itäpuolella sijaitseva Lahnapuisto on otettu kaavamuutoksen mukaan (VP). Siihen ei kuitenkaan kohdistu käytännössä mitään toimenpiteitä.

Kampelatie katualuetta kasvatetaan liittämällä osa nykyisestä puistoalueesta osaksi katua. Nykyiset ajoratapysäköintinä toteutetut yleiset pysäköintipaikat poistetaan Lahnatieltä ja Kampelatieltä riittävien näkemien toteutumiseksi suojateiden ja ajoliittymien läheisyydessä. Ratkaisu sujuvoittaa ja selkiyttää liikennettä kaduilla. Korvaavat yleiset pysäköintipaikat sijoitetaan Kampelatielle pysäköintitaskuihin. Yleisten pysäköintipaikkojen määrä pysyy ennallaan. Lisäksi Kampelatie länsireunaan toteutetaan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kaavamääräyksissä määrätään, että saattoliikenteelle varattujen (viitesuunnitelmassa 13 ap) autopaikkojen tulee olla pääosin yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Selvitykset**

Kaavasta on tehty luontoselvitys 2019.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 12.3.2020 kaavanmuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2020 § 103

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Haukilahden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 230968,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.8.2020 päivätyn Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7265, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230968,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Tiedoksi:

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## Liitteet

- 7 Haukilahti muistutusten yhteenveto ja vastineet saavutettava
- 8 Haukilahti lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

Haukilahti kaavamääräykset  
Haukilahti kaavakartta



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 145

04.11.2020

Haukilahti ajantasa-asemakaava

Ei julkinen Haukilahti muistutusten jättäjien yhteystiedot sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 146

04.11.2020

5052/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 146

§ 146

## **Veräjänpieli asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Metsälä Sari  
Kinnunen Kati  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Veräjänpielen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110704,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.11.2020 päivätyn Veräjänpieli - Grindposten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7317, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 110704,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksella muutetaan Leppävaaran urheilupuistoon itäsuunnasta, Lintuvaarantien ja Veräjätien kautta tulevia kulkuyhteyksiä.

Tavoitteena on ollut löytää liikenteellinen ratkaisu, joka on hyvä sekä koulujen ja urheilupuiston käyttäjien että lähialueen asukkaiden kannalta. Entinen Leppävaaran lukion tontti ja pieni erillispientalojen tontti ovat mukana kaavassa lähinnä kaavateknisistä syistä, koska alueita tonteista tulee muuttaa osaksi katualuetta tarvittavien liikennejärjestelyiden toteuttamisen vuoksi. Erillispientalotontin poistuvan pohjoisosan vuoksi talousrakennus puretaan ja laajennetaan tonttia hieman eteläsuuntaan. Suojeltuun erillispientaloon on mahdollista edelleen sijoittaa myös liike-, kahvila- ja ravintolatiloja ensimmäiseen kerrokseen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus säilyy ennallaan eli 9 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa on noin 1 020 m<sup>2</sup>:n suuruinen erillispientalokorttelialue, jolla sijaitsee suojeltu rakennus rakennusoikeudeltaan 125 k-m<sup>2</sup>. Puistoa on noin 2 700 m<sup>2</sup>, katualuetta on noin 4 200 m<sup>2</sup> ja yleistä pysäköintiä noin 6 900 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu.

Hyväksyessään Leppävaaran urheilukeskuksen kaavamuutosta 2.3.2020 kaupunginhallitus päätti: "Kaupunginhallitus kehottaa teknistä toimialaa tutkimaan liikennejärjestelyjä Leppävaaran uimahallille kulkevan liikenteen aiheuttamien häiriöiden pienentämiseksi ja tarvittaessa käynnistämään sitä tarkoittavia toimenpiteitä".

Kaupunginhallituksen kehotuksen vuoksi aiemmin tutkitut vaihtoehdot avattiin uudelleen. Alustavasti on tutkittu kahta vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa yksi (ve1) Veräjätienraitti avataan ajoneuvoliikenteelle ja vaihtoehdossa kaksi (ve2) Veräjätienkatu linjataan kauemmaksi pohjoispuolen asuintonteista.

Valtuusto merkitsi 14.9.2020 tiedoksi vuoden 2020 toisen osavuositarkastuksen ja siitä johtuvat toimenpiteet (§131). Asiaan liittyvän oheismateriaalin (Vastaukset vuoden 2020 pöytäkirjamerkintöihin) sisältyy edellä mainittua kaupunginhallituksen päätöstä tarkentava ohje, joka kuuluu seuraavasti: "Mikäli Kameleonten hankkeen edellyttämä kaava tulee lainvoimaiseksi niin, että hanke voi viivyttyä edetä ja voidaan toteuttaa sille asetetussa aikataulussa, tuodaan päätettäväksi seuraavat urheilupuistoa koskevat liikennejärjestelyt: Veräjätientien kautta kulkevaa nykyistä katuyhteyttä Leppävaaran uimahallille ja urheilupuistoon kehitetään siirtämällä sitä etelämmäksi kauemmaksi asunnoista. Uuden ja vanhan katulinjauksen väliin jäävä alue maisemoidaan ja siihen toteutetaan pohjoispuolelle jäävien asuinalueiden melusuojauksen kannalta tarpeelliset rakenteet. Asuntokaduksi jäävän nykyisen

Veräjätien ja Veräjätienkadun yhteys uudelle kokoojakadulle toteutetaan alueen länsiosasta. Toimenpiteiden vaatimat suunnitelmamuutokset valmistellaan siten, että ne voidaan tehdä syksyllä 2020 ja tavoitteena saada työt tehdyksi vuoden 2021 aikana”.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollutta katulinjauksen vaihtoehtoa VE2 kehittämisen. Tällä saavutetaan kaavamuutoksen hakijoiden kannalta kohtuullinen meluntorjuntaratkaisu, joka huomioi myös urheilupuiston ja koulukeskuksen toiminnan sekä kevyen liikenteen verkoston ja liikenneturvallisuuden tavoitteet. Vaihtoehtoa VE1 tutkittiin aluksi ensisijaisena, koska se oli asukkaiden näkökulmasta paras, mutta se ei osoittautunut mahdolliseksi mm. syksyllä 2021 avattavan Monikon koulun toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuusseikkojen vuoksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Veräjätien - Grindposten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7317, käsittää korttelin 51152, katu- ja liikennealueita, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 110704.

**Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen naapurustosta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.5.2020.

## Alueen nykytila

### Maankäyttö

Korttelissa 51152 sijaitseva Leppävaaran lukion rakennus on purettu ja lukio on muuttanut väistötiloihin Karamalmille. Tontin uudelleen järjesteleminen ja tarve on vielä tilapalvelussa mietinnässä. Tontilla on väliaikainen, siirtokelpoinen koulurakennus, joka siirretään kesällä 2021 käyttöön toisaalle Espoossa. Itäosassa korttelia sijaitsee liikuntahalli, joka on aktiivisessa käytössä sekä suojeltu pieni huvilarakennus pienine pihapiireineen. Korttelin pohjoisosassa on paikoitustontti. Korttelin luoteiskulmassa on yleistä pysäköintiä. Korttelia rajaavat Veräjänpieli ja Veräjätalonkatu sekä jalankululle- ja polkupyöräilylle varattu katu, Veräjävahdinportti.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on asuinpientalokortteli, joka on lähes toteutunut kaavan mukaisesti sekä metsäistä lähivirkistysaluetta. Kallioisen mäen päällä itäpuolella suunnittelualuetta sijaitsee Leppävaaran kirkko.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee Leppävaaran urheilupuisto, jonne kulkee tällä hetkellä kaksi katuyhteyttä tämän suunnitteilla olevan kaava-alueen suunnasta. Veräjätalonkatua pitkin on johdettu ajoyhteys. Toinen yhteys, Veräjävahdinraitti, on suunniteltu länsiosaltaan kävely- ja pyöräilyreitiksi. Osuus on suljettu ajoneuvoliikenteeltä, mutta ei ole vielä toteutettu voimassa olevan kaavan mukaan. Veräjävahdinraitin itäpuolella on päättyvä katu, Veräjänpieli, jolle on suunniteltu mm. Monikon koulukeskuksen saattopysäköintiä sekä katuliittymät koulun ja lukion tonteille. Alue on ollut koulun työmaa-alueena ja suunniteltu katu on vielä toteutumaton.

Rakenteilla oleva Monikon koulukeskus on suunniteltu avattavaksi syyslukukaudeksi 2021. Itäpuolella kaavamuutos aluetta on Leppävaaran uimahalli ja eteläpuolella urheilupuistoon kuuluva jalkapallokenttä.

### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen poikki kulkee Veräjätalonkatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä oli vuonna 2019 noin 3 000 ajon/vrk. Vuonna 2016 lukion tontin pohjoispuolella tehdyn liikennelaskennan mukaan Veräjätalonkadun liikennemäärä oli noin 1 400 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Liikennemäärä on kasvanut voimakkaasti muun muassa uimahallin peruskorjauksen, laajentamisen ja maauimalan aukeamisen myötä.

Suunnittelualue yhdistyy Veräjätalonkadun kautta Lintuvaarantiehen ja muuhun katuverkkoon. Lintuvaarantie on alueellinen kokoojakatu, jonka

kautta on yhteydet edelleen Turuntielle (päätie) ja Kehä I:lle (kehätie). Lintuvaarantiellä suunnittelualueen kohdilla keskimääräinen arkivuorokausiliikenne oli vuonna 2019 noin 11 000 ajon/vrk.

#### Jalankulku ja pyöräily

Alueella on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, tyypillisesti jalankulku- ja pyörätie on ainakin toisella puolella katua. Jalankulun ja pyöräilyn raitit täydentävät alueen yhteyksiä.

Suunnittelualueen halki kulkee suosittu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Lintuvaarantieltä Veräjapellonkadun kautta Karakallion suuntaan. Jalankulun- ja pyöräilyn tavoiteverkossa on esitettynä keskeisimmät lähialueen jalankulun ja pyöräilyn reitit ja kehitettävät yhteydet, kuten Turuntien ja junaradan varren baanat.

#### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueelle saavutaan Lintuvaarantieltä Veräjapellonkatua pitkin, joka päättyy Leppävaaran uimahallin eteläpuolella olevan parkkipaikan edustalle. Veräjapellonkadun kautta ajetaan urheilupuiston pohjoisosien pysäköintialueille sekä opetustoiminnan käyttöön osoitetulle pysäköintialueelle. Yhteensä pysäköintipaikkoja on Veräjapellonkadun varren pysäköintialueilla noin 300, joista yleistä pysäköintiä on noin 210 paikkaa ja opetustoiminnan käyttöön varattuja paikkoja noin 90 kpl.

Veräjänpieli on Veräjapellonkadusta Monikon koulukeskuksella erkaneva päättävä tonttikatu. Veräjänpielelle on suunniteltu mm. Monikon koulukeskuksen saattopysäköinnille yleisen pysäköinnin paikkoja sekä ajoliittymät koulun ja lukion tonteille. Kadun varteen on suunniteltu jalankulku- ja pyörätiet molemmille puolille katua. Tällä hetkellä katu on vielä toteutumaton.

#### Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Leppävaaran uimahallin edustan linja-autopysäkiltä liikennöi lähibussi ja Veräjapellonkadun kohdalla Lintuvaarantiellä olevilta pysäkeiltä liikennöi Espoon sisäisiä linjoja seutulinja Helsinkiin ja Vantaalle.

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä alle kilometrin etäisyydellä Leppävaaran juna-asemasta.

#### Liikenneturvallisuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn version kaksi pohjalta jatkettua suunnittelussa on tunnistettu kaksi turvattomaksi koettua suojatietä Veräjapellonkadulla, jotka nousivat esille myös asukkaiden jättämässä mielipiteissä. Suojatiet sijoittuvat Palokärjenmäkeä ja

Veräjäpolkua mäeltä laskeutuvan jalankulku- ja pyörätien kohdille. Molemmissa tapauksissa suojatie on nykytilanteessa aivan mäen alla.

Lisäksi saatujen mielipiteiden perusteella Veräjäpellonkadulla ylinopeutta ajavat ajoneuvot ovat herättäneet alueen käyttäjissä huolta.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maa-kuntakaavan alueen kunnissa.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

### **Yleiskaava**

#### **Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavassa varattu hallinnon ja palveluiden alueeksi (PY). Alueen pohjoispuolella on asuinaluevarauksia (A) ja viheryhteystarve.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueen ensimmäiset asemakaavat on hyväksytty vuosina 1984 (110700 Leppävaaran keskus pohjoinen, urheilu- ja koulukeskus) ja 1994 (110900 Leppävaaran urheilupuisto). Tämän jälkeen asemakaavoihin on tehty muutokset, jotka on hyväksytty vuosina 2003 (Leppävaaran urheilupuisto) ja 2016 (Veräjätalo).

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 51152 on kaavoitettu käyttötarkoituksilla YO-1 (opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), LPA (auto-paikkojenkorttelialue) ja AO-1 (erillispientalojen korttelialue, johon saa sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatoimintaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen). Korttelia 51152 ympäröivät yleiset pysäköintialueet (LP) ja katualueet.

Luoteiskulman pysäköintialueen nimi asemakaavassa on Veräjätalonpiha. YO-1-korttelialueella on osoitettu rakennusoikeutta

9 000 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku on kolme. YO-1 alueella on merkinnät maanalaisia johtoja varten, jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteydeltään sitova reitti sekä sijainniltaan ohjeellinen pysäköintipaikka. LPA-korttelialue on osoitettu korttelien 51152 ja 51183 käyttöön. AO-1-korttelialueella sijaitsee suojelumerkinnällä (sr) asuinrakennus, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 125 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku kaksi. AO-1-alueella on lisäksi 40 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus, jonka suurin sallittu kerrosluku on yksi.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 4.5.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 17.2.2020 mennessä. Määräaikaan mennessä jätettiin yhdeksän mielipidettä ja saatiin kolme lausuntoa.

Mielipiteiden pääkohdat koskivat kevyenliikenteen turvallisuutta, liikennejärjestelyiden sujuvuutta ja selkeyttä, Veräjätalonkadun pientalojen liikennehaittaa sekä läheistä suojeltua rakennusta. Lisäksi saatiin ajatuksia mm. urheilukeskuksen alueen rauhoittamista kokonaan ulkoilijoille ja jalkaisin liikkujille sekä paikoituksen sijoittamista kokonaan alueen laitamille. Myös joukkoliikenteen kehittämistä ehdotettiin, jotta se olisi houkuttelevampaa saapua urheilukeskukseen kuin henkilöauto.

Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu VE2, jossa Palokärjenpolku ei risteä ajoneuvoliikenteen kanssa mäen alla, vaan ylityspaikka on siirretty etelämmäs. Koulureittien turvallisuutta on kehitetty oas -vaiheesta ja suunnitelmassa esitetään esimerkiksi liikenteen rauhoittamiseksi ajoradan kavennuksia osalla suojateistä.



Lausunnossaan HSL ilmoitti bussilla olevan mahdollista kulkea alueella molempien alustavien versioiden mukaisesti ja toivoo voivansa olla mukana kaavoituksen jatkosuunnittelussa, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka perusteella Veräjätalonkadun siirtäminen ehdotuksen mukaisesti etelämmäs riittää vaimentamaan tieliikenteen aiheuttaman melun ohjearvojen mukaisiksi alueen omakotitalojen pihoilta Veräjätalonkatu 3:n kahta eteläisintä asuinrakennusta lukuun ottamatta. Meluselvityksessä tutkitulla meluaidalla päiväaikainen keskiäänitaso saavutetaan myös näiden kahden rakennuksen osalta.

Veräjätalonkadun uutta katulinjausta suunniteltaessa on huomioitu Veräjätalonkatu 8:n piha-alueen säilyminen riittävän kokoisena. Meluselvityksellä on tutkittu, että riittävän kokoinen melulta suojattu piha-alue on toteutettavissa ehdotetulla katulinjauksella ja selvityksessä tutkitulla meluaidalla.

Espoon kaupunginmuseo pitää OAS:ssa esitetyistä suunnitelmista kulttuuriympäristön kannalta selkeästi parempana vaihtoehtoa 1, joka säilyttää suojellun huvilarakennuksen pihapiirin yhtenäisenä.

Caruna Espoolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto myös ehdotusvaiheessa.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavanmuutoksella muutetaan Leppävaaran urheilupuiston kulkuyhteyksiä Lintuvaarantien ja Veräjätalonkadun suunnasta. Tavoitteena on löytää liikenteellinen ratkaisu, joka on mahdollisimman hyvä koulujen, urheilupuiston käyttäjien ja lähialueen asukkaiden kannalta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 32 600 m<sup>2</sup>. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus säilyy ennallaan eli on kaavassa 9 000 k-m<sup>2</sup>. Noin 1 020 m<sup>2</sup> osoitetaan erillispientalokorttelialueeksi, jolla sijaitsee suojeltu rakennus rakennusoikeudeltaan 125 k-m<sup>2</sup>. Puistoa on noin 2 700 m<sup>2</sup>, katualuetta on noin 4 200 m<sup>2</sup> ja yleistä pysäköintiä noin 6 900 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueen kokonaiskerrosala on 9 125 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu.

### **Korttelialueet**

AO-1. Erillispientalotontin poistuvan pohjoisosan vuoksi laajennetaan tonttia eteläsuuntaan. Talourakennus tulee tontilta purettavaksi. Alueen pinta-ala kasvaa noin 160 m<sup>2</sup> ja on kaavamuutoksen myötä noin 1 020 m<sup>2</sup>. Alueella olevaan suojeltuun rakennukseen on edelleen mahdollista sijoittaa myös liike-, kahvila- ja ravintolatiloja ensimmäiseen kerrokseen. Kaavassa jo suojellulla rakennuksella säilyy suojelumerkintä (sr-1) ja rakennusoikeus 125 k-m<sup>2</sup> sekä suurin sallittu kerrosluku kaksi. Korttelialuetta reunustaa istutettava alueen osa. Ajoliittymämahdollisuus korttelialueelle osoitetaan alueen pohjois- ja eteläosasta. Muualla korttelialueen itärajalla on ajoliittymäkiellon merkintä.

YO-1. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta edelleen 9 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelialueelle on merkitty linjaukset maanalaisille johdoille ja sijainniltaan ohjeellisille, mutta yhteydeltään sitoville kevyenliikenteen reiteille. Ajoliittymäkielto korttelialueelle on merkitty Veräjänpieli ja Veräjätienkatu risteyksen tuntumassa.

### **Virkistysalueet**

VP. Kaavaan on osoitettu kaksi puistoaluetta Veräjätienkadun varteen pohjoispuolelle. Puistoalueilla kulkee sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteydeltään sitovat kevyenliikenteen reitit. Puistoille on kaavassa määräys: "Puistoon tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen maastonmuodoin katutilaa rajaava vyöhyke, joka muodostaa näkemäestevaikutuksen. Puisto tulee jäsenellä, maisemallisesti monipuolisilla puu- ja pensasistuksilla". Itäisemmän puistoalueen itäpäässä on kaavakartassa osoitettu melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman + 21. Esteen korkeus maanpinnasta on noin + 2 m.

Puistoon muodostetaan maisemaa jäsentävä vyöhyke maastonmuodoin sekä puu- ja pensasistutuksilla. Maastonmuotoilulla on tarkoitus muodostaa vallimainen rakenne kadun suuntaisesti. Maastonmuotoilu voi olla aaltoileva tai suora, ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa. Kaavaselostuksessa on esitetty maisemoinnista yksi alustava idealuonnos.

### **Muut alueet**

Katualuetta kaavaan tulee uuden Veräjätienkadun linjauksen ja uuden pihakadun osalla. Kaksi yleisen pysäköinnin aluetta (LP) osoitetaan rajoittuen opetus- ja urheilutoiminnan korttelialueen pohjois- ja länsirajaan. Pysäköinti alueella autopaikkoja saadaan varata sulkumerkeissä ilmaistujen korttelien 51152, 51154 ja 51183 käyttöön vuoropysäköintiperiaatteella. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksilla sekä rajata istutusalueella pohjoisosassa.

Ajoliittymäkiellot on kaavassa osoitettu YO-1 -korttelialueelle Veräjänpieli ja Veräjäpellonkatu risteyksen tuntumaan ja AO-1 -korttelialueelle itärajalle.

## Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Aikataulun, toiminnallisuuden ja turvallisuusseikkojen vuoksi asemakaavan muutosehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollutta katulinjauksen versiota 2 kehittäen. Syksyllä 2021 avattavan Monikon koulukeskuksen toimiva ja turvallinen saattopysäköinti tulee olla valmis.

Kaavaehdotuksessa Veräjäpellonkadun linjausta muutetaan pohjoisosasta noin 20 metriä etelämmäksi. Vanha osa Veräjäpellonkatua pientalojen edustalla on suunniteltu toteutettavan pihakatuna. Pihakatu yhdistyy Veräjäpellonkadun uuteen ajorataan Palokärjenmäeltä laskevan jalankulku- ja pyörätien itäpuolella.

Veräjäpellonkadun pohjoisreunan asukkaiden toiveena on ollut liikenteen läsnäolon häivyttäminen asuinmukavuuden parantamiseksi. Suunnittelun pihakatuosuuden liittymistä Veräjäpellonkadun uudelle linjaukselle on tutkittu idästä nykyisen linjauksen kohdilta, uuden linjauksen keskivaiheilta sekä molemmilta puoliilta Palokärjenmäeltä jatkuvaa jalankulku- ja pyörätietä. Ehdotuksessa on päädytty Palokärjenmäen jalankulku- ja pyörätien itäpuoliseen sijaintiin, koska silloin reitti ei risteä tarpeettomasti pihakadun kanssa eikä jalankulkijoille ja pyöräilijöille muodostu kahta ajoradan ylitystarvetta peräkkäin. Tällöin myös Palokärjenmäen alla ollut vaaralliseksi koettu suojatie poistuu ja Veräjäpellonkadun ylitys tapahtuu vasta etelämpänä. Myös pihakadun pituus ja siten sekaliikenteen osuus ei pitene tarpeettomasti verrattuna siihen, että pihakadulle ajo olisi asukkaiden esityksen mukaisesti risteävän jalankulku- ja pyörätien länsipuolella. Länнемmästä otettavaa pihakadun ajoyhteyttä on tutkittu, mutta se olisi liikenneturvallisuuden kannalta heikompi ratkaisu sekä liikenneteknisesti hankala toteuttaa ja vaatisi todennäköisesti maaston muokkausta. Ajoyhteyden sijainti ehdotuksen mukaisessa paikassa luo yhtenäisen viherkaistan valtaosalle pientalojen edustaa. Melun leviämisen kannalta ajoyhteyden siirrolle ei ole tarvetta.

### Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat kattavasti alueen halki. Veräjäpellonkadun itäreunaan ehdotetaan uutta jalankulku- ja pyörätietä, joka jatkuu Veräjäpellonkadun pihakadun kautta Veräjäpellonkujan pohjoisreunan jalankulku- ja pyörätiehen. Tämä vähentää Veräjäpellonkadun ylitystarvetta ja luo jatkuvampia reittejä alueella liikkuville. Lisäksi pysäköintialueiden pohjoisreunalle esitetään jalkakäytävää, joka palvelee mm. pysäköintialueiden käyttäjiä. Pohjois-eteläsuuntainen yhteys Palokärjenmäeltä Leppävaaran lukion tontin halki

Veräjävahdinpolulle säilyy pieniä järjestelymuutoksia lukuun ottamatta ennallaan.

#### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueella olevat pysäköintialueet uudelleen järjestellään, sillä Veräjätalonkadun siirto osuu osittain olevien pysäköintialueiden päälle. Pysäköintipaikkojen lukumäärä pysyy lähtötilanteeseen verrattuna likimain samana. Uimahallin itäpuolella olevalle pysäköintialueelle ehdotetaan laajennusta ja pohjoisosien paikkojen uudelleen järjestelyä sekä koulun käytössä olleen pysäköintialueen uudelleenjärjestelyä. Pysäköintipaikkojen käyttöä tehostetaan vuorottaiskäytöllä uimahallin ja muiden liikuntapalveluiden sekä opetustoiminnan kanssa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AO-1 -korttelialueella:

- 2 ap/asunto tai 1 ap/asunto, jos asunnon koko on korkeintaan 60 k-m<sup>2</sup>
- Liike-, kahvila- ja ravintolatilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

YO-1 -korttelialueella:

- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

YO-1 -korttelialueella:

- Koulu- ja urheilutilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- Päiväkotitilat 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisesti pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

#### Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset pysyvät ennallaan, sillä suunnittelualueella ei ole joukkoliikenteen pysäkkejä ja Veräjätalonkadun ajorata mitoitetaan linja-autoille sopivaksi.

#### Liikenneturvallisuus

Ehdotuksessa Veräjätalonkadun katulinjaus kulkee nykyistä etelämpänä, jolloin Palokärjenmäeltä laskeutuva jalankulku- ja pyörätie jää kauemmas uudesta suojatiestä. Myöskään Veräjätalonkadun pihakatuosuus ei risteä Palokärjenmäeltä jatkuvan jalankulku- ja pyörätien kanssa.

Veräjätalon kohdalla suojatien turvallisuutta on parannettu siirtämällä Veräjätalonkadun jalankulku- ja pyörätie ajoradan itäpuolelle.

Veräjapellonkadun ylitystarve on siten siirtynyt lähemmäs Veräjänpielen risteystä, jonne suojatie on siirretty.

Veräjapellonkadun ajonopeuksien hillitsemiseksi ehdotuksessa esitetään suojateiden kohdille ajoradan kavennuksia. Lisäksi Veräjapellonkadun uuden ja vanhan linjauksen risteyskohtaa on kehitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä poikkeavasti risteys on liikenneturvallisuuden parantamiseksi siirretty länteen Palokärjenmäeltä laskeutuvan jalankulku- ja pyörätien itäpuolelle. Risteys sijoittuu nyt suoralle osalle katua, jossa näkemät on aiemmin kaarteessa sijainnutta risteystä paremmat.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Katujen ja paikoitusalueiden rakentamisesta, puistokaistaleiden maisemoinneista sekä mahdollisista kunnallistekniikan siirroista aiheutuu kustannuksia. Alueelle on tekeillä kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka valmistuttua tammikuussa saadaan kustannuksia muutoksille.

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksesta ei peritä maksua.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Tiedoksi**

- Ote: Hakijat
- SITO/Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- HSL Helsingin seudun liikenne

### **Liitteet**

- 9 Veräjänpieli lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 10 Veräjänpieli mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 146

04.11.2020

Oheismateriaali

Veräjänpieli kaavamääräykset

Veräjänpieli kaavakartta

Veräjänpieli ajantasa-asemakaava

Ei julkinen Veräjänpieli mielipiteenantajien yhteystiedot sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 147

04.11.2020

5053/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 147

§ 147

## **Kiltapuisto asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Peltola Katariina  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 610205,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Kiltapuisto - Gillesparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7314, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kiltapuiston puistoalueella sijaitseva suojeltu huvilarakennus pysyvään asuin- ja/tai

toimistokäyttöön sekä selkeyttää rakennuksen asemakaavallista tilannetta. Asemakaavan muutos tarjoaa paremmat edellytykset rakennuksen käytölle ja säilymiselle tulevaisuudessa. Tavoitteena on, että kaupungin tonttiyksikkö löytää rakennukseen vakituisen asukkaan tai toimijan, joka kunnostaa ja ylläpitää historiallista rakennusta osana Espoon keskuksen historiallista rakennuskantaa.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelialueelle kaavan mukainen ajoyhteys Kiltaraitin kautta, osoittamalla sille koko matkalle tontille ajo sallittu -merkintä (pp/t).

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 320 k-m<sup>2</sup>, joka on osoitettu suojelurakennuksen nykytilanteen mukaisesti. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 320 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kiltapuisto - Gillesparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7314, Osa korttelia 40164 sekä katu- ja virkistysalueet, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 610205

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi tuli kaupungin tonttiyksiköltä. Asemakaavan muutoshakemus saapui 1.10.2019.



Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 1.4.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kiltakalliossa, Kiltapuiston metsäisen puistoalueen keskellä. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1906 rakennettu puinen huvilarakennus, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennus on siirtynyt kaupungin omistukseen vuonna 1991, jonka jälkeen sitä on vuokrattu asuinkäyttöön, ja tällä hetkellä siellä asuu useita vuokralaisia. Huvilarakennuksen ympärille on muodostunut pienimuotoinen pihapiiri nurmialueineen ja maisemallisesti merkittävine puineen. Kulku alueelle tapahtuu Kiltaraitin kautta, jonne on mahdollisuus kulkea Sinettikujan tai Sunantien kautta. Kiltaraitti toimii jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä useasta suunnasta ja yhdistää Kiltakallion ja Espoon keskuksen toisiinsa. Kiltaraitin ja Valapuiston katu- ja puistosuunnittelu on parhaillaan käynnissä.

Aluetta ympäröivä Kiltapuiston puustoinen puistoalue jatkuu Kiltrautilta aina Espoonväylälle saakka. Aluetta ympäröivät suhteellisen jyrkät maastonmuodot. Korkeuseroa pohjoispuolella sijaitsevan Siltakadun ja suunnittelualueen välillä on noin 20 metriä.

Luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja, mutta suunnittelualueen läpi kulkee ekologinen yhteys, joka toimii myös liito-oravien puustoisena latvusyhteytenä. Kaavamuutosalueelta ei ole löydetty liito-oravan elinympäristöä, mutta alue on osin liito-oraville soveltuvaa, ja tarkasteltaessa aluetta osana laajempaa kokonaisuutta, sen voi todeta toimivan alueellisten liito-oravayhteyksien solmukohtana.

Metsäinen puistoalue toimii paitsi lähivirkistysalueena ja hiilinieluna, se myös hillitsee alueen hulevesitulvia ja lisää luonnon monimuotoisuutta alueella sekä tarjoaa monia muita ekosysteemipalveluita.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue sijoittuu Espoon keskuksen keskustatoimintojen alueelle.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I (vahvistettu YM 27.6.1996) alue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on vireillä uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville 18.5.2020 ja kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-20.10.2020. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketilaa sekä asumista.

Alueella on voimassa viisi eri asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, jotka ovat vahvistuneet vuosien 1980-2017 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi (VP, P). Alueella sijaitseva vuoden 1906 huvilarakennus on osoitettu suojellun rakennuksen sr-merkinnällä. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennus saadaan säilyttää ja peruskorjata kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Siihen saa sijoittaa asuntojen yhteisiä varasto-, kerho-, sauna- ym. tiloja, sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisia asuntoja. Suunnittelualueen alle on osoitettu maanalaisen väestönsuojan varaus (mav) ja alueen läpi kulkee ohjeellisia jalankulku- ja pyöräteitä (Kiltapuistonpolku).

Kiltaraitti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu jalankulun ja pyöräilyn -yhteydeksi (pp). Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Valapuisto on osoitettu puistoalueeksi (VP) ja sen läpi on myös osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp). Lisäksi alueelle on osoitettu tulevaisuudessa Sunantien yli kulkevan Kirstinsillan varaus (y-1), jonka suunnittelu on parhaillaan käynnissä.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.3.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.5.2020 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Mielipiteessä oltiin huolissaan puiden säilymisestä erityisesti Kirstinsillan läheisyydessä. Lausunnoissa pyydettiin huomioimaan alueen läpi kulkeva ilmajohto ja kaupunginmuseon suunnasta kaavamuutos nähtiin erittäin kannatettavana rakennuksen kaavallisen tilanteen selkeyttämiseksi.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan historiallisen suojelurakennuksen pysyvä asuin- ja/tai toimistokäyttö ja selkeyttää suojellun rakennuksen asemakaavallista tilannetta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, tavoitteena on, että kaupungin tonttiyksikkö löytää asuinrakennukseen vakituisen asukkaan tai toimijan, joka kunnostaa ja ylläpitää suojeltua rakennusta.

Asemakaavan muutoksella nykyisin puistoalueella sijaitseva huvilarakennus pihapiireineen ja merkittävine pihapuineen muutetaan asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi 40164 (AT) ja alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 320 k-m<sup>2</sup> rakennuksen nykytilanteen mukaisesti. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Huvilarakennus suojellaan asemakaavassa sr-merkinnällä. Rakennusta koskevaa suojelumääräystä on lisäksi täydennetty niin, että suojellun rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Jos suojelurakennus jostain syystä tuhoutuu, ei ole tavoitteellista enää rakentaa paikalle uutta vastaavan kokoista rakennusta. Tässä tapauksessa alueen maankäyttöä tulee tarkastella uudestaan vireillä olevan yleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle ajo Kiltaraitin kautta, osoittamalla Kiltaraitille tontille ajo sallittu merkintä (pp/t). Lisäksi Kiltapuiston puistoalueelle mahdollistetaan tontille ajo pp/t merkinnällä. Kiltaraitille on lisäksi merkitty liito-oravien kannalta tärkeä puustoinen latvusyhteys eko-1 merkinnällä.

Asemakaavan muutoksella Kiltapuiston ulkoilureittien sijainteja on päivitetty toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja Kiltapuiston puistoalueen käyttötarkoituksmerkintään on lisätty huomiointi alueen ekologisten yhteyksien säilyttämisestä (VL/s).

Maanalaisen väestönsuojanvaraus on säilytetty kaava-alueella, muun Kiltakallion alueen tapaan.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14 522 m<sup>2</sup>.

Uuden muodostuvan korttelin pinta-ala on 1 695 m<sup>2</sup> ja sen kokonaiskerrosala on 320 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 320 k-m<sup>2</sup>, koska voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus oli osoitettu puistoalueelle ilman rakennusoikeutta.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimuksien laatimista.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutos selkeyttää nykyisin puistossa sijaitsevan suojelurakennuksen tilannetta ja helpottaa sen myymistä ulkopuoliselle taholle. Kaupunki saa rakennuksen myynnistä tuloja ja hankkeesta ei

aiheudu kunnallisteknisiä tai muita ylimääräisiä kustannuksia. Asemakaavan muutoksella on kaavatalouden näkökulmasta positiivisia vaikutuksia.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 31.3.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Tiedoksi**

- Ote: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Espoon ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö

### **Liitteet**

- 11 Kiltapuisto mielipiteiden yhteenvedot ja vastineet
- 12 Kiltapuisto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Kiltapuisto kaavamääräykset
- Kiltapuisto kaavakartta
- Kiltapuisto ajantasa-asemakaava
- Kiltapuisto havainnekuva
- Ei julkinen Kiltapuisto mielipiteen jättäjän yhteystiedot sisältää henkilötietoja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/80

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 148

04.11.2020

§ 148

## **Viranhaltijoiden päätökset**

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Kaupunkisuunnittelujohtaja, Henkilöstöasiat, § 2/2020: Liikennepäällikön viran vakinainen täyttäminen vakanssinumero 501401

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Oheismateriaali

Liikennesuunnittelupäällikkö viran vakinainen täyttäminen

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 140, § 141, § 142, § 143, § 144, § 146, § 147, § 148**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 145

### Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.
- 

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI

Puhelin: 029 56 42000  
Telekopio: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.