

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 151

§ 151

**Leppävaaran keskus asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 110617**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piironen Tiina T TYT  
Pennanen Tarja  
tiina.t.piironen@espoo.fi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**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 Lintunen Eerolan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Lautakunta katsoo, että muutosehdotus ei riittävällä tavalla tue Leppävaaran pohjoisen keskustan kehittämiseksi asetettua kokonaistavoitetta. Muutosehdotus palautetaan valmisteluun siten, että asemakaavoitukselle ja kaavataloudelle luodaan kaupunkirakenteellisesti ja taloudellisesti kestävämpi pohja huomioiden lautakunnan päättämä pohjoisen keskusta-alueen kokonaistavoite (ml. Leppävaara-visio) ja laajentamalla kaava-alue. Lautakunta painottaa, että tavoitteena on oleva elävä ja palveluita tukeva turvallinen keskusta-alue, jossa tarvitaan kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti aidosti keskustamaisia ratkaisuja siten, että palveluiden ja asumisen kokonaisuus on toimiva ja tukee laajasti kokonaistavoitteen toteutumista. Kyseessä on taloudellisesti ja liikenteellisesti yksi Espoon vetovoimaisimmista alueista, mikä tukee pohjoisen keskusta-alueen kehittämistä aitona kaupunkialueena.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Siivola, Donner, Hentunen, Karimäki, Kemppi-Virtanen, Kiijärvi, Kivekäs, Louhelainen ja Saramäki. EI äänestivät Särkijärvi, Eerola ja Lintunen.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun jatkuessa Louhelainen Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen esittelijän päätösehdotukseen: Nähtävilläolon aikana tutkitaan myös keinoja, joilla kokonaiskustannuksia voidaan tarkistaa. Samoin tarkennetaan kaava-alueen suuremman alueen mahdollista tuottoa ja selvitetään jatkokehityshalukkuutta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus, josta oli äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian hyväksymistä esittelijän ehdotuksen mukaan äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäysehdotusta äänestävät EI.

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

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hyväksyä lisäyksen.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet 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.

4

Nähtävilläolon aikana tutkitaan myös keinoja, joilla kokonaiskustannuksia voidaan tarkistaa. Samoin tarkennetaan kaava-alueen suuremman alueen mahdollista tuottoa ja selvitetään jatkokehityshalukkuutta.

Särkijärvi jätti päätöksestä eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide perusteluineen liitteessä 5.

## **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 Läkkipänpuiston, Läkkipänaukion ja Läkkipänpukujan 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 Läkkipänpuiston, Läkkipänaukion ja Läkkipänpukujan 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 suurtaapahtuma-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 turvallisuusnäkökohdat. 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 tapahtumaukion 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 katua 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 ratkaisuilla. Kaavaehdotuksessa esitetään Lökkisepänpuisto laajempaan kuin ennen palautusta olleessa ehdotuksessa. Tavoitteena on taata viihtyisä, toiminnallinen ja turvallinen ympäristö alueen käyttäjille sekä vehreät näkyvät jo alueella asuvillekin. Katualueisiin luettava katuaukio/tori merkintä ei takaa ympäristöltä samanlaisia laadullisia ja vehreitä tavoitteita, kuin puistomerkinä. 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 mahdollisemman 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 suoritettu 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 lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna noin 150 autopaikalla ja sääsuojaisien 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-alueutta 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 bussiterminalin päälle. Alle jäävälle terminalille muodostuu säältä suojattua odotustilaa. Terminalitilan valaistukseen ja turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Terminalista 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**

Päättyi 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 liikenneterminalin kehittämistä varten.

Suunnitteluvaukset 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 asuinrakennuksia 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 joukkoliikenneterminaaleista 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 Kauklahden 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 joukkoliikenneterminaalin alue (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), joukkoliikenneterminaalin alue (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 kehittämisestä on järjestetty kolme asukastilaisuutta: 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 myöhempanä 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 Vanhalla 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 Läkkipolun 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 kaupunkikuvallisesti 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 maanalaiseen 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 (Lökkisilta) 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 terminaalien 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 Lökkisepänaukiolta. Radan eteläpuolella (Sello) pysäköinti järjestetään Sellon nykyisen pysäköintilaitoksen lisäksi joukkoliikenneterminaalien 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 joukkoliikenneterminaaliin ja asemalle.

Yleisiä autopaikkoja on suunniteltu yhdeksän Lökkisepänkujan 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 maankäytösopimus. 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 rataan 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.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- SITO/Tilat ja alueet -yksikkö, kannanottopyyntö
- SOTET/Tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **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 päiväkoteja. Esitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-aluetta, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuinkerrostalokorttelin rakentamiseen.

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:  
"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, massoitteista, 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 katuverkostoon."

Lisäksi Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan arkkitehtuurikilpailua koskevan lisäysehdotuksen:

"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 lisäysehdotukset. 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, Kemppi-Virtanen ja Karhu. Särkijärvi äänesti tyhjää.

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

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Partanen on tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen kolmesta päätösehdotuksen kohdasta ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta 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 päätöskohtaan lisäyksen koskien arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

## Päätös

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

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,

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, aukoiden yksityis- ja julkisuonteisuudesta 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 päiväkotia. Esitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-aluetta, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuin- ja palvelusalueen 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 vahvuuksiinsa 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. Mielipiteet 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:

päättyi 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:  
päätti 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 päätös kohta 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 kaavamuutokseen 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 Läckitorin sekä kaava-alueen Läckisepänpuiston, Läckisepänaukion ja Läckisepänkujan 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 päätös kohta 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. Läckitorin sekä kaava-alueen Läckisepänpuiston, Läckisepänaukion ja Läckisepänkujan 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 massoittelevaa 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) 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.
- 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.
- c) Lökkisepänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusmuutetaan 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 pihajalankulujen 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

hälytysajoon 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 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 kortteliin 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) 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.

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.

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 pihajalkeiden 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 142

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet 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:

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.11.2020 pidettävään kokoukseen.

**Äänestystiedot**

Äänestys-1.rtf (Jaa käsittelyn jatkaminen / Ei palautus/ Tyhjä)

Äänestys-2.rtf (Jaa esittelijä / Ei Louhelainen / Tyhjä)