

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 171

§ 171

## **Kivenlahdentulli, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 412501**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa  
Granberg Hannu  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Kivenlahdentulli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 412501,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.12.2020 päivätyn Kivenlahdentulli asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7341, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412501

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa liikuntatoiminnalle osoitettuja tiloja korttelissa. Lisäksi kaavamuutoksella tarkastetaan vähäisessä määrin korttelin muita käyttötarkoituksia. Korttelin 34006 rakennusoikeutta nostetaan ottamalla kellaritiloja käyttöön pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloina. Lisäksi korttelin rakennusaloja laajennetaan vastaamaan paremmin nykyisiä tavoitteita. Samalla muutoksella mahdollistetaan vuorottaispysäköinnin toteuttaminen kortteliin. Nykyiselle hotellitoiminnan rakennusalalle mahdollistetaan lisäksi opetustoiminnan sijoittuminen.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 5 500 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö sekä K-Sky Sports Oy ja Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti 10.8.2020 päivätyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.8.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueena on Länsiväylän ja Vanhan Jorvaksentien väliselle alueelle sijoittuva kortteli 34006. Alue on osa Kivenlahden metrokeskuksen aluekokonaisuutta. Kortteli 34006 on nykytilassa kahta pienehköä talousrakennusta lukuun ottamatta rakentamatonta osin puustoista kalliomaastoa, ja toimii länsiosaltaan tällä hetkellä Länsimetron rakennustyömaana.

### 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 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen pohjoispuolella kulkee moottoriväylä.
- 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. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Ympäristöön on osoitettu liityntäpysäköintipaikka sekä

joukkoliikenteen vaihtopaikka.

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. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnitteluala on osoitettu osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu kulkeväksi metron linjaus.

## **Yleiskaava**

**Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi yhdyskuntateknisen huollon laitosalueeksi (ET). Alueen koillispuolelta kulkee maanalainen raide. Alueen itäpuolelle on merkitty joukkoliikenteen varikkoalue (jl).

Nyt laadittu poikkeaa yleiskaavasta yhdyskuntateknisen huollon laitosalueen osalta.

## **Asemakaava**

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (Kivenlahden metrokeskus, 412500) kortteli 34006 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin (KTY-1). Kortteliin on merkitty kaksi rakennusala.

Korttelin itäosan rakennusosalalle on merkitty ala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden lisäksi (lpa-1). Rakennusosalalle on osoitettu rakennuksen kattorakenteen korkeus merkinnöillä, jotka määrittelevät rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräisen korkeusaseman. Rakennusoikeutta itäosan rakennusosalalle on osoitettu 7000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 34006 lounaispuolelle on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin (kl-1). Alalle on merkitty suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi XXII ja rakennusoikeutta 12 000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin pohjoispuoli on asemakaavassa osoitettu puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Pohjoispuolelle on merkitty myös rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon (vm). Korttelin keskiosiin on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa metroon liittyviä ilmanvaihto- ja paineentasauskuiluja sekä hätäpoistumistien maanalaisista tiloista (map-1).

Korttelin eteläosaan on asemakaavassa merkitty ajoyhteys metron huolto- ja pelastus-ajoliikenteelle sekä hotellin huolto- ja saattoliikenteelle (ajo-1). Alueelle tulee varata tilaa metron huoltoajoneuvon pysäköinnille. Alueelle saa rakentaa pysäköintilaitoksen ajoluiskan.

Suunnittelualaueella on lisäksi voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava. Siinä suunnittelualaue on merkitty metroaseman

laituritasoa, lippuhallia ja sisäänkäyntihallia varten varatuksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Rakennusalalle saa sijoittaa myös maanpinnalle johtavat sisäänkäynnit, aseman ja ratatunnelin vaatimat tilat, laitteet ja yhteydet tarvittavine rakennuksineen ja rakennelmineen (ma-LMA/p). Lisäksi alue on osoitettu pysäköintilaitosta varten varatuksi maanalaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen. Rakennusalalle saa sijoittaa myös maanpintaan johtavat kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut (ma-py(-19.75)/p). Laituritason likimääräiseksi korkeusasemaksi on ilmoitettu -22.75.

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

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.8.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 7.9.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginmuseon mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Caruna Oy pyytää, että puistomuuntamoille varataan tarvittava maa-alue kiinteistöltä. Puistomuuntamoina käytetään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan korttelin rakennusoikeuden nostoa, rakennusalojen laajentamista sekä uudelleensijoittelua ja opetustoiminnan sekä vuorottaispysäköinnin mahdollistamista suunnittelualueelle.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 5 500 k-m<sup>2</sup> kokonaislukemaan 24 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden nosto tapahtuu ottamalla kellaritiloja käyttöön pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina korttelin liikuntakeskukselle kohdistetulla rakennusalalla. Samalla kaavalla mahdollistetaan itäosan rakennusalan toimintojen sijoittuminen rinnakkain, niin että pysäköintilaitoksen korkeusasemien määräykset poistuvat. Myös rakennusalan kattoa ja julkisivua koskevat määräykset sovitetaan yhteen hankkeen kanssa. Rakennusala laajenee neljä metriä pohjoiseen länsiväylän suuntaan ja kaksi metriä länteen.

Asemakaavanmuutoksella muutetaan myös korttelin 34006 lounaispuolen rakennusalan määräyksiä niin, että hotellitoiminnan lisäksi alalle on mahdollista sijoittaa opetustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennusala laajennetaan pohjoiseen neljä kerroksisena.

Kaava-alueella ei ole suojeltavia tai säilyttämistä edellyttäviä luontoarvoja. Korttelin pohjoisosa on osoitettu puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi. Läntisen ja itäisen rakennusalan väliin asettuva alueen osa on osoitettu aukiomaiseksi alueen osaksi, jolle on annettu kaupunkikuvallista laatua turvaavia määreitä. Korttelialuetta koskevat erilliset tuulisuus-, pohjavesi- ja hulevesimääräykset. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä, minkä lisäksi liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä.

### **Liikenne**

#### **Ajoneuvoliikenne**

Kaavalla mahdollistetaan liikuntakeskuksen ja pysäköintitalon sijoittaminen vierekkäin siten, että pysäköintitalo sijoittuu itään Kiviruukinkadun puolelle ja liikuntatilat pysäköintitalon länsipuolelle.

Korttelialueen itäpuolelle suunnittelualan ulkopuolelle rakentuu Kiviruukinkatu niminen alueellinen kokoojakatu. Kiviruukinkatu tarjoaa uuden ajoneuvoliikenteen ja jalankulun sekä pyöräilyn yhteyden Länsiväylän pohjoispuolelle Kiviruukin alueelle. Lisäksi alueelle on rakentumassa itä-länsi-suuntainen Höyrylaivantie niminen alueellinen kokoojakatu.

Korttelialueelle on kaksi ajoneuvoliittymää. Pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymä on sijoitettu Kiviruukinkadun puolelle ja se sijoittuu Höyrylaivantien ja Kiviruukinkadun väliseen risteykseen. Risteyksestä on suunniteltu valo-ohjattu. Pysäköintilaitokseen on yksi sisäänajokaista ja pysäköintilaitoksesta ulos on kaksi ajokaistaa. Yhteensä pysäköintilaitokseen on suunniteltu noin 700 pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat Länsimetron liityntäpysäköintiä, liikuntakeskusta sekä hotelli, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävää rakennusta.

Vanhan Jorvaksentien puolella on myös oma ajoliittymänsä, joka on toteutettu Vanhan Jorvaksentien lyhyiden liittymävälien ja suurten liikennemäärien vuoksi suuntaisliittymänä. Tämä liittymä palvelee hotelli, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävän rakennuksen saattoliikennettä, huoltoajoa sekä pelastustoimintaa. Lisäksi ajoliittymän kautta tapahtuu nyt rakenteilla olevan Länsimetron tekniikkakuilun huoltoajo tulevaisuudessa.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Vanhan Jorvaksen tien pohjoisreunaan on suunniteltu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka palvelee koko korttelia. Korttelin itälaitaan on suunniteltu eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie sekä suojatie, joka johtaa Höyrylaivantien itäpuolelle.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Korttelialueen pysäköinti on sijoitettu korttelialueen itälaitaan sijoittuvaan noin 700 autopaikan pysäköintitaloon. Samassa pysäköintitalossa on Länsimetron liityntäpysäköintipaikkoja, liikuntakeskuksen pysäköintipaikkoja sekä hotelli, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävä rakennuksen pysäköintipaikkoja.

Kaavamuutoksen pysäköintimääräykset:  
Kaikki pysäköintipaikat tulee olla vuoroittaiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus asemakaava-alueella:

- toimitilat 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- hotelli 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- opetustoiminta 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>

Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 700 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten.

Kaavan pysäköintiratkaisu perustuu vuoroittaispysäköintiin, jossa liityntäpysäköintiin on mahdollista osoittaa 700 autopaikkaa. Muille toiminnoille autopaikkamääräys on 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>.

Tämä tarkoittaa, että mikäli rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan, on liikuntakeskuksen vähimmäisautopaikkamäärä 24 autopaikkaa ja hotelli-, toimitila- tai opetustoimintaa sisältävän rakennuksen vähimmäisautopaikkavaatimus 28 autopaikkaa. Lisäksi liityntäpysäköintiin on mahdollista osoittaa 700 autopaikkaa. Kaikkien autopaikkojen tulee olla vuoroittaiskäytössä.

Metron jatkeen liityntäpysäköinnistä on laadittu kysyntäennuste, jonka mukaan vuoden 2030 tilanteessa liityntäpysäköintipaikkoja on Kivenlahden alueella 700 liityntäpysäköinnin kysynnän ollessa 304 pysäköintipaikkaa. Ennusteen vastatessa todellista kysyntää olisi pysäköintilaitoksessa päivittäin lähes 400 pysäköintipaikkaa käyttämättömänä. Tämä vastaa 55 % pysäköintilaitoksen kokonaiskapasiteetista.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen liityntäpysäköinnin seurannan perusteella voidaan todeta, että liityntäpysäköinnin kysynnässä ei tapahdu juurikaan päivittäistä heilahtelua, vaan kysyntä on viikonloppujen ja lomakausien aiheuttamaa kysynnän laskua lukuun ottamatta hyvin tasaista päivästä toiseen. Tämä helpottaa liityntäpysäköinnin kysynnän arviointia sekä lyhyellä, että pitkällä aikajänteellä. Suurimmillaan liityntäpysäköinnin kysyntä on päiväsaikaan ja vastaavasti pienimmillään illalla sekä yöllä.

Pysäköintilaitoksen hallinnoinnista vastaa Kivenlahden pysäköintiyhtiö Oy, joka on kokonaisuudessaan Länsimetro Oy:n omistama.

Pysäköintilaitokseen mahdollistetaan 700 liityntäpysäköintipaikan sijoittaminen. Kaavassa mahdollistetaan liityntäpysäköinniltä ylijäävien pysäköintipaikkojen kapasiteetin hyödyntäminen muuhun toimintaan. Pysäköintipaikkoja voidaan vuokrata toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla muuhun kaupalliseen pysäköintitoimintaan. Lisäksi ylimääräistä pysäköintikapasiteettia voidaan hyödyntää muuhun maksulliseen pysäköintikäyttöön.

Liityntäpysäköinnin kysynnän kasvaessa tulee varmistaa, että liityntäpysäköinti käyttöön on aina saatavilla vähintään kysyntää vastaava määrä pysäköintipaikkoja. Sopimuksia laadittaessa tulee varautua tilanteeseen, jossa liityntäpysäköinnin kysyntä kasvaa ja kapasiteettia tarvitaan odotettua enemmän liityntäpysäköinti käyttöön.

Vastaavasti muuhun käyttöön voidaan osoittaa vähemmän pysäköintipaikkoja, mikäli liityntäpysäköinnin kysyntä on ennustettua suurempaa. Tämä voi johtaa muiden toimintojen kohdalla pysäköintipaikkojen niukkuuteen. Käyttäjille jää mahdollisuus etsiä vaihtoehtoisia pysäköintipaikkoja ympäristöstä tai käyttää kestäviä kulkumuotoja saapuessaan korttelialueelle. Liityntäpysäköintipaikkojen kysynnän ollessa hyvin ennakoitua on muiden pysäköijien mahdollista oppia tunnistamaan ajankohdat, jolloin pysäköintilaitoksessa on erityisen vähän pysäköintipaikkoja tarjolla muille kuin liityntäpysäköijille.

Korttelialueelle tulee rakentaa polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti:

- hotelli 1 pp/300 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen.
- toimitilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- opetustoimintaa palvelevat tilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 pp/100 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaavamuutoksen pyöräpaikat on järjestetty osittain ulkotiloihin katettuina tai kattamattomina. Lisäksi rakennuksiin varataan tilaa mahdollisia pyöräpysäköintitiloja varten.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen. Hankkeen sijoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle kuitenkin lisää joukkoliikenteen käyttöä ja mahdollistaa joukkoliikennejärjestelmän kehittämisen sekä mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käyttämiseen liikkumisessa. Länsimetron jatkeen valmistuttua hanke tukeutuu vahvasti metroaseman ja Kivenlahden kasvavan kaupunkikeskuksen läheisyyteen.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 10.8.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Länsimetro, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**