

## **Espoon kaupunki**

### **Kaupunginhallituksen elinkeino- kilpailukykyjaosto**

## **SUUNNITTELUVARAUSHAKEMUS**

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (Y-tunnus 2539942-5, myöhemmin "Pohjola") sekä Asuntosäätiö sr -konsernin (Y-tunnus 0101242-5) 100 prosenttisesti omistamat yhtiöt, (myöhemmin "Asuntosäätiö"), Pohjola ja Asuntosäätiö (yhdessä myöhemmin "hakijat") hakevat suunnitteluvarausta Espoon kaupungin omistamille kortteli-, katu-, ja yleisille alueille Espoonlahden keskuksesta liitteen 1 mukaisesti:

- osa tilasta 49-451-1-184
- osa yleistä aluetta 49-34-9903-2
- osa Espoonlahdenranta -katualuetta

Suunnittelualueella on osittain voimassa tilapäinen liikennejärjestelylupa (49-2016-94). Luvan voimassaoloaika on 31.10.2020 asti. Lupa kohdistuu pääosin Asuntosäätiön omistamiin maihin.

### **Hakemuksen perustelut**

Pohjola on solminut esisopimuksen Asuntosäätiö sr -konsernin 100 prosenttisesti omistamien yhtiöiden kanssa tonttien (kiinteistötunnus 49-34-331-1 /2337m<sup>2</sup> sekä kiinteistötunnus 49-34-330-1 /3917m<sup>2</sup>) kehittämisestä yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Voimassa olevassa asemakaavassa kyseisille tonteille on osoitettu AL käyttötarkoituksella rakennusoikeutta yhteensä 7050 k-m<sup>2</sup>. Tontit ovat rakentamattomia.

Ote ajantasa-asemakaavasta on hakemuksen liitteenä 2.

Hakijat hakevat edellä mainittuihin tontteihin liitettäväksi liitekartassa 1 esitettyjä osia. Hankkeen tavoitteena on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisesti mahdollistaa alueen muuttaminen viihtyisäksi ja urbaaniksi, sekä toiminnallisesti ja sosiaalisesti monipuoliseksi, tehokkaan kaupunkimaisen asumisen kortteleiksi noin 300 m päähän Espoonlahden metroaseman sisäänkäynnistä.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (Helsingin seudun erityiskysymykset) edellytetään asemien seutujen tehokasta rakentamista. Espoonlahden keskuksen kehittäminen vahvana aluekeskuksena ja Länsimetron jatkeen varren tiivistäminen vastaa

myös yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteisiin. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä vastataan myös Valtioneuvoston edellyttämään voimakkaaseen asuntotuotantoon metroasemien läheisyydessä, mikä on kirjattu edellytykseksi valtionrahoituksen saamiseksi Länsimetron jatkeen rakentamiseen.

## Hankkeen kuvaus

Suunnitteluvarausalue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa, kauppakeskus Lippulaivan ja tulevan metroaseman läheisyydessä. Metron ja bussiliikenneterminaalin myötä alueen hyvä sijainti koko kaupungin verkostossa paranee entisestään. Etäisyys metroasemalle on noin 300m. Tavoitteena on toteuttaa alueelle monipuolista hallintajakaumaa.

Suunnitteluvaraushakemuksessa esitetyn alueen välittömässä läheisyydessä olevan Espoonlahden keskus II 410702- asemakaavan korttelitehokkuudet ovat luokkaa ek = 3,74...4,73. Suunnitteluvarausalueella tavoitellaan korttelitehokkuutta joka on yli 2.

Espoonlahti II -kaavoituksen yhteydessä on tehty meluselvitys (Ramboll Oy, 2016), jonka mukaan meluvaikutukset kohdistuvat merkittävimmin kaavan mukaisten kortteleiden 34340 luoteisreunan ja korttelin 34341 Kivenlahdentien puoleisiin julkisivuihin. Melu- ja hiukkasarvojen painottuminen Kivenlahdentien varteen perustelee nyt haettavan suunnitteluvarausalueen toteuttamista asumisen alueena.

Espoonlahden keskus II 410702 -asemakaavassa Kivenlahdentien puoleisen kortteliin on sijoitettu kolme 22-kerroksista asuinrakennuslamelleita, jotka kytkeytyvät yhteen 7-8-kerroksisilla asuinrakennuslamelleilla. Espoonlahdenranta-kadulle sijoittuu tuossa valtuuston hyväksymässä kaavassa kaksi 16-kerroksista asuinrakennusta ja Espoonlahdenkadulle, tulevan Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan puoleiseen kulmaan myös 16-kerroksinen maamerkkimäinen asuintorni, jonka alimpaan kerrokseen sijoittuu liikerakentamista. Suunnitteluvarausalueella kaupunkikuvallinen periaate noudattelisi keskustakaavan periaatteita kuitenkin siten, että mittakaava olisi hieman maltillisempi (pysäköintipaikat mitoittavat alueelle sijoitettavan kerrosneliömetrimäärän enimmäismäärän).

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa käytyjen alustavien keskustelujen mukaan alueella voisi mahdollisesti olla 5-6 -kerroksista katutilaa muodostavaa asuinrakentamista ja lisäksi korkeampia rakennusosia.

## Alueen pysäköintijärjestelyt:

Alueen tarkoituksenmukainen kehittäminen ja kaupungin tavoitteisiin vastaaminen edellyttää pysäköinnin keskittämistä pysäköintilaitokseen:

- Kapean suunnittelualueen läpi ei ole mielekäästä ohjata ajoneuvoliikennettä tonteille. Tällöin menetettäisiin alueen pohjoispuolitse kulkeva tärkeä kevyen liikenteen raitti. Alueen korttelipihat tulisi voida säilyttää osana Espoonlahden keskustan ympäri

kiertävää kevyen liikenteen verkostoa vehreiden taskupihojen muodossa tukien näin myös kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista.

- Jotta alue voidaan toteuttaa metroaseman läheisyyden vaatimilla tehokkuuksilla, tulee pysäköinti pysäköintilaitokseen. Pysäköintiä ei ole taloudellisesti mahdollista toteuttaa maan alle rakentamisolosuhteista ja maaperästä johtuen.

Em. seikoista johtuen hanke esittää suunnitteluvarausta kyseisessä laajuudessaan. Suunnittelu toteutettaisiin tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa siten, ettei toteutettu korttelirakenne ole esteenä kaupungin puistoalueen 49-34-9903-2 (Maininkipuisto) myöhempää kaavoitusta ajatellen.


### **Tavoiteaikataulu:**


Hankkeen osapuolet toivovat asemakaavoituksen käynnistämistä syksyllä 2018 kumppanuuskaavoituksen muodossa ja ovat valmiit tuottamaan kaavoituksen menestyksestä hoitamista varten tarvittavan materiaalin. Hanke voi siten osaltaan helpottaa myös kaavoituksen mahdollista resurssipulaa. Hanke toteuttaa suunnittelutyön omalla kustannuksellaan.

Kunnioittavasti,

POHJOLA RAKENNUS OY UUSIMAA

ASUNTOSÄÄTIÖ SR

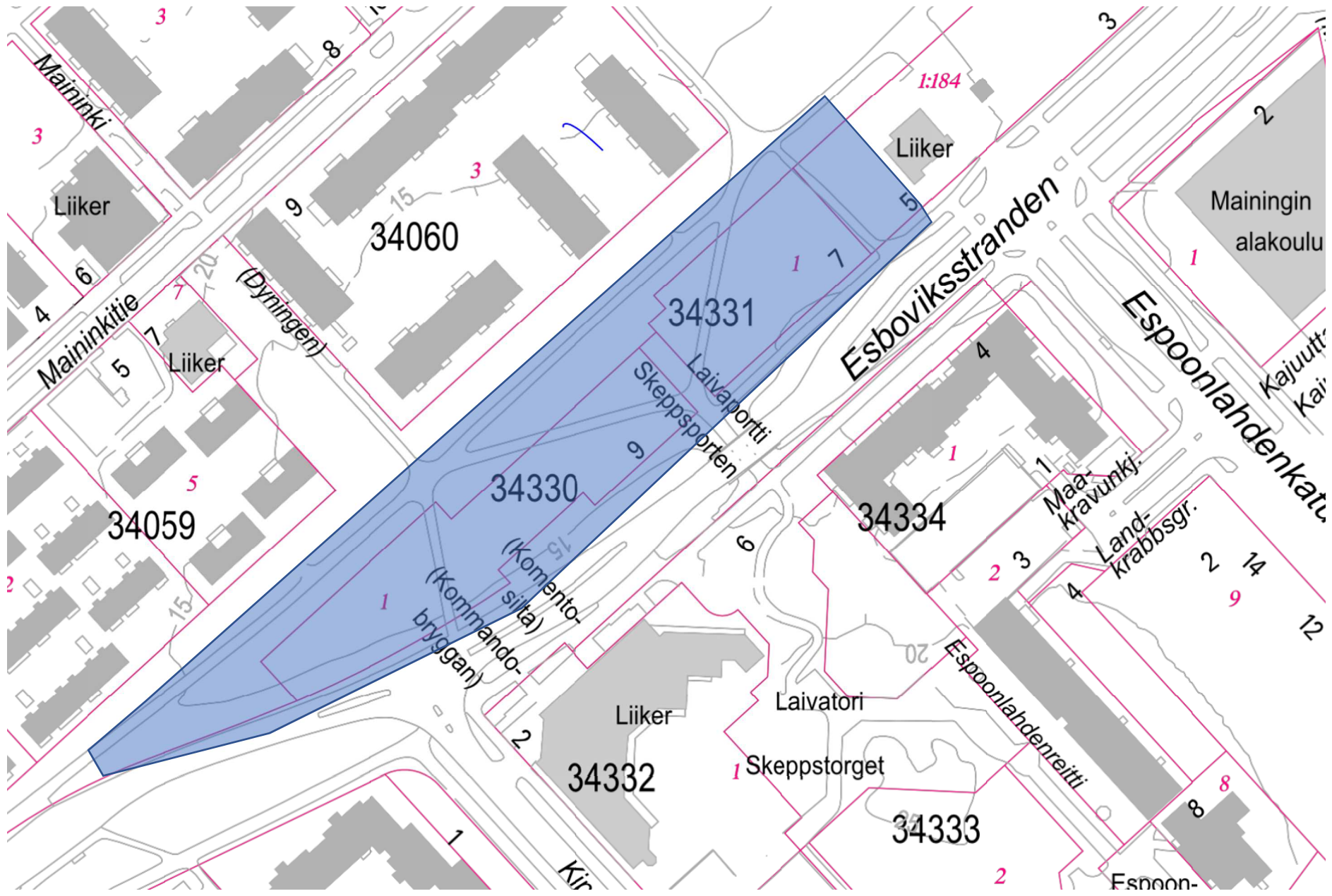
  
Tommi Metsälä  
vt toimitusjohtaja

  
Mari Takala  
rakennuttajapäällikkö

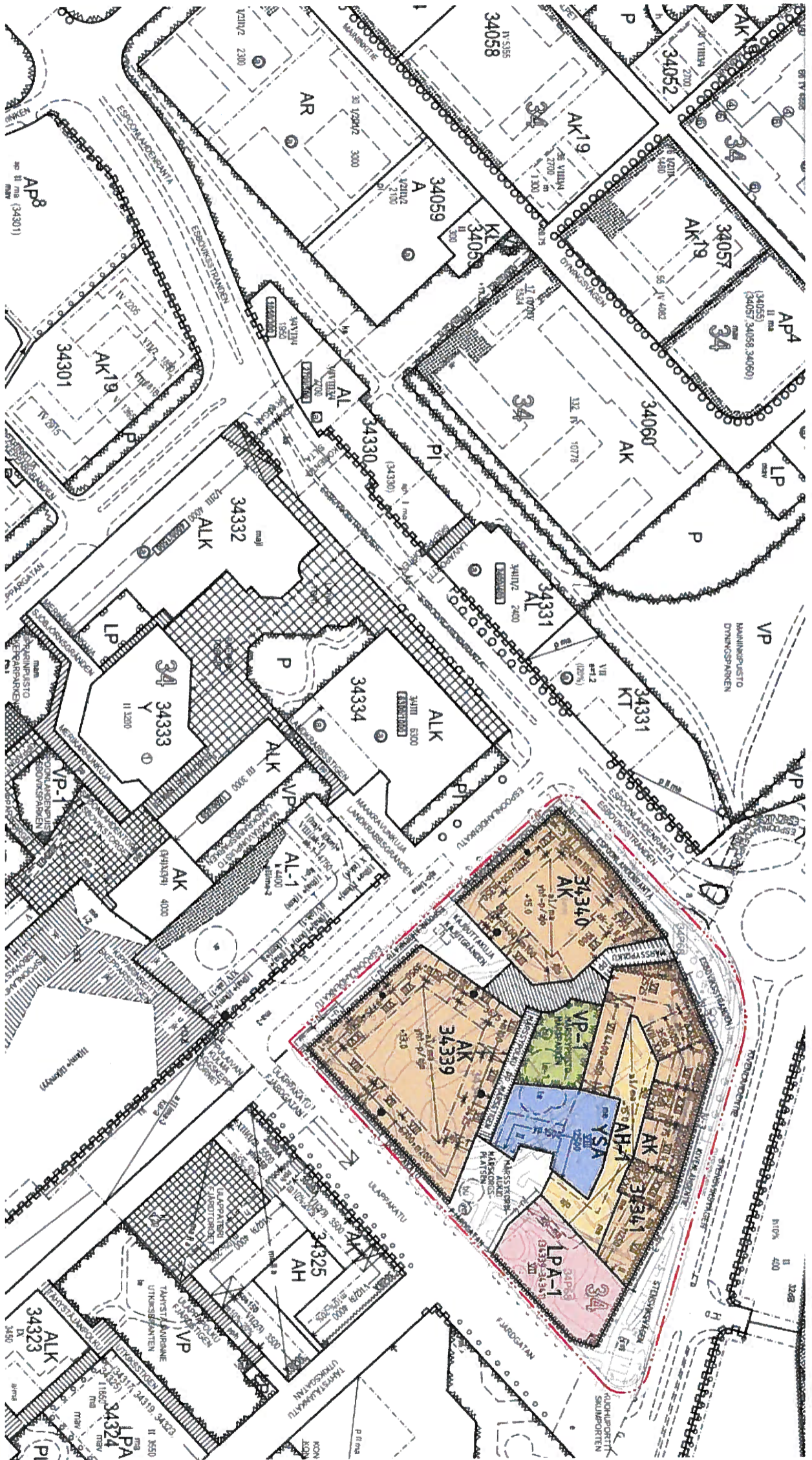
### **Liitteet:**

Liite 1: Kartta suunnitteluvarausalueesta

Liite 2: Ote ajantasa-asemakaavasta sekä Espoonlahden keskus II, Mårtensbro - Esbovikens Centrum II, Mårtensbro asemakaavan muutos (valtuusto 23.1.2017)



Liite 1. Kartta suunnitteluvarausalueesta, rajat likimääräiset



Lite 2: Ote ajantasa-aseмкааvasta sekä Espoonlahden keskus II,  
 Mårtensbro - Esbovikens Centrum II, Mårtensbro aseмкааavan  
 muutos (valtuuston hyväksymä kaava 23.1.2017)