

Asianumero  
5260/10.02.03/2020  
Aluenumero  
441416

## Hannusranta, Hannusstranden

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa, Kaitaa

Korttelit 31086 ja 31088 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Muodostetaan uusi kortteli 31157.

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka koskee **27. päivänä toukokuuta 2020 päivättyä, 19. päivänä tammikuuta 2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7278.

## Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hannusjärven itäpuolella, Kaitaan tulevan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Pohjoisessa alue rajautuu Hannusmetsän virkistysalueeseen, lännessä rakentamattomaan korttelialueeseen ja etelässä Kaitaantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha.



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttaphojalla esitettynä:

## Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksen yhteydessä 30.1.2019.

## Laatija

Patrik Otranen, arkkitehti  
Kaisa Lahti, liikennesuunnitteluinsinööri  
Anja Karhula, maisema-arkkitehti

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
Puh. 043 8250 799  
etunmi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila .....	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet .....	6
2.	Lähtökohdat .....	8
2.1.	Suunnittelutilanne .....	8
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
2.1.2.	Maakuntakaava.....	10
2.1.3.	Yleiskaava .....	12
2.1.4.	Asemakaava .....	14
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	14
2.1.6.	Tonttijako .....	14
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	15
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	15
2.1.9.	Pohjakartta.....	17
2.2.	Selvitys alueesta.....	17
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus .....	17
2.2.2.	Maanomistus.....	18
2.2.3.	Rakennettu ympäristö .....	19
2.2.4.	Luonnonolosuhteet .....	23
2.2.5.	Suojelukohteet .....	23
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	28
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	29
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	29
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	31
3.3.	Osallisten tavoitteet .....	31
4.	Asemakaavan kuvaus .....	32
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus .....	32
4.2.	Mitoitus .....	34
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	34
4.3.1.	Maankäyttö .....	34
4.3.2.	Liikenne .....	41
4.3.3.	Palvelut .....	43
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto .....	43
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus .....	43
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	44
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	45
4.6.	Ympäristön häiriötekijät .....	46
4.7.	Nimistö .....	49
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	50
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	50
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....	51
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan .....	51

5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) ja ilmaston muutoksen hillitsemiseen .....	53
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto .....	59
5.6.	Muut merkittävät vaikutukset .....	60
6.	Asemakaavan toteutus.....	62
6.1.	Rakentamisaikataulu .....	62
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	63
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	63
7.	Suunnittelun vaiheet .....	63
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset .....	63
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	63
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot .....	63
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus .....	64

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (Kv-hyväksymiskäsittelyn yhteydessä)

Liite 2, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3, Katukartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta ja määräykset), selostus liitteineen.

OAS ja kaavan valmisteluaineisto, Hannusranta, 441416

Selvitykset ja oheissuunnitelmat:

- Hannusranta, korttelisuunnitelma, Inaro Oy, 22.12.2021
- Hannusrannan varjostustutkielma, Inaro Oy, 20.5.2020
- Hannusrannan asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Åfry, 17.6.2020
- Hannusrannan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Åfry, 8.5.2020
- Hannusranta, liito-oravaselvitys/muistio, Faunatica, 25.6.2018
- Hannusranta, lepakkoselvitys/muistio, Faunatica, 29.10.2018
- Hannusranta, tuulisuuslausunto, Sitowise, 30.4.2020
- Hannusranta, meluselvitys, Ramboll, 14.12.2021
- Hannusjärven perustilaselvitys, Espoon kaupunki ja Vahanen-yhtiöt, 22.1.2020
- Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma, Espoon kaupunki ja Vahanen-yhtiöt, 21.5.2021

## **1. Tiivistelmä**

### **1.1. Alueen nykytila**

Hannusrannan asemakaavan muutosalue Hannusranta-kadun varrella on nykyisin pääasiassa rakennettua pientaloaluetta. Pientalojen tontit jatkuvat metsäisinä alueen länsireunalla olevaan Hannusjärven rantaan saakka. Alueen pohjoisosa on osa laajempaa Hannusmetsän kallio- ja sekametsäaluetta.

### **1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 7,8 ha.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevan pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi. Alueen ominaispiirteinä on tehokkaan kaupunkimaisen rakentamisen ja luonnonläheisyyden luonteva yhdistäminen.

Alueen suunnittelussa on huomioitu Hannusjärven suojelun ja Bondaksensuon erityiskysymykset, huomioimalla hulevesien hallinta kokonaisvaltaisesti ja jättämällä Hannusjärven rantavyöhyke sekä Bondaksensuon alue rakentamisen ulkopuolelle. Lähivirkistys- ja puistoalueet sekä Hannusjärvi luovat alueelle ainutlaatuisen identiteetin ja oivalliset virkistysmahdollisuudet. Hannusjärven rantapuisto toimii virkistykseen lisäksi ekologisena yhteytenä ja liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena latvusyhteytenä. Alueen suunnittelussa on kehitetty jalankulun ja polkupyöräilyn edellytyksiä. Rakennusten kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja palveluita Kaitaantien ja Hannusranta-kadun varrella, tukien Kaitaan metroaseman ympäristön palvelukeskitymän ja paikalliskeskuksen muodostumista.

Asemakaavan muutoksen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 69 550 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa muutoksen myötä aikaisemmasta asemakaavan sallimasta 4 254 k-m<sup>2</sup>:stä 65 296 k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 67 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupallisten tilojen kerrosala on yhteensä 1 550 k-m<sup>2</sup> ja julkisten palveluiden kerrosala 1000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa on huomioitu hulevesien viivytyksen ja suodattamisen osalta Hannusjärven suojelun kysymyksiä, joilla tavoitellaan järven kunnan säilymistä nykyisellään/pyritään parantamaan järven tilaa tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutosalueella on lisäksi liito-oravan yhteysreitti.

Asuinrakentamista asemakaava-alueelle yhteensä 67 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueen laskennallinen uusi asukasmäärä on noin 1 490/1 340 uutta asukasta (1 as/45 k-m<sup>2</sup> / 1as/50 k-m<sup>2</sup> (asemakaavan/yleiskaavan laskentaperuste).

Asukasautopaikkoja tarvitaan yhteensä noin 500, jotka kaikki sijoittuvat korttelin ja kadun alaiseen maanalaiseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Lisäksi asemakaava-alueelle voidaan toteuttaa noin 50 yleistä kadunvarsipysäköintipaikkaa.

### 1.3. Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosta on 29.11.2017 hakenut kortteleiden 31086 ja 31088 maanomistajien esisopimuskumppani Pohjolarakennus Uusimaa Oy. Asia on tullut vireille ja siitä on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 30.1.2019.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu yksityisessä omistuksessa olevien korttelialueiden lisäksi kaupungin katu ja virkistysalueita.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä MRA §30 mukaisesti 4.2. - 5.3.2019, jonka yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus Kaitaan koululla 6.2.2019. Nähtävillä olon aikana saatiin 15 mielipidettä. Kymmenessä mielipiteessä on mainittu, että alueen esitettyä tiivistä kaupunkimaisen rakentamisen periaatetta hyvänä ratkaisuna, joka mahdollistaa ympäröivien luontoalueiden säilyttämisen ilman että osayleiskaavan yhteydessä annetuista asukastavoitteista tarvitsisi tinkiä. Kolmessa mielipiteessä kannatettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn vaihtoehto C:n edistämistä. Yhdessä mielipiteessä vastustettiin esitettyä tehostamista. Hannusjärven tilasta rakentamisen yhteydessä oltiin huolestuneita neljässä mielipiteessä. Niissä edellytettiin Hannusjärven huomioimista ja hulevesien hallinnan kokonaisvaltaista suunnittelua. Järven kunnostusta pidettiin niissä ensiarvoisen tärkeänä. Muita kaavoituksen tavoitteita kuten Hannusjärven ja muiden luonto- ja maisema-arvojen säilyttämistä pidettiin hyvänä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 21.9.-20.10.2020. Nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 24 muistutusta, joissa oli kirjattuna myös useiden henkilöiden antamia yhteisiä muistutuksia. Muistutuksia saatiin kattavasti kaava-alueen sisältä ja naapurustosta sekä laajemmin Espoonlahden suuralueelta. Lausuntoja saatiin 10, joiden sisällöt on huomioitu asemakaavamerkinnöissä ja selostuksessa.

Useassa muistutuksessa kaavaratkaisua ja kaupunkimaista tehokasta rakentamista metroaseman välittömässä läheisyydessä pidettiin hyvänä. Rantapuiston jättäminen luonnontilaiseksi vyöhykkeeksi Hannusjärven ja asuinalueen välillä, alueen luontoarvojen huomioimista ja jalankulun ja polkupyöräilyn edistämistä pidettiin useassa muistutuksessa hyvänä. Hannusjärven valuma-alueen hulevesien hallinnan tärkeys ja rakentamisen vaikutuksista järven tilaan tuotiin esille useassa muistutuksessa.

Yksittäisissä muistutuksissa mainittiin mm. toive vaiheittaisesta rakentamisesta, rakentamisen haittavaikutuksista alueen ulkopuolelle jääville pienkiinteistöille sekä vaikutuksesta Hannusjärven maisemaan.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen tarkistuksia merkintöihin ja määräyksiin liittyen puisto- ja virkistysalueisiin, suojelualueisiin, ekologiin yhteyksiin, tulvariskiin, pohjaveteen ja hulevesimääräyksiin. Rakentamisen aikaiset järjestelyt ja puuston suojausvelvoitteet on lisätty kaavamääräyksiin. Pysäköintilaitoksen palomääräystä on tarkistettu. Päiväkodin kerrosalaa on kasvatettu 1 000 k-m<sup>2</sup>:iin ja sille on osoitettu oma piha-alue korttelissa 31157.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 25.8.2021 esittää asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle muutoksin. Kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä muutos: "Kerroslukuja alennetaan Hannusranta-kadun länsipuolella siten, että järveä lähimpänä sijaitsevat rakennukset ovat korkeintaan 4-kerroksisia (nyt 6-kerroksisia) ja kadun reunalla olevat rakennukset ovat korkeintaan 5-kerroksisia (nyt 8-kerroksisia). Hannusranta-kadun itäpuolella kerroslukuja alennetaan siten, että rakennukset ovat korkeintaan 6-kerroksisia (nyt 8-kerroksisia)." Muilta osin kaavaratkaisuun ei tehty muutoksia ja muutokset on huomioitu kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi menevässä suunnitelmassa.

Kaupunginhallitus päätti tämän jälkeen kokouksessaan 4.10.2021 palauttaa asemakaavan muutoksen valmisteltavaksi seuraavin evästyksin:

1

Hannusrannan asemakaavan muutosalueelle kaavoitetaan riittävästi asumisen kerrosalaa. Tavoitteena on osoittaa alueelle on noin 63 000 - 71 000 k<sup>2</sup>m ja sijoittaa se asemakaavassa niin, että alueesta muodostuu urbaani, mutta luonnonläheinen kaupunginosa osana Kaitaan metroasemaseutua, jossa rakentamisen tehokkuus ja asukasmäärän painopiste alueella kasvaa pohjoisesta ja lännestä kohti Kaitaantietä ja Kaitaan metroasemaa tultaessa.

2

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavaa pyritään asemakaavoituksessa Kaitaantien pohjoispuolella toteuttamaan niin, että asukasmäärän sijoittuminen lähemmäksi metroasemaa mahdollistaa Bondaksenkallion lakialueiden säästämisen mahdollisimman laajoina virkistysalueina sekä niiden kytkeytymisen viereiseen Hannusmetsän alueeseen.

3

Asemakaavavalmistelun yhteydessä laaditun Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman toteutukseen osoitetaan tarvittavat resurssit. Kaavamääräyksillä veloitetaan rakentamisen aikaiseen luonto- ja ympäristövaikutusten seurantaan.

Asemakaavan muutos perustuu Kaitaa-livisniemi- osayleiskaavallisiin tavoitteisiin, jossa osayleiskaava alueelle on tavoiteltu noin 6 000 uutta asukasta (kaupunginhallituksen päätös 25.3.2013). Osayleiskaava on saanut lainvoiman toukokuussa 2019.

Asemakaavan muutosalueen ja siihen liittyvän laajemman Hannusrannan kokonais-tarkastelun tavoitteet on linjattu kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.11.2018.

Asemakaava-alueen suunnittelua on tehty yhteistyössä Pohjolarakennus Uusimaa Oy:n, hankkeen arkkitehtikonsultin Inaro Oy:n kanssa. Kunnallistekninen suunnittelu on tehty yhteistyössä Espoon kaupungin (kaupunkisuunnittelukeskus ja kaupunkitekniikan keskus) ja Afry/Pöyry Oy:n kanssa.

Asemakaavan rinnalle laaditaan lisäksi korttelisuunnitelma ja yleisiä alueita koskeva lähiympäristösuunnitelma, jotka ohjeellisina täydentävät asemakaavan sisältöjä ja tavoitteita.

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimusta (kaupunginhallitus hyväksyy) ja lopullisesti asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## **2. Lähtökohdat**

### **2.1. Suunnittelutilanne**

#### **2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä



varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteisyyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaalirastapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyrastapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet

### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

## Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suomen pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta. Vuoden 2016 kansallisessa energia- ja ilmastostrategiassa valtioneuvosto linjasi konkreettisia toimia ja tavoitteita sekä EU:n kanssa sovittujen energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä että pidemmän aikavälin hiilineutraaliustavoitteiden edistämiseksi. Tulevaisuuden päästövähennystavoitteet ovat yhä tiukempia. Energia- ja ilmastostrategia on tosin tavoitteellinen ja sitä tullaan konkretisoimaan työn alla olevassa keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa. Ilmastomuutosta hillitsevät toimenpiteet auttavat osaltaan sopeutumaan ilmastomuutoksen takia kiristyviin päästönormeihin ja uusiutuvien energialähteiden lisääntyvään käyttöön. Energiahuollon lähitulevaisuuden konkreettisiin muutoksiin kuuluvat hajautetun energiantuotannon lisääntyminen, älykkäät sähköverkot sekä vähähiiliset/-päästöiset energiamuodot. Tavoitteet tukevat sekä valtakunnallisesti merkittävien energianhuoltotarpeiden sekä uusiutuvan energian alueidenkäyttöllisten tarpeiden yhteensovittamista muiden maankäyttömuotojen kanssa.

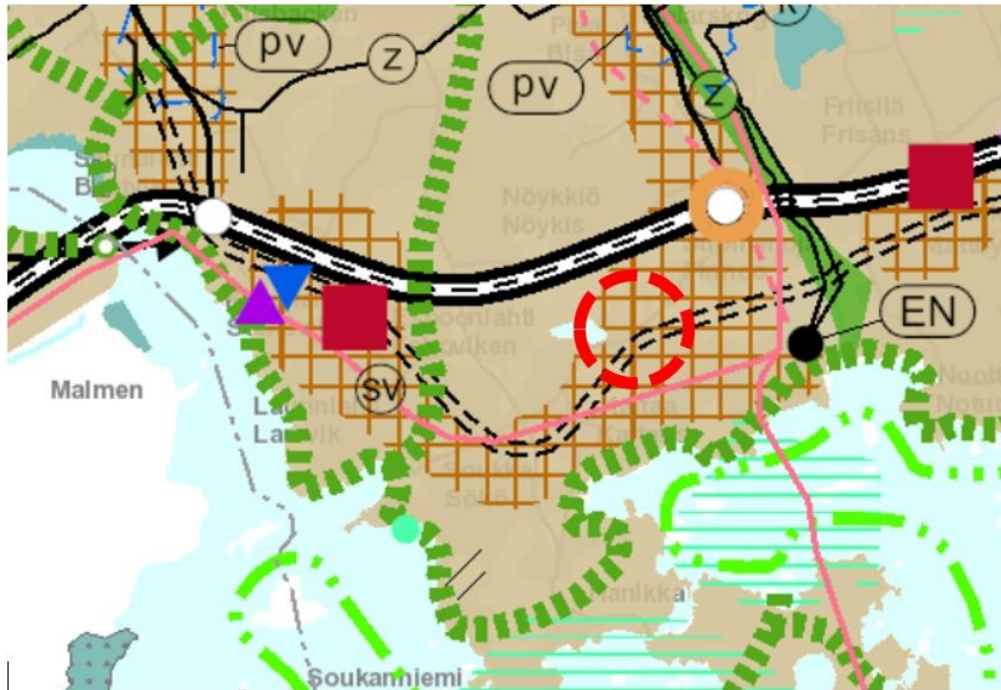
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta.

### 2.1.2. 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 kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhyke on merkitty tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. 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 maakuntakaavan alueen kunnissa.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.



Kuva 2: Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Vireillä oleva:

- Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on väli päätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

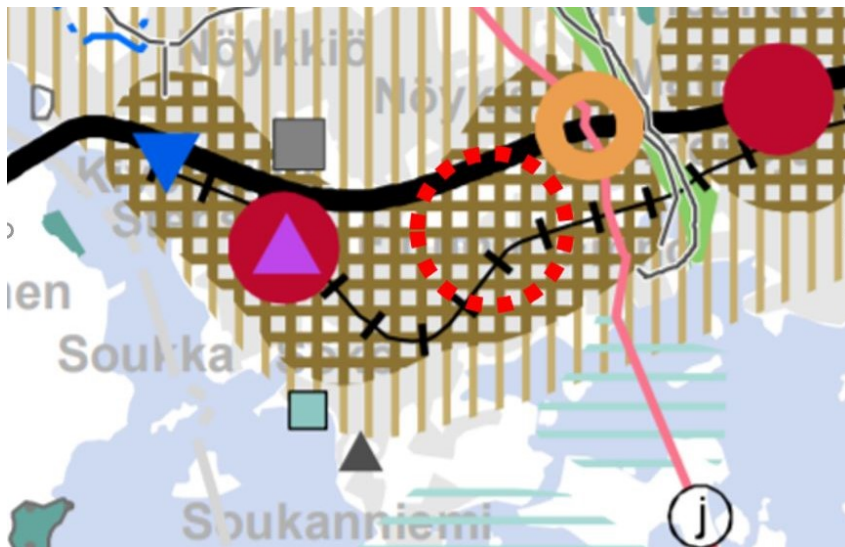
Kaavan ratkaisut ohjaavat kasvua ja liikkumista kestävästi, mikä näkyy etenkin raideliikenteen edistämisenä, keskusten elinvoiman tukemisena ja ympäristön vaalimisena. Ilmastonmuutokseen vastaaminen on taustalla kaikissa ratkaisuissa.

Uusimaa-kaava 2050 on uudenlainen maakuntakaavakokonaisuus, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Näillä on vastattu seutujen erilaisiin suunnittelutarpeisiin, ja ne ovat ohjeena kuntien tarkemmalle kaavoitukselle. Hannusrannan asemakaavan muutosalue kuuluu merkinnän *pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke* alle, joka kattaa koko Länsimetron varren vyöhykkeen.

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi

kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaakaava ei ole vielä lainvoimainen.



Kuva 3: Ote vireillä olevasta Uusimaa 2050- kaavasta (ei vahvistunut)

### 2.1.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

#### **Kaitaa – livisniemi osayleiskaava**

Kaava-alue sijaitsee Espoonlahden ja Matinkylän kaupunkikeskusten välissä, Finnoon länsipuolella. Kaava sai lainvoiman vuonna 2019.

Alueella on voimassa aikaisemman Espoon eteläosien yleiskaavan (vahvistunut 2010) kaavamuutosalueella korvaava Kaitaa-livisniemi- osayleiskaava (840300). Kaava sai lainvoiman keväällä 2019.

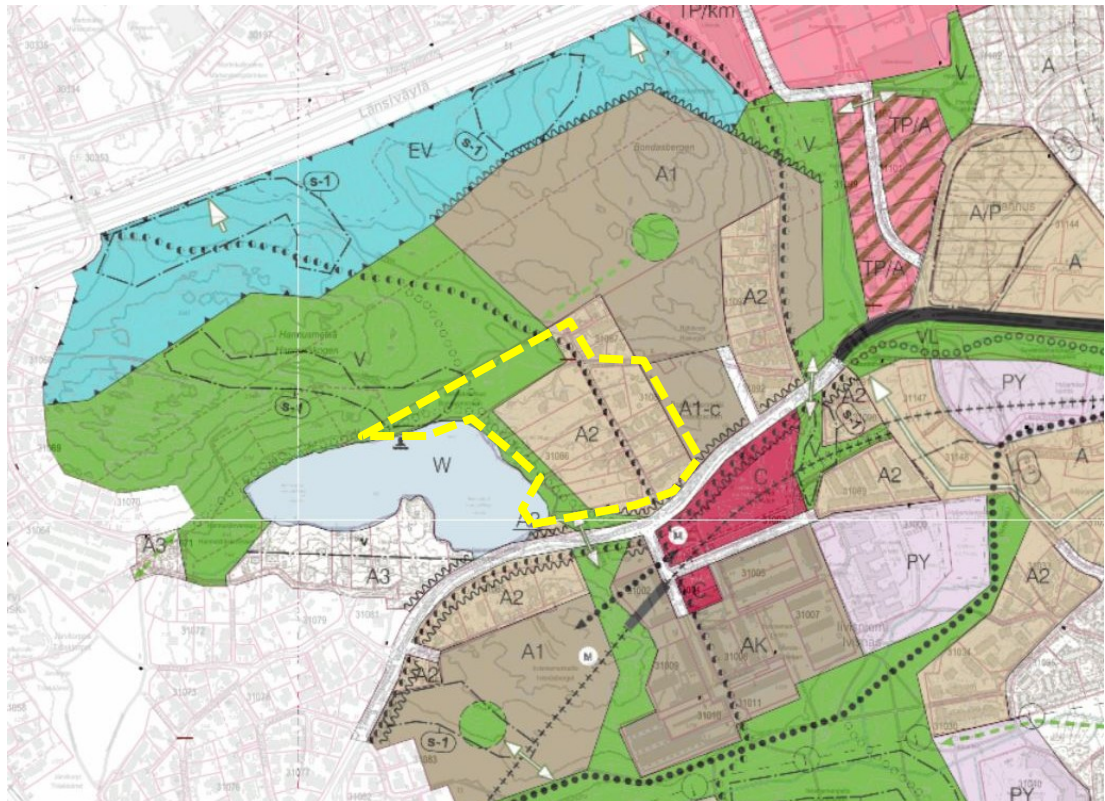
Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty A2-merkinnällä, mahdollistaen alueen kehittämisen kaupunkimaiseksi asuinalueeksi. Lisäksi alueella on huomioitu Hannusjärven itäpuolinen virkistysalue sekä virkistys- ja liito-oravan yhteysreitit.

Lisäksi osayleiskaavan yleismääräyksissä on määrätty Hannusrannan asemakaava- aluetta koskien seuraavasti:

- Alueella on otettava huomioon tulvariskit sekä huolehdittava tulvasuojelusta riittäväällä rakentamiskorkeudella.

- Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevedet tulee käsitellä mahdollisuuksien mukaan sekä paikallisessa että alueellisessa hallintamenetelmässä. Hannusjärven valuma-alueella yleisille alueille sijoitettavien hulevesien hallintamenetelmien tulee olla 3-5% niiden valuma-alueiden pinta-alasta. Hannusjärven vedenlaatu ei saa merkittävästi heikentyä rakentamisen aikana.
- Liito-oravan ydinalueen läheisyydessä tulee asemakaavoituksessa säilyttää lajin elinkelpoisuuden turvaamiseksi tarkoituksen mukaista metsää.
- Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Liikenneväylien varrella tulee ottaa huomioon ilmanlaatuvohykkeet asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.
- Jatkosuunnittelussa tulee mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja hukkaenergian hyödyntäminen ja toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen ja yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin.

Nyt laadittu Asemakaavan muutos on Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan mukainen.



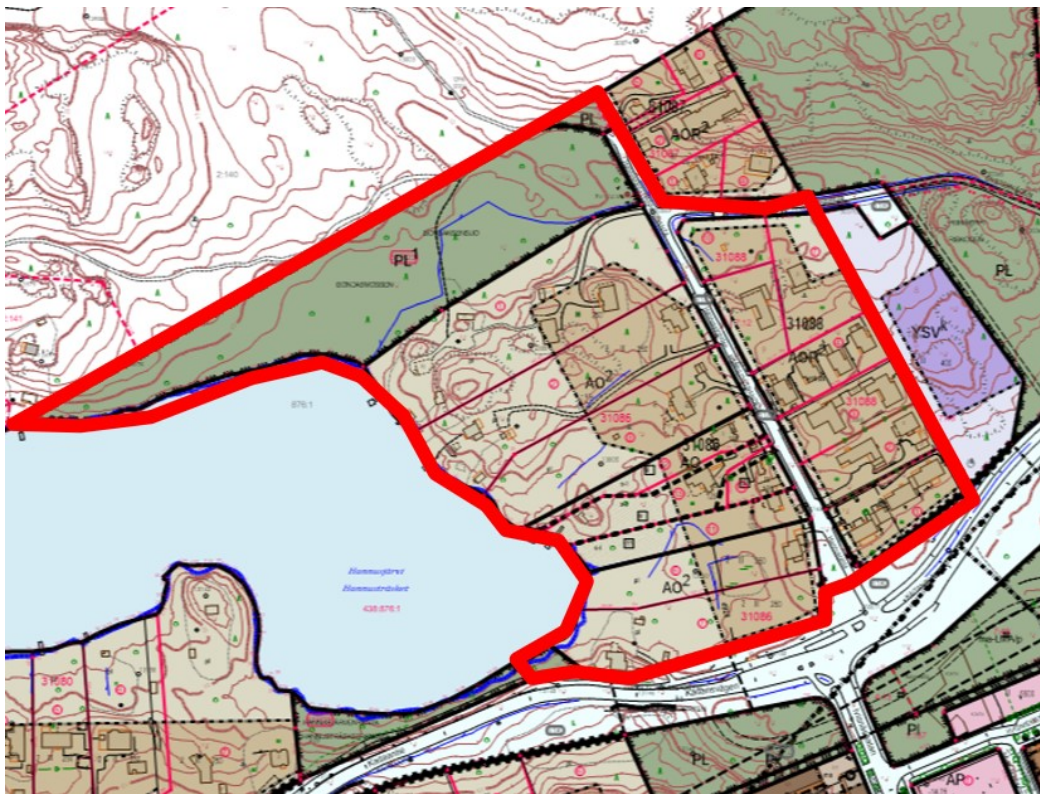
Kuva 4: Ote Kaitaa-livisniemi osayleiskaavasta.

#### 2.1.4. Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi maanpäällistä asemakaavaa:

**Hannusjärvi** (441400), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää osan kortteliä 31086 (AO<sup>2</sup>), korttelin 31088 sekä virkistys- ja katualuetta. Asuinrakentamisen kerrosala on merkitty Hannusranta-kadun itäpuolella tehokkuusluvulla  $e=0.20$  ja länsipuolella kerrosneliämääränä, joka on tonttia kohden 250 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeudellinen kerrosala on 3 254 k-m<sup>2</sup>.

**Hannusjärvi** (441410), joka on tullut lainvoimaiseksi 14.2.1996. Asemakaava sisältää osan kortteliä 31086 (AO). Kaava-alueen kerrosala on 1 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 5: Ote ajantasaisesta asemakaavasta.

#### 2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

#### 2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

### 2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

### 2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Asemakaava-alue on osa keväällä 2019 vahvistunutta Kaitaa-livisniemi-osayleiskaava-aluetta. Asemakaava toteuttaa kaupunginhallituksen 25.3.2013 antamia tavoitteita:

Kaitaa-livisniemi osayleiskaava-alueelle kaavoitetaan asuntoja noin 6 000 uudelle asukkaalle. Uusi rakentaminen sopeutetaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Olevaa rakennetta tiivistetään ja täydennetään alueen luonne huomioon ottaen ja sitä kunnioittaen. Kaitaan tulevan metroaseman ja livisniemen ostoskeskuksen ympäristöä kehitetään tiiviiksi ja palvelutasoltaan monipuoliseksi. Alueelle suunnitellaan sujuva raideliikennettä tukeva liikenneverkko. Toimivat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat keskiössä metroaseman liityntäliikenteen suunnittelussa.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi kokouksessaan 28.11.2021 alueen kehittämisen tavoitteista koskien Hannusrannan asemakaavan muutosaluetta sekä laajempaa kokonaistarkastelualuetta Kaitaantien pohjoispuolisella alueella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteiden päätösesitykseen on kirjattu:

”Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet **Hannusrannan kokonaistarkastelualueen** suunnittelun pohjaksi.

#### 1.1

Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita jätetään rakentamatta.

#### 1.2

Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä. Bondaksenkallion (Bondasberget) laki-alueet jätetään virkistysalueeksi.

#### 1.3

Kokonaistarkastelualueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähelle Kaitaan tulevaa metroasemaa. Liike- ja työtilojen kokonaislaajuudeksi, Hannusrannan asemakaavan

muutosalue huomioiden, tavoitellaan noin 1 000 – 1 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle varataan tilaa yhden 8-10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi.

#### 1.4

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Mahdolliset pysäköintirakennukset sovitetaan osaksi kaupunkikuvaa ja maisemaa siten, etteivät ne hallitse liikaa kaupunkitilaa. Pysäköintirakennusten alimmaisista kerroksista elävöitetään ja aukotetaan sekä kadunvarteen rajautuviin pysäköintirakennuksiin tutkitaan toteutettavaksi myös liike- ja palvelutiloja umpinaisen katujulkisivun välttämiseksi. Pysäköintilaitosten kattokerrokset ovat osa kerrostaloasunnoista avautuvaa näkymää ja siksi ne tulee suunnitella osana muuta julkisivumaisemaa. Kattoja voidaan hyödyntää asukkaiden yhteisinä oleskelutiloina sekä hulevesien käsittelyssä. Alueella huomioidaan myös yleisen kadunvarsipysäköinnin käyttö.

## 2

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy lisäksi edellistä täydentäen seuraavat asemakaavalliset tavoitteet ja periaatteet **Hannusranta-asemakaavan muutosalueen** (441416) asemakaavoituksen pohjaksi.

### 2.1

Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. Kaava-alue suunnitellaan hiilivapaaksi. Alueen kiinteistöjen energiajärjestelmät suunnitellaan toteuttamaan kestävä kehityksen periaatteita, hyödyntäen uusiutuvan ja paikallisen energian tuottamiseen sekä kiinteistöjen sähkötarpeeseen. Rakennusten massoitteilla luodaan hyvät pienilmasto-olosuhteet, jolla ehkäistään rakennusten ylikuumenemistä ja minimoidaan viilennystarvetta.

Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä läheisimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terassoida korkeammiksi pois päin järveä mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

### 2.2

Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä ja yhteyksiä kehitetään kokonaisvaltaisesti. Alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti otetaan suunnittelussa huomioon.

### 2.3



Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman.

#### 2.4

Alueelle sijoitetaan noin 1 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja, jotka sijoittuvat Kaitaantien ja Hannusranta-kadun asuinrakennusten kivijalkoihin, täydentäen Kaitaan metrokeskuksen ja Iivisniemen paikalliskeskuksen kaupallista kokonaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueelle sijoittuu varaus kivijalkapäiväkodille.

#### 2.5

Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.

#### 2.6

Lautakunnalle tuodaan rakennusten massoittelusta useita eri vaihtoehtoja.

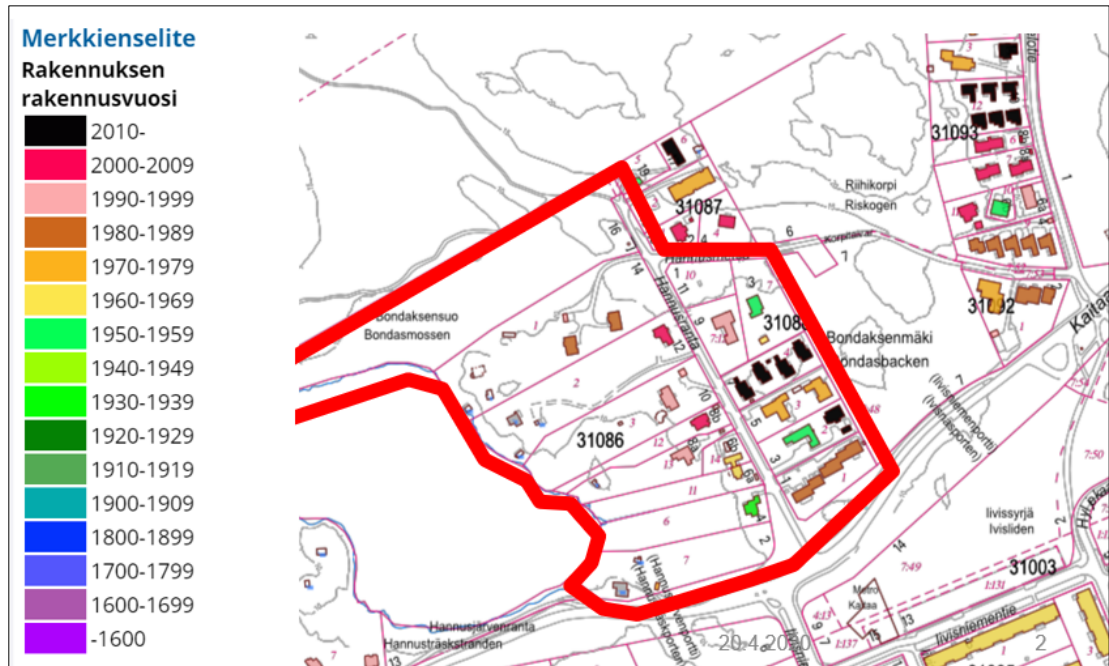
### **2.1.9. Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

## **2.2. Selvitys alueesta**

### **2.2.1. Alueen yleiskuvaus**

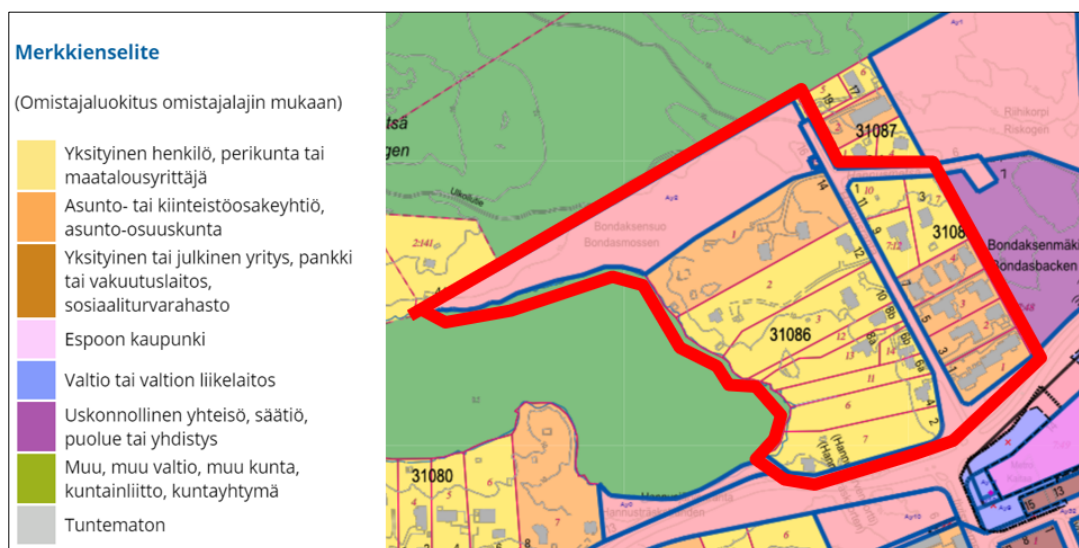
Alue on nykyisin väljästi rakennettua pientaloaluetta. Rakennuskanta vaihtelee ja rakennusten rakennusvuodet vaihtelevat 1950-luvulta 2010-lukuun. Osa piharakennuksista ja rantasaunoista ovat vanhempia. Hannusranta-kadun itäpuoli on tehokkaammin rakennettua ja jossa on yhtiömuotoisia usean asunnon tontteja. Hannusjärven puoli on väljemmin rakennettua. Rannan puoleiset tontin osat ovat metsäisiä ja alueen yleisvaikutelma on vehreä. Rantapuistossa, rantavyöhykkeellä on todettu olevan lepakoiden ruokailualueita sekä siirtymäreittejä ja kauempana rannasta olevien korkeamman puuston yhteydessä liito-oravan latvusyhteys. Asemakaava-alueen pohjoispuolella on rakentamaton ja luonnonmukaisen kaltainen Hannusmetsä-Bondasbergetin metsä- ja kallioalue.



Kuva 6: Asemakaava-alueen nykyinen rakennuskanta. Vanhimmat rakennukset ovat vähintään 1950-luvulta, uusimmat 2010-luvulta.

### 2.2.2. Maanomistus

Alueen maanomistus on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa katu ja puistoalueet.



Kuva 7: Maanomistuskartta. Yksityinen maanomistus jakautuu omistukseltaan yksityishenkilö- ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiömuotoon. Kaupunki omistaa nykyiset puisto- ja katualueet.

### 2.2.3. Rakennettu ympäristö

#### Maankäyttö

Asemakaavan muutosalueella on 16 pientalotonttia. Alueen toteutunut tehokkuus vaihtelee tonteittain ja rakennuskannan ikä vaihtelee 1940-50-luvulta, aina 2000-luvulle saakka. Hannusranta-kadun länsipuoleisilla tonteilla piharakennukset voivat olla osaksi vanhempiakin.

#### Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen laskennallinen asukasluku on noin 90. Alueella ei ole työpaikkoja eikä palveluita.

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on osa Länsimetron jatkeen (Matinkylä-Kivenlahti) kehitettävää ja tiivistettävien taajamatoimintojen aluetta, jossa erityisesti metroasemien lähi-alueiden maankäyttöä tehostetaan. Hannusrannan lähialueilla on vireillä useampia asemakaavahankkeita. Yhdyskuntarakenteen tehostaminen antaa mahdollisuuksia alueen palveluiden kehittämiseksi. Vaikka rakentaminen on pitkälti asumispainotteista, niin keskusta-alueelle sijoitetaan myös liiketiloja ja palveluita rakennusten kivijalkoihin. Paikalliskeskus muodostuu livisniemen liikekeskuksen Kaitaan metroaseman ympäristön Kaitaantien pohjoispuolisen Hannusrannan alueen yhteyteen. Metron ja siihen liittyvän liityntäbussiverkoston myötä alue liittyy aikaisempaa paremmin ja kiinteämmin myös Espoonlahden ja Matinkylän aluekeskuksiin ja niiden monipuolisten ja kattavien palveluiden äärelle.

#### Kaupunki-/taajamakuva

Hannusrannan alue näyttäytyy kaupunkikuvassa väljähkönä pientaloalueena. Alueen nykyinen kaupunkikuva on osaksi hajanainen, koska kadun länsireunalla rakentaminen on väljempää kuin itäpuolella. Rakennuskannan ikä ja arkkitehtuuri vaihtelevat suuresti. Suurin osa rakennuksista on rakennettu 1980-2000-luvuilla. Rakennustyypit vaihtelevat erillispientaloista rivitaloihin. Yhtenäinen mittakaava ja rakennusten 1-2-kerroksen korkeus muodostavat kuitenkin yhtenäisyyttä. Hannusrannan alue on oma pienehkö kokonaisuutensa, jota täydentää lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella olevat viisi pientalokiinteistöä. Kaava-alueen itäpuoleinen osa Kaitaantien pohjoispuolesta on vielä rakentamatonta, eikä alue liity livisniemen asuinalueeseen.



Kuva 8: Näkymäkuva Hannusranta-kadun ja Kaitaantien risteyksestä pohjoiseen (5/2021).

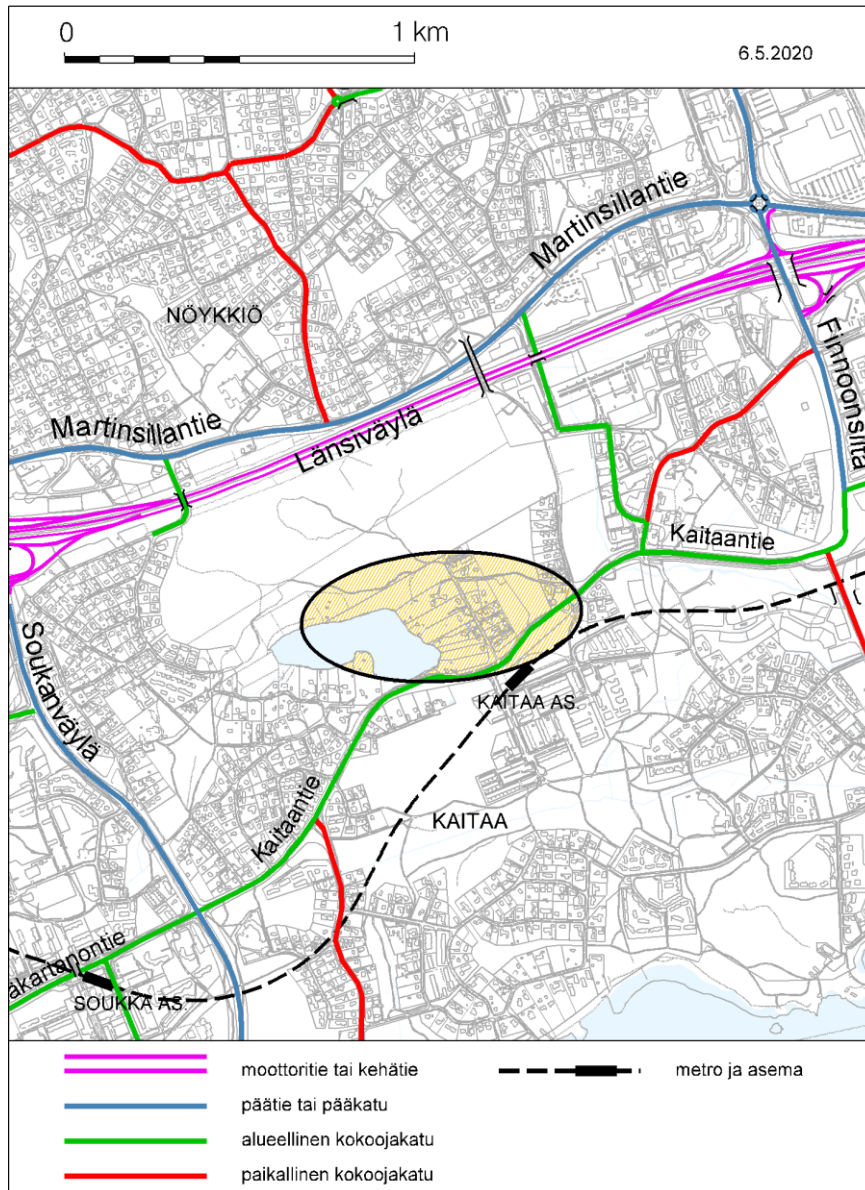


Kuva 9: Näkymäkuva Hannusranta- ja Hannusmetsä-katujen risteyksestä etelään (5/2021).

## Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle on kulku alueelliselta kokoojakadulta, Kaitaantieltä. Kaitaantien liikennemäärät suunnittelualan kohdalla ovat noin 8 000 ajoneuvoa arkivuorokautena syksyllä 2019. Suunnittelualueella on kaksi tonttikatua, Hannusranta ja Hannusmetsä, joiden liikennemäärät ovat vähäiset.

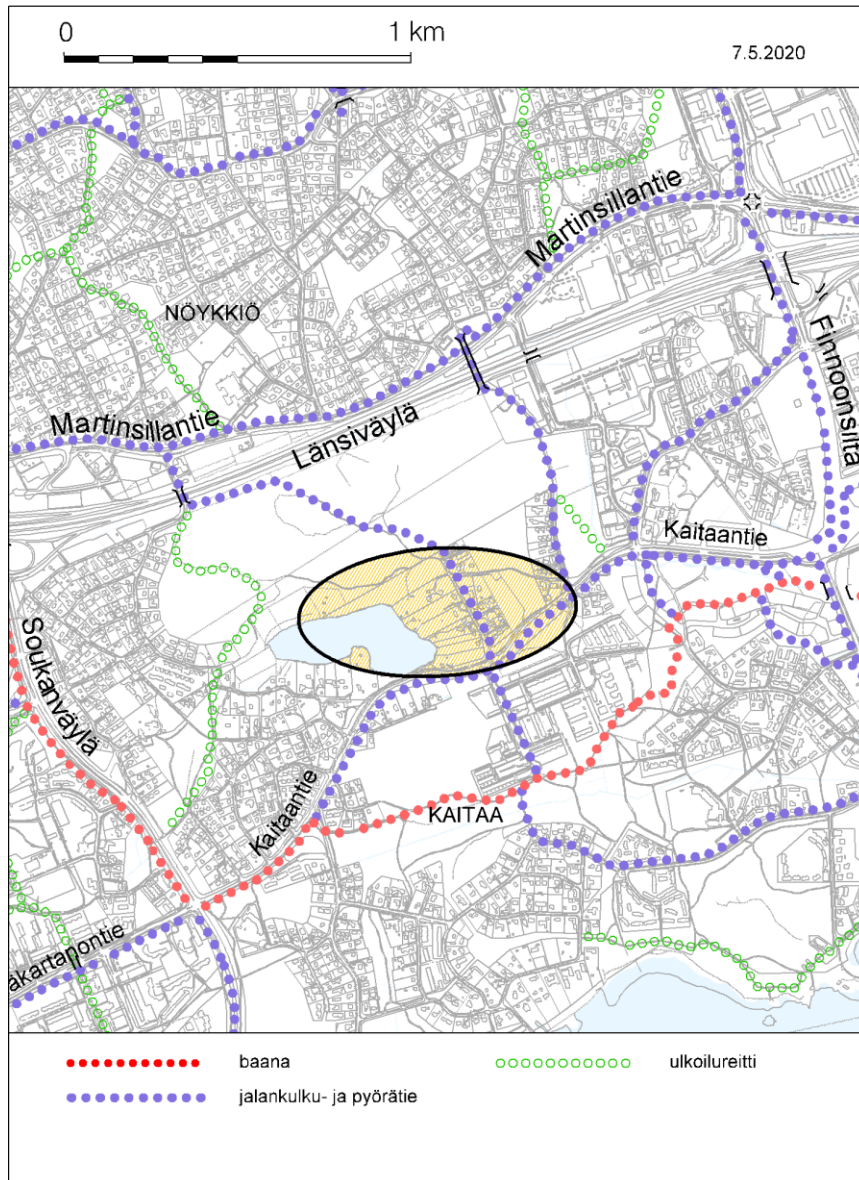


Kuva 10: Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko

### Jalankulku ja pyöräily

Kaitaantien pohjoisreunalla kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Hannusranta- ja Hannusmetsä -kaduilla ei ole erillisiä jalkakäytäviä tai pyöräteitä.

Kaitaantiellä ja Hannusranta -kadulla kulkee suunnitelmien mukaiset pyöräilyn tavoiteverkon pääreitit. Hannusrannan pyöräreitti jatkuu luoteeseen Järvisillalle yhdistäen tulevaisuudessa Nöykkiön ja Kaitaan metroaseman.



Kuva 11: Jalankulun ja polkupyöräilyn tavoiteverkko

### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueen sisäisen ajoneuvoliikenteen katuja ovat Hannusranta ja Hannusmetsä. Kadut ovat vähäliikenteisiä pientaloalueiden tonttikatuja. Asuinrakennusten pysäköinti on omalla tontilla. Yleisiä pysäköintipaikkoja alueella ei ole.

### Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Suunnittelualan etelälaidalla Kaitaantiellä on bussipysäkit, joista on liityntäbussiyhteys Matinkylän metroasemalle sekä yhteydet Leppävaaraan, Soukkaan ja Espoonlahden keskukseen.

## Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita nykyisin.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakennettu vesijohto, viemärointi, sähkö sekä kaukolämpö. Alueen voimakas tehostaminen edellyttää kaiken kunnallistekniikan uusimista.

## Erityistoiminnot

Hannusranta-kadun pohjoispäässä on pumppaamo.

### **2.2.4. Luonnonolosuhteet**

Hannusrannan alue on Hannusjärven itärannalla sijaitsevaa väljästi rakennettua pientaloaluetta. Itärannan metsä on harvaa, kosteapohjaista sekametsää, jonka luonnonolosuhteet ovat monipuoliset, siitä huolimatta, että alue on yksityisessä omistuksessa ja metsäalueet ovat osa nykyisten pientalokiinteistöjen pihapiiriä. Hannusranta-kadun itäpuoli on hieman tehokkaammin rakennettua, kuin Hannusjärven puoli. Rannan puoleiset tontin osat ovat metsäisiä ja alueen yleisvaikutelma on vehreä. Rantavyöhykkeellä on todettu olevan lepakoiden ruokailualueita sekä siirtymäreittejä ja kauempana rannasta olevien korkeamman puuston yhteydessä liito-oravan latvusyhteys. Asemakaava-alueen pohjoispuolella on rakentamaton ja luonnonmukaisen kaltainen Bondaksensuon kosteikkoalue sekä Hannusmetsä-Bondasbergetin metsä- ja kallioalue.

### **2.2.5. Suojelukohteet**

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

Kaava-alueen pohjoisosassa, Hannusjärven pohjoisrannalla, on osa liito-oravan ydin-aluetta, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on luonnonsuojelulain mukainen suojelukohde.

Alueella kulkee lisäksi alueellisesti tärkeä, liito-oravien Kaitaantien molemmilla puolilla olevien elinpiirien välinen liito-oravien latvusyhteys sekä luonteeltaan paikallinen ekologinen yhteys myös muulle ympäristön lajistolle.

Rantavyöhyke on II-luokan lepakkoaluetta, joita Suomen allekirjoittama lepakoiden suojelua koskeva EuroBATS-sopimus suosittelee huomioitavan maankäytön suunnittelussa. Kyseessä on vahva suositus, jolla ei kuitenkaan ole suoraan luonnonsuojelulain suojaa. Lepakoiden III-luokan alueet suositellaan huomioitavan mahdollisuuksien mukaan ja ne ovat yleensä laajoja rajauksia, joiden sisällä on yksittäisiä havaintoja.

METSO-kriteerit on kehitetty maanomistajan metsien vapaaehtoisuuteen perustuvaa METSO-ohjelman suojelua varten, eikä niillä ole varsinaista laillista statusta.

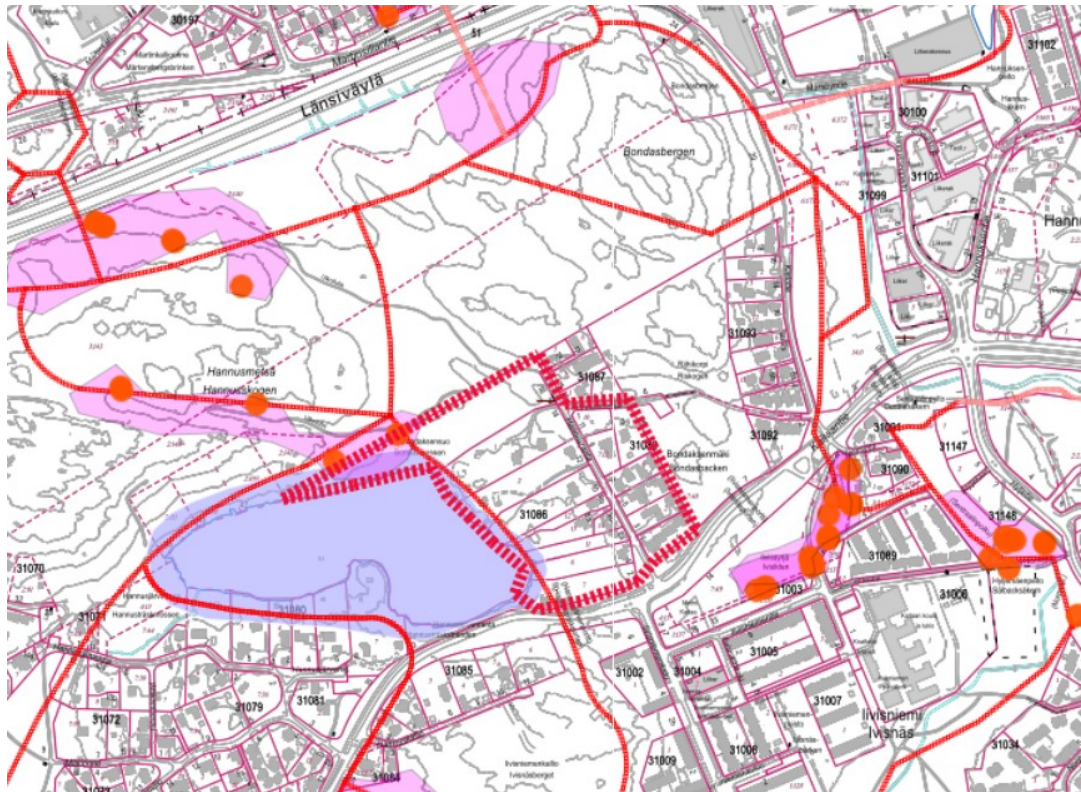
Bondaksensuon alue voidaan nähdä alueella sijaitsevien huomionarvoisten lajien perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi.

#### Liito-orava- ja lepakkoselvitykset

Alueelle on asemakaavavaiheessa laadittu kattavia lajistoselvityksiä. Alueelle laadittu liito-oravaselvityksessä (Faunatica 2018) havaittiin yksittäisiä papanapuita, mikä vahvisti käsitystä siitä, että Hannusjärven itärannalla kulkee liito-oravalle tärkeä latvusyhteys Hannusmetsän liito-oravaesiintymien ja todennetun Länsiväylän ylityskohdan sekä livisniemen liito-oravaesiintymien välillä. Hannusrannan itärannalle rajattiin puuston ja papanahavaintojen perusteella kapeimmillaan noin 20-25 metriä leveä vyöhyke, jolla sijaitsee hyvälaatuinen liito-oravan latvusyhteys. Hyvälaatuinen latvusyhteys kulkee etäämmällä (50-80 metriä) rantaviivasta, sillä rannan välitön lähi-alue on suhteellisen avointa ja harvapuustoista, nykyisten kiinteistöjen pihapiiriä. Kaitaa-livisniemen alueen täydennysrakentamisen myötä kyseisellä yhteydellä tulee olemaan entistä suurempi merkitys, jotta liito-oravan elinympäristöjen pirstoutumista voidaan välttää. Selvitysalueelta ei havaittu uusia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaava-alueen pohjoislaidassa Bondaksensuon-Hannusmetsän alueella sijaitsee vuonna 2014 todettu melko laaja liito-oravan ydinalue, joka ulottuu asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Alueelle laaditun lepakkoselvityksen perusteella (Faunatica 2018) lepakoiden (pääosin pohjanlepakon ja vesisiipan) aktiivisuutta havaittiin koko kaava-alueelta. Hannusjärven ranta ja rantametsä tunnistettiin lepakoiden kannalta tärkeäksi ruokailualueeksi, eli II-luokan lepakkoalueeksi. Lähes koko kaava-alue rajattiin muuksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi, eli III-luokan lepakkoalueeksi. Selvitysalueelta ei tehty havaintoja, jotka viittaisivat lisääntymisyhdyskuntien sijaintiin alueella.

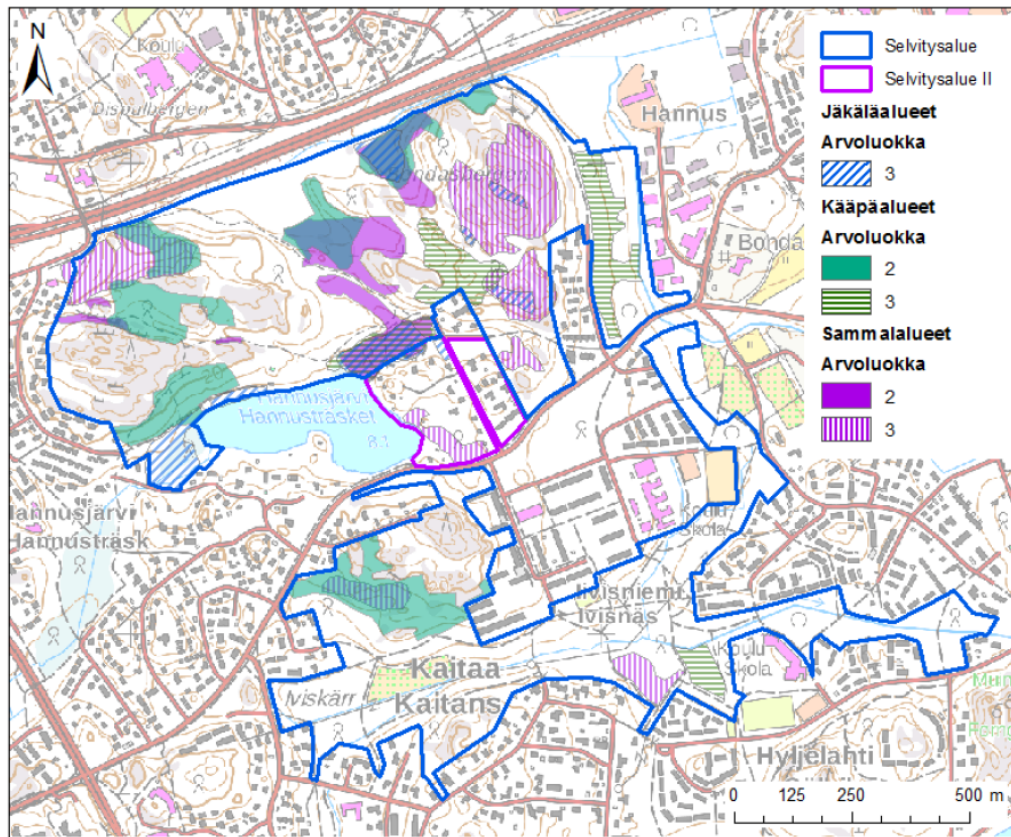




Kuva 12: Liito-oravan ydinalueet, pesäpuut sekä olevat ja säilytettävät latvusyhteydet Hannusjärven kaava-alueen ympäristössä (Espoo, 2021).

### Jäkälä-, kääpä- ja sammalselvitykset sekä METSO-elinympäristöt

Kaava-alue sisältyi myös laajemman alueen kattavaan "Jäkälä-, kääpä-, sammal- ja METSO-elinympäristöjen selvitykset Hannusjärven ympäristössä sekä Iivisniemenkallion ja Kaitaanlaakson alueella vuonna 2018" - selvitykseen (Faunatica 2018). Selvityksessä alueita luokiteltiin niillä esiintyvien huomionarvoisten lajien, eli alueellisesti uhanalaisten, silmälläpidettävien, vaarantuneiden tai luonnon monimuotoisuutta ilmentävien indikaattorilajien, perusteella. Kaava-alueella sijaitseva Bondaksensuo rajattiin selvityksessä II-luokan sammalalueeksi ja III-luokan kääpä- ja jäkäläalueeksi. Lisäksi Bondaksensuo arvioitiin laho-kaviosammaleelle soveltuvaksi, joskin laho-kaviosammalta ei havaittu Bondaksensuon alueelta. Kaava-alueelle sijoittuu myös III-luokan sammalalue. Kaava-alueen pientalotonttien puustoiset osat luokiteltiin suurilta osin I-, II- tai III-luokan METSO-kohteiksi.



**Tietolaatikko 2.** Lajisto- (jäkälät, käävät ja sammalet) ja lahkaviosammalkuviot luokiteltiin arvoluokkiin niiden luonnonsuojellisen arvon perusteella seuraavasti:

Luokka	Kuvaus
1	Erityisesti suojeltavan lahkaviosammalen esiintymien ydinalueiden rajausehdotukset. Minkäänlaista elinympäristöä heikentävää maankäyttöä ei sallita.
2	Vähintään kahden valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisen lajin elinvoimaisia esiintymiä sisältävät kviot. Lahkaviosammalen ydinalueiden tukialueet. Suositellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.
3	Yksittäisiä valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisten tai silmälläpidettävien lajien elinvoimaisia esiintymiä sisältäviä ja/tai runsaasti luontoarvojen indikaattorilajien esiintymiä sisältäviä alueita. Lahkaviosammalelle soveltuvat alueet. Maankäytössä suositellaan huomioimaan luontoarvot mahdollisuuksien mukaan.

Kuva 13: Sammaleet, jäkälät ja käävät Hannusrannan ja Hannusmetsän alueella. Kartassa on kuvattu selvitysalueet sekä em. lajien arvoluokitus.

### Hannusjärven perustilaselvitys sekä Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma

Hannusjärvi on rehevä ja matala järvi, jonka valuma-alue on pieni. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Hannusjärven valuma-alueelle. Asemakaavoituksen rinnalla laaditussa Hannusjärven perustilaselvityksessä (Vahanen-yhtiöt, Espoon kaupunki 2020) on mainittu seuraavaa:

Hannusjärven valuma-alue on pieni ja pienetkin muutokset sen valuma-alueella voivat vaikuttaa merkittävästi järven vedenlaatuun ja rehevöitymiskehitykseen.

Hannusjärvellä on sen pohjan maaperästä johtuen myös runsaasti sisäistä kuormitusta. Vesikasvit ehkäisevät pohjasedimentin resuspensiota.

Hannusjärven ulkoinen kuormitus (kiintoaines Hannusmetsästä) nykytilassa ylittää järven sietokyvyn mutta on pulssimaista ja sadetapahtumiin sitoutunutta. Rakentamisen myötä järven valumaolosuhteet ja -rajat sekä kaava-alueelta kulkeutuvan kuormituksen määrä ja laatu tulevat väistämättä muuttumaan. Hannusjärveen laskevien uomien määrää ei saisi kasvattaa, vaan rakentamisessa tulee huomioida riittävä viivytystarve niiden syntypaikalla. Suunnittelussa on hyvä tilaisuus vaikuttaa järveen kulkeutuvan kuormituksen määrään. Alueelle rakennetaan kosteikko, joka toimii jo rakentamisen aikana ja hillitsee kiintoaineksen ja sen mukanaan tuomien ravinteiden kulkeutumista järveen.

Hannusjärven tilan seurantaan suositellaan jatkuvatoimisia mittareita. Järven tilan ylläpitäminen edellyttää pitkäjänteistä kunnostusta (kaupungin toimesta) ja mm. talviaikaista hapetusta ja kalakannalle hyvät elinolosuhteet. Rehevöityneen Hannusjärven tilan parantaminen tai ylläpitäminen nykyisellä tasolla edellyttää kunnostus- ja hoitotoimenpiteiden jatkamista.

Perustilaselvitystä tarkentavana jatkotyönä on laadittu *Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma* (Vahanen-yhtiöt, Espoon kaupunki, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelman päätavoitteena on ollut tunnistaa rakentamisesta ja lisääntyvästä virkistyskäytöstä johtuvien ulkoisten kuormitustekijöiden vähentämiseksi tarvittavat toimenpiteet laajemmalla alueella. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa ja siinä suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja viety myös sitovina kaavamääräyksiin. Selvityksen laadinnan ohjauksessa on ollut mukana kaupungin sisäinen laaja ohjausryhmä ja myös Hannusjärven suojele ry, joka on tehnyt talkootyönä järven kunnossapitoa 1990-luvulta alkaen. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Hannusjärven nykyisen tilan säilyttämiseksi tai parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet; sekä näiden arvioidut kustannukset, aikataulut ja vastuutahot. Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman yhteenvedossa on mainittu seuraavaa:

Rehevän Hannusjärven ulkoinen fosfori- ja kiintoaine kuormitus ylittää nykytilanteessa järven sietokyvyn, eikä järvi pysty puskuroimaan ulkopuolelta tulevaa kuormitusta, vaan kaikki sinne saapuva fosfori ja kiintoaines edistää rehevöitymiskehitystä. Järven valuma-alueen maaperä on lisäksi hyvin eroosioaltista ja herkkä vaurioille. Runsaasti orgaanisen aineen määrä sedimentoituu järven pohjaan ja kuluttaa hajotessaan runsaasti happea ja voi johtaa hapen puutteeseen jääpeitteisinä aikoina ja kesän kerrostuneisuuden aikaan. Alhainen happipitoisuus taas edistää fosforin vapautumista Hannusjärven sedimentistä. Ilman toimenpiteitä järven ulkoisen kuormituksen hillitsemiseksi ei järvessä voida nähdä elpymisen merkkejä.

Asemakaavan muutoksen myötä ja rakentamisen lisääntyessä järveen saapuva fosfori- ja etenkin kiintoainekuormitus tulevat kasvamaan ja muodostavat riskin järven tilalle ilman mittavia hallintatoimia.

Nykytilanteessa saapuvaan ravinne- ja kiintoainekuormituksen määrään voidaan vaikuttaa Bondaksensuonjolle (Bondaksensuon virkistysalue, kaavassa VL/s-merkintä) tehtävillä kevyillä toimenpiteillä. Hannusrannan alueen rakentamisen ja rakentamisen aikaiseen kuormituksen kasvuun täytyy vastata vähintään alueelle toteutettavilla hulevesialtailla. Paras ratkaisu saadaan luonnonmukaistamalla Bondaksensuon alue täyttämällä Bondaksensuonjan kaivettu uoma sekä toteuttamalla alueelle hulevesiä suodattava kosteikko.

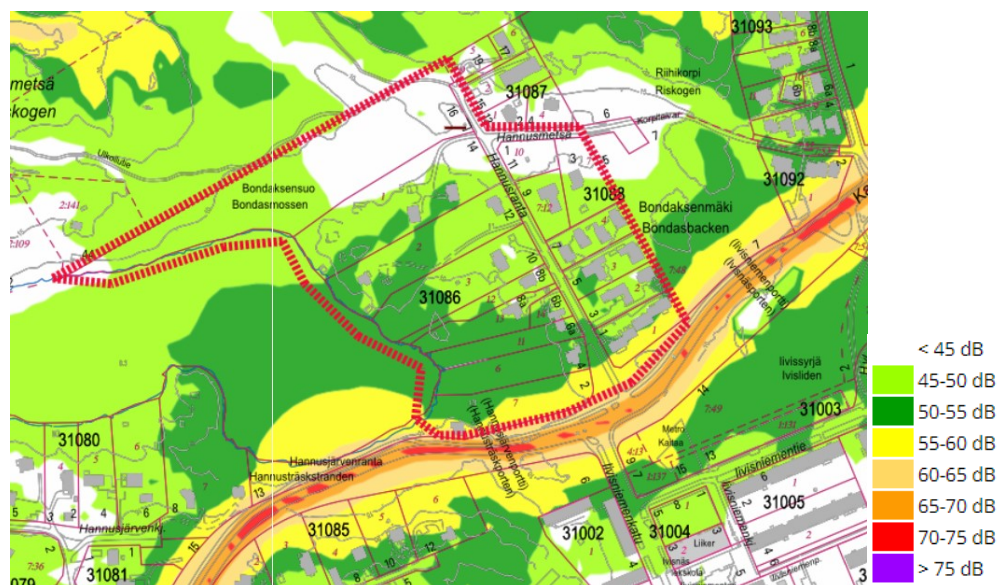
Hannusjärven alueella toimenpiteitä myös sisäisen kuormituksen hillintään on syytä jatkaa, mm. vesikasvien niittämällä paikoitellen, hapettamalla järveä ja jatkamalla kevyttä hoitokalastusta.

Alueen kaavan mukainen uudisrakentaminen lisää Hannusjärven sekä sitä ympäröivien metsäalueiden virkistyskäyttöä, joka aiheuttaa riskin aluskasvillisuuden ja maaperän kulumiselle ja sitä kautta kiintoaineksen kuormituksen kasvuille.

Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä toteuttamalla pystytään kuitenkin hillitsemään Hannusjärven tilaan negatiivisesti vaikuttavia tekijöitä ja jopa parantamaan järven tilaa ja säilyttämään Hannusjärvi elinvoimaisena.

## 2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kohdistuu nykyisin jonkin verran Kaitaantien liikennemelua.



Kuva 14: Nykyinen tieliikennemelu (päivämelu). Asemakaavan muutoksen Kaitaantien puoleisille osille kohdistuu liikennemelua (55-60 dB).

### **3. Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet**

Uudenmaan maakuntakaavassa Kaitaan metroaseman lähiseutu, livisniemi ja Hannusranta on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve Hannusmetsän ja Kaitaalaakson virkistysalueiden välillä. Uudenmaan 2. Vaihemaa-kuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa 2050 kaavassa, joka tullessaan lainvoimaiseksi, korvaa Uudenmaan maakuntakaavan. Siinä koko Länsimetron jatke on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi

Kaitaa-livisniemi-osayleiskaavassa, joka on tullut voimaan vuonna 2019, asemakaavan muutosalue on merkitty kehitettävänä asuntoalueena (A2), johon voidaan kaavoittaa myös kerrostaloja ja jonka kehittäminen kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi tutkitaan asemakaavalla. Merkintä kattaa nykyiset rakennetut pientaloalueet, jotka sijaitsevat metroaseman 600 metrin vaikutusvyöhykkeellä. Kaitaa-livisniemen osayleiskaava-alueelle tavoitellaan noin 6 000 uutta asukasta.

Asemakaavan tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ja lisätä asumista Länsimetron jatkeella ja Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kaitaa ja livisniemi on kaupallisten palveluiden osalta paikalliskeskus, joka tarjoaa kaupalliset peruspalvelut lähtökohtaisesti lähialueen asukkaille. Laajempi palvelutarjonta, sisältäen myös laajemmat kirjasto- ja kulttuuripalvelut sekä julkiset palvelut, on saatavilla Espoonlahden keskuksesta tai Matinkylästä.

MAL 2019 on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma, jossa kuvataan, miten seutua kokonaisuutena pitäisi kehittää vuosina 2019–2050. MAL 2019 -suunnitelman tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvin saavutettavilla alueilla ja mahdollistaa täydennysrakentaminen nykyisessä kaupunkirakenteessa. Riittäväällä asemakaavavarannolla huolehditaan asuntorakentamisen toteuttamisedellytyksistä. MAL-suunnitelman pohjalta neuvotellaan MAL-sopimus

Nyt laadittu asemakaavan muutos edistää mahdollisuutta kehittää em. tavoitteiden mukaisesti asumista ja paikalliskeskusta Kaitaan metroaseman 300 metrin saavutettavuusvyöhykkeellä.

Uudistuvan Hannusrannan identiteetti muodostuu ennen kaikkea luonnonläheisyydestä, jossa Hannusjärven ja Hannusmetsän/Bondaksenmäen virkistysellinen ja maisemallinen arvo ovat merkittäviä. Kosketuspintaa luontoon on pyritty edistämään määrätietoisesti asemakaavan muutoksessa, vaikka itsessään rakentaminen on kaupunkimaisen tehokasta. Alueen omaleimaisuus syntyy osaksi suuresta kontrastista, jossa tiivis kaupunkirakenne lomittuu metsäisen lähiluonnon kanssa. Alueen metsät säilytetään luonnontilaisina. Hannusrantaa on kehitetty alueeksi, jonne muuttavat asukkaat arvostavat kaupunkimaista asumista erinomaisien ulkoilumaastojen ja luonnon äärellä ja ovat ympäristötietoisia. Alueen suunnittelussa on tavoiteltu maanläheisyyttä, pehmeitä ja vettä läpäiseviä pintoja sekä ympäröivästä metsäluonnosta tuttua lajistoa, osaksi myös korttelipihoilla. Rantapuisto toimii sekä ympäristön asukkaiden virkistyspuistona, että myös liito-oravan yhteysreittinä, alueellisena ekologisena yhteisalueena sekä lepakoiden ruokailualueena.

Alueen kehittämisessä yhtenä tärkeänä lähtökohtana on ollut hyvät joukkoliikenneyhteydet, sekä kehitettävät paikalliset ja alueelliset jalankulku- ja polkupyöräily-yhteydet. Toimivat yhteydet tukevat elämäntapaa, jossa liikkumismuotona on lähtökohtaisesti jokin muu tapa kuin liikkuminen henkilöautolla. Asemakaava-alueella on kehitetty siten, että Hannusranta on alueen ainoa autoliikenteen salliva katu (ajoyhteydet nykyisille viidelle kiinteistölle asemakaava-alueen ulkopuolella on huomioitu) ja koko alueen pysäköinti on järjestetty keskitetysti kadun varrella oleviin kahteen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitosten keskeinen sijoittuminen vähentää saatto- ja huoltoliikennettä korttelipihoille. Lisäksi alueelle sijoittuu mittavasti kadunvarsiautopaikkoja, palvelun laajasti alueen käyttäjiä. Kadun molemmin puolin on suunniteltu jalankulku- ja polkupyörätiet. Katualueen leveys ja kadun luonne päättyvänä katuna mahdollistaa myös muiden ratkaisuiden tekemisen jatkosuunnittelussa. Tämä alueen läpi suunniteltu kevyenliikenteen yhteys, on samalla myös pohjois-etelä-suuntainen Kaitalaakson ja Nöykkiön/Eestinlaakson yhdistävä kevyen liikenteen reitti, joka toimii myös liityntäpolkupyöräily-yhteytenä Kaitaan tulevalle metroasemalle. Alueen sisäisestä kevyen liikenteen verkostosta tehdään monipuolinen. Hannusjärvenranta-puistoon on pääsy useampaa reittiä pitkin. Reitit ovat hierarkialtaan erilaiset ja ne vaihtelevat luontopolku-/pitkospuumaisista patikointireiteistä, puistoraitteihin ja korttelin sisällä oleviin jalankulkuraitteihin. Tavoite on tukea autotonta liikkumista eri muodoissa – sekä kiireetöntä, että kiireellistä jokapäiväistä liikkumista. Päivittäistavarakaupat (kaava-alueella ja Iivisniemen ostoskeskuksessa), päiväkodit ja alueen koulut ovat hyvin saavutettavissa kaava-alueen ulkopuolella kävelyetäisyyden päässä. Alueelle sijoittuu runsaasti, yli 50 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka toimivat alueen vieraspysäköinnin lisäksi myös alueen palveluiden asiakkaiden käytössä ja lisäksi myös alueen ulkopuolelta tulevien ulkoilijoiden hyväksi. Alueen asukaspysäköinti järjestetään kahdessa pysäköintitalossa, joka säästää maanvaraista piha-alueita ja mahdollistaa enemmän ja suurempia istutuksia pihoilla. Lisäksi ratkaisu antaa paremmat

edellytykset tilojen mahdolliselle muuntamiselle tulevaisuudessa pihakansien alaisen pysäköinnin sijasta. Suurikokoisten rakennusten kaupunkikuvalliset haasteet on huomioitu kaavamääräyksissä. Pysäköintilaitoksiin on mahdollista sijoittaa myös muita toimintoja, kuten asukkaiden varastotiloja tai polkupyörien säilytystä.

Autottoman tai vähäautoisen liikkumismuodon keskeisenä mahdollistajana on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Asemakaavan muutosalue sijoittuu suurimmaksi osaksi Kaitaan metroaseman keskeiselle 300 metrin tavoitevyöhykkeelle. Espoonlahden aluekeskuksen ja Finnoon keskuksen hyvän tavoitettavuuden lisäksi koko metron varren eteläinen pääkaupunkiseutu on varsin hyvin tavoitettavissa.

### **3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet**

Koko Kaitaa-livisniemi-osayleiskaava-alueelle tavoitellaan noin 6 000 uutta asukasta (kaupunginhallituksen päätös 25.3.2013). Asukasmäärästä suurinta osaa tavoitellaan Kaitaan metroaseman välittömään läheisyyteen noin 600 metrin vyöhykkeelle metroaseman sisäänkäynneistä. Kaitaan metrokeskuksen (441415) ja Hannusrannan (441416) asemakaavan muutokset kattavat tästä tavoitteesta noin kolmanneksi. Tällä alueella on nykytilanteessa runsaasti rakentamatonta tai tehottomasti rakennettua aluetta. Mitoitustavoitteet pohjautuvat osaksi Helsingin seudun kuntien ja valtion väliin MAL-sopimukseen asuntotonttien määrän voimakkaasta kasvattamisesta ja niiden sijoittamisesta joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden äärelle.

### **3.3. Osallisten tavoitteet**

Asukasmielipiteet:

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.-20.10.2020. Nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 24 muistutusta, joissa oli kirjattuna myös useiden henkilöiden antamia yhteisiä muistutuksia.

Seitsemässä muistutuksessa mainittiin, että kaavaratkaisu on onnistunut. Seitsemässä muistutuksessa kaupunkimaista ja tehokasta rakentamista pidettiin hyvänä metroaseman ja palveluiden välittömässä läheisyydessä. Osassa muistutuksia todettiin, että rakentaminen metroaseman lähellä voisi olla tehokkaampaakin. Neljässä muistutuksessa todettiin asemakaavaratkaisun huomioivan sen, että rakennukset jäävät puuston taakse näkymättömiin Hannusjärven länsireunalta tarkasteltaessa.

Yhdessä muistutuksessa ratkaisua pidettiin huonona, koska alue muuttuu liian nopeasti pientaloalueesta kerrostaloalueeksi ja toivottiin hitaammin tapahtuvaa vaiheittaista rakentamista.

Kahdeksassa muistutuksessa mainittiin luontoarvojen huomioimisen toteutuminen kaavaratkaisussa. Jalankulku ja polkupyöräily-yhteyksien kehittämistä pidettiin myös

hyvinä. Yhdessä muistutuksessa toivottiin luonnonmukaisuuden teeman huomioimista laajemmin ja yhdessä rantapuiston laajentamista.

Neljässä muistutuksessa nostettiin esille Hannusjärven kunnostustarve ja hulevesien hallinnan tarve ja kysymys alueen rakentamisen vaikutuksista Hannusjärven tilaan.

Yhdessä muistutuksessa nostettiin esille useita asiakohtia siitä, miten kaavaratkaisu tuottaa erilaisia haittavaikutuksia ympäröiville pientalokiinteistöille.

Kahdessa muistutuksessa otettiin esille kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen rikkovan Hannusjärven vuosikymmeniä säilyneen maiseman.

Useissa muistutuksissa mainittiin myös kaava-aluetta laajemman alueen huomioimista kaavaratkaisussa. Tehokkaampi rakentaminen metroaseman ympäristössä mahdollistaisi enemmän yhtenäisien luontoalueiden säilyttämistä kaava-alueen ulkopuoleisilla alueilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä saadut mielipiteet:

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.2.-5.3.2019, jonka yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus Kaitaan koululla 6.2.2019. Nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 15 mielipidettä.

Kymmenessä mielipiteessä on mainittu, että alueen esitettyä tiivistä kaupunkimaisen rakentamisen periaatetta hyvänä ratkaisuna, joka mahdollistaa ympäröivien luontoalueiden säilyttämisen ilman että osayleiskaavan yhteydessä annetuista asukastavoitteista tarvitsisi tinkiä. Kolmessa mielipiteessä kannatettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn vaihtoehto C:n edistämistä. Yhdessä mielipiteessä vastustettiin esitettyä tehostamista.

Hannusjärven tilasta rakentamisen yhteydessä oltiin huolestuneita neljässä mielipiteessä. Niissä edellytettiin Hannusjärven huomioimista ja hulevesien hallinnan kokonaisvaltaista suunnittelua. Järven kunnostusta pidettiin niissä ensiarvoisen tärkeänä. Muita kaavoituksen tavoitteita kuten Hannusjärven ja muiden luonto- ja maisema-arvojen säilyttämistä pidettiin hyvänä.

## **4. Asemakaavan kuvaus**

### **4.1. Yleisperustelu ja kuvaus**

Hannusranta (441416)- asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa huomattavasti maankäyttöä Kaitaan metroaseman ympäristön välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutos täydentää livisniemen ja kaavoitettavana olevan, Kaitaantien eteläpuolella sijaitsevan Kaitaan metrokeskuksen muodostamaa paikalliskeskusta Kaitaantien molemmin puolin. Hannusrannan alue on vahvasti asumispainotteinen mutta Kaitaantien varrelle ja Hannusranta-kadun eteläosaan tulee myös liike- ja



työtiloja. Alueelle sijoittuu myös varaus asuinrakennuksen kivijalkaan sijoitettavasta päiväkodista.

Asuntorakentamisen määrä asemakaava-alueella on 67 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi alueelle sijoittuu varaus pienehkölle, 1000 k-m<sup>2</sup>:n kivijalkapäiväkodille. Kadun tason kerroksiin sijoitetaan Kaitaantien ja Hannusranta- kadun puoleisilla osilla kivijalkaliike- ja työtiloja yhteensä 1 400 k-m<sup>2</sup>. Hannusjärven rannalla, puiston reunalla sijaitsevaan nykyisen asuinrakennuksen paikalle mahdollistetaan 150 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutoimintoja, esimerkiksi kahvila-ravintola. Asemakaava mahdollistaa myös keskisuuren supermarket-kokoluokan päivittäistavaran sijoittumisen keskeiselle paikalle Kaitaantien varressa. Liiketilat sijoittuvat Kaitaantien varrelle ja Hannusranta-kadun eteläosaan, jolloin ne tukevat Kaitaan metrokeskus-livisniemen paikalliskeskuksen palvelukokonaisuuden vahvistumista. Alueen liiketilojen kerrosalan kokonaismäärä, yhdessä Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen alueen nykyinen liiketilojen kerrosala vastaa tavoiteltua noin 4 500- 5 0000 k-m<sup>2</sup>:n kaupallisen kerrosalan lisäystä vuoteen 2030 mennessä. Maantasokerrokset tulee toteuttaa kerroskorkeudeltaan korkeampina kuin asuinkerrokset, jolloin niiden muunneltavuus eri käyttötarkoituksiin on paremmin mahdollista. Hannusrannan pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen rakentaminen. Asemakaava tuottaa tehokkaan ja kaupunkimaisen ratkaisun Kaitaan metroaseman välittömään läheisyyteen. Alueen tavoitteissa on tuotu esille kaupunkimaisen tehokkaan asuinalueen ja luontoalueiden luonteva rinnakkaiselo. Hannusjärven itärannalle jää reilunkokoinen puistokäytävä ja Bondaksensuon alue jää rakentamisen ulkopuolelle, mikä mahdollistaa Hannusrannan luonnonmukaisen ilmeen säilymisen suurmaisemassa, luontoarvojen ja Hannusjärven tilan turvaamisen ja riittävät virkistysalueet ja -toiminnot alueen asukkaille.



Kuva 15: Havainnekuva asemakaava-alueesta. Kuvassa harmaalla on esitetty uudet rakennukset. Hannusjärvi on vasemmalla tummansinisellä pohjaväriä. Järven ja korttelin väliin on vihreällä merkitty ranta-puisto.

## 4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7,8 ha.

Kokonaiskerrosala on 69 550 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 4 254 k-m<sup>2</sup>:stä 65 296 k-m<sup>2</sup> k-m<sup>2</sup>:llä.

Kokonaiskerrosalasta asumista on 67 000 k-m<sup>2</sup>, kivijalkakerroksen liiketiloja 1 400 k-m<sup>2</sup> ja varaus kivijalkapäiväkodille 1 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloista 1 000 k-m<sup>2</sup> on määrätty ja 400 k-m<sup>2</sup> on liikerakentamisen mahdollistavaa, jolloin myös alueen palveluiden monipuolisuuden varmistamiseksi myös supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa on mahdollista toteuttaa. VP-1-alueelle, Kaitaantien varrelle on jätetty varaus kahvila-rakennukselle (150 k-m<sup>2</sup>), joka vastaa nykyisen paikalla olevan pientalon (Villa Hannu) kokoa. Kerrosala mitoitus vastaa hyvin Länsimetron jatkeelta laaditun kaupallisen selvityksen (Espoon kaupunki, Ramboll, 2017) tavoitteita. Korttelitehokkuudet vaihtelevat. Korttelin 311157 tehokkuus on  $e_k = 1,1$ , mukaan lukien pysäköintilaitos (LPA). Korttelin 31086 tehokkuus on  $e_k = 1,9$  ja korttelin 31088  $e_k = 2,2$ , mukaan lukien pysäköintilaitos (LPA). Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katu-alueet mukaan lukien on noin  $e_a = 0.74$ .

## 4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

### 4.3.1. Maankäyttö

#### Korttelialueet

Hannusrannan asemakaava-alue jakautuu kahteen suurkortteliin Hannusranta-kadun molemmin puolin.

#### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) 31086 ja 31157**

Korttelit 31086 ja 31157 sijoittuvat Hannusranta-kadun länsipuolelle ja Hannusjärven itäpuolelle ja muodostaa alueen ns. rantakorttelin.

Hannusranta-kadun länsipuoliset AK-korttelialueet 31086 ja 31157 muodostavat kaupunkimaisesta tehokkuudesta huolimatta luontevan Hannusjärven rantapuistoon rajautuvan, luonnonläheisyyttä ja järvinäkymiä hyödyntävän asuinkorttelin. Korttelirakenne on järven suuntaan avoin ja rakennusten kerrosluvu vaihtelee 2-8-kerroksen välillä siten, että matalimmat 2-5-kerroksiset rakennukset ja niiden osat sijoittuvat lähimmäksi Hannusjärveä ja jäävät selvästi nykyisten puiden latvustojen alapuolelle. Korttelipihan puoleiset rakennukset ovat enintään 5-kerroksisia. Hannusranta-kadun puoleiset osat ovat pääosin 8-kerroksisia, osaksi 5-kerroksisia. Luonnonläheisyys on vahva identiteetin muodostaja erityisesti alueen läntisissä rantakortteleissa.

Korttelin 31086 asuntokerrosala on yhteensä 20 000 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 31157 yhteensä 13 800 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin 31086 sijoittuu myös varaus 4-ryhmäiselle kivijalkapäiväkodille, johon mahtuu noin 100 päivähoitopaikkaa. Pihatoiminnot sijoittuvat Hannusrannankujan kevyenliikenteenraitin pohjoispuolelle kortteliin 31157. Korttelin 31086 Hannusranta-kadun, Hannusrannanaukion ja Kaitaantien puoleiseen osaan sijoitetaan kivijalkapalveluita, jotka tukevat Kaitaan metroaseman ympäristön kehittämistä kokonaisuudeksi ja toimivaksi paikalliskeskukseksi. Kivijalkapalveluita on määrätty toteutettavaksi 300 k-m<sup>2</sup> ja mahdollistavaksi 100 k-m<sup>2</sup>. Lähtökohtaisesti yksityisen toimijan toteuttamalle kivijalkapäiväkodille on varattu kerrosalaa 1 000 k-m<sup>2</sup>. Päiväkodille on varattu korttelista 31157 turvallinen ja pienilmastoltaan oleskeluun ja leikkiin soveltuva, ja tarkoituksen mukaisesti mitoitettu aidattava piha-alue, jonne on turvallinen kulkuyhteys. Kortteliin sijoittuu myös erillinen kaksikerroksinen townhousetyyppinen asuinrakennus, joka muodostaa oman AP-korttelialueen.

Korttelipihojen järjestelyt tulee tehdä yhteisjärjestelyin. Suojaisat leikki- ja oleskelualueet on osoitettu ohjeellisin *le*-merkinnöin. Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 1% annetusta kerrosalasta asukkaiden kokoontumis-, harraste- ja sauna- ja muita vastaavia yhteistiloja. Tilat tulee sijoittaa keskeisesti siten, että ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille. Tilojen sijoittamisessa voidaan hyödyntää myös yhteispysäköintilaitoksia (LPA). Edellä mainitut yhteistilat sekä väestönsuojat, jätehuolto ja muut teknisluonteiset tilat saa järjestää myös yhteisinä.

Kortteleiden kaikki asukasautopaikat sijoittuvat asemakaavassa kahteen pysäköintilaitokseen kortteleissa 31088 ja 31157.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit sekä sulfidisaviesiintymät.

### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 31088**

Hannusranta-kadun itäpuolinen AK- korttelialue muodostaa noin puolet tulevasta suurkorttelista. Kaava-alueen itäpuolella olevan alueen osan kaavoitusta (Seurakuntayhtymän maanomistus) ei ole vielä aloitettu. Korttelin eteläisin, Kaitaantien puoleinen ja lähinnä tulevaa Kaitaan metroasemaa oleva alueen osa on tehokkainta rakentamista. Rakennukset ovat pääsääntöisesti kuusikerroksisia. Kaitaantien ja Hannusranta-kadun kulmaan sijoittuu 12-kerroksinen maamerkkimäinen tornirakennus. Korttelin pohjoisreunassa rakennusten kerrosluku madaltuu 2-4 kerrokseen. Korttelin 31088 eteläiseen osaan, Kaitaantien varrelle sijoittuu myös suurin osa asemakaava-alueen kivijalkapalveluista sekä varaus supermarket-kokoluokan päivittäistavaran kaupalle. Korttelin 31088 asuntokerrosala on yhteensä 33 200 k-m<sup>2</sup>, josta pysäköintitalon (LPA) pohjoispuolisessa osassa on 11 300 k-m<sup>2</sup> ja eteläpuoleisessa osassa yhteensä 21 900 k-m<sup>2</sup>. Liiketilojen sijoittuminen harkitusti Kaitaantien varrelle ja

Hannusrannanaukion ympärille mahdollistaa paremman ja monipuolisemman Kaitaan metroaseman ympärille kehittyvän pienen paikalliskeskuksen muodostumisen. Kivijalkapalveluita on määrätty toteutettavaksi eteläisemmällä AK-korttelialueella 700 k-m<sup>2</sup> ja mahdollistavaksi yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Joustava, liikekerrosalan lisäys mahdollistaa suuremman supermarket-kokoluokan päivittäistavaran kaupan sijoittumisen alueelle.

Korttelipihojen järjestelyt tulee tehdä yhteisjärjestelyin. Suojaisat leikki- ja oleskelualueet on osoitettu ohjeellisin le-merkinnöin. Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 1% annetusta kerrosalasta asukkaiden kokoontumis-, harraste- ja sauna- ja muita vastaavia yhteistiloja. Tilat tulee sijoittaa keskeisesti siten, että ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille. Edellä mainitut yhteistilat sekä väestönsuojat, jätehuolto ja muut teknisluonteiset tilat saa järjestää myös yhteisinä.

Korttelin kaikki asukasautopaikat sijoittuvat asemakaavassa kahteen pysäköintilaitokseen kortteleissa 31088 ja 31157.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit sekä sulfidisaviesiintymät.

#### Pysäköintipaikkojen korttelialueet LPA 31088 ja LPA 31157:

Kaikkien asemakaava-alueen asuinkerrostalokortteleiden (AK) kaikki asukasautopaikat sijoittuvat alueen kahteen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen ovat enintään viisi- ja kuusikerroksisia ja ne mitoitetaan autopaikkavaatimuksen mukaisesti noin 620 autopaikalle.

LPA-korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit sekä sulfidisaviesiintymät.

#### **Puisto- ja virkistysalueet**

Asemakaava-alueen sijainti on erinomainen suhteessa sitä ympäröiviin virkistysalueisiin ja alue sijaitsee Hannusmetsän ja Bondasbergetin virkistysmetsän eteläpuolella ja kaava-alueeseen sisältyy Hannusmetsän eteläinen Bondaksensuon osa. Asemakaava-alueella on luontoympäristön suojelukohteita. Liito-oravan ydinaluetta (jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka) sijoittuu Hannusmetsän eteläreunaan, Hannusjärven pohjoisrannalle. Hannusjärven itäreunan rantapuiston kautta kulkee liito-oravan latvusyhteys Hannusmetsän ja Iivisniemenkallion ydinalueiden välillä sekä alueellinen ekologinen yhteys muullekin lajistolle. Hulevesikosteikot on sijoitettu siten, että liito-oravien latvusyhteys säilyy. Järven ja uusien asuinkortteleiden väliin jää leveä, pääasiassa luonnonmukaisena kehitettävä puistovyöhyke. Rakentaminen jää pääasiassa rantapuiston taakse, pehmentäen järvenrannasta avautuvaa

maisemaa. Hannusjärven itäpuolinen alue on merkitty VP-1-merkinnällä. Alue jätetään pääasiassa luonnontilaiseksi mutta alueella on vanhoja pihapiirejä, jotka eivät kaikilta osin ole luonnonmukaisia ja edellyttävät mahdollisesti hoitotoimia alueen luonnonmukaistamiseksi. Hannusjärven pohjoispuolella oleva metsäinen alue on asemakaavassa virkistysaluetta merkinnällä VL/s. Jälkimmäinen alue on osa Hannusmetsän kokonaisuutta ja alueella sijaitsee Hannusjärven vesitasapainon kannalta tärkeä Bondaksensuon kosteikkoalue. Molemmat alueet säilytetään pääasiassa luonnontilaisina, eikä niille osoiteta suuria ja metsää kuluttavia virkistystoimintoja ja reittejä. Alueen reitistöt on toteutettava luontopolkumaisina.

Asemakaavassa, Hannusjärven itäpuolinen Hannusjärvenranta-puisto on merkinnällä **VP-1**: ”Puisto. Alue tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena, olevaa puustoa ja maastoa säilyttäen. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Alueelle ei saa toteuttaa puistomaisia istutuksia ja alueen ulkoilureitit tulee toteuttaa luontopolkumaisina. Alueella sijaitsee lepakoiden ruokailualueita. Puistoalueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Alueelle sijoittuu liito-oravan latvusyhteys (eko-1) ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma”.

Alueelle sijoittuva liito-oravan ydinalue on osoitettu merkinnällä s-1:

”Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.”

Hannusjärven pohjoispuolinen alue on merkitty lähivirkistysalueeksi merkinnällä **VL/s**, joka sisältää myös suojeluvuittauksen. Alue pitää sisällään sekä erillisellä merkinnällä rajatun osan liito-oravan ydinaluetta, että luonnonmukaisena säilytettävän alueen osan. VL/s-merkinnän sisältö on kokonaisuudessaan:

”Lähivirkistysalue. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä Bondaksensuon kosteikko. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja alueen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys. Kosteikko toimii osana Hannusrannan alueen hulevesien hallintaa. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää suotuisana. Bondaksensuonojan uoma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen luontoarvot eivät vaarannu missään rakentamisen vaiheessa ja hoitotoimet tukevat alueen säilymistä luonnontilaisen kaltaisena tai kehittymistä entistä luonnonmukaisemmaksi. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita (hu-1), jotka toteutetaan luonnonmukaisina kosteikkoina. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma”.

Alueelle sijoittuva liito-oravan latvusyhteys on merkinnällä **eko-1**:

*”Alueen osa, jolla puusto toimii liito-oravan latvusyhteytenä. Puusto tulee säilyttää ja mahdolliset aukkopaidat täydennys istuttaa siten, että latvusyhteys säilyy. Alueen osa toimii myös paikallisesti tärkeänä ekologisena yhteytenä.”*

Molemmille alueille (VP-1 ja VL/s) sijoitetaan hulevesipainanteita. Hulevesimääräystä on tarkennettu merkinnässä **hu-1**:

*”Hulevesien viivytystä ja käsittelyä varten toteutettava alue. Viivytysalue tulee toteuttaa luonnonmukaisena kosteikkona, jossa on suodatusrakenne. Viivytys- ja suodatusrakenteilla varmistetaan kortteli- ja katualueiden hulevesien puhdistus, ennen niiden hallittua johtamista Bondaksensuolle ja Hannusjärveen. Hulevesialtaista vettä tulee ensisijaisesti uomiin purkamisen sijasta pyrkiä imeyttämään ja ohjaamaan suodattavan patorakenteen kautta pintavaluntana kohti Hannusjärveä. Kaikki hulevedet tulee viivyttaa ja kiintoaines tulee suodattaa tehokkaasti ennen hulevesien laskemista Hannusjärveen. Alueen mitoituksessa tulee huomioida myös järven mahdollinen ajoittainen tulviminen. Hulevesien viivytysalueet tulee toteuttaa ennen kortteleiden rakentamisen aloittamista. Vaiheittainen toteutus on mahdollista, mikäli rakennusluvan yhteydessä esitettävällä hulevesien hallintasuunnitelmalla voidaan osoittaa hulevesirakenteiden riittävyys”.*

Kaavamääräyksessä 13§ on tarkennettu velvoitetta rakentaa hulevesikosteikot ennen rakentamisen aloittamista ja mainittu tarvittavia toimenpiteitä tarkentava Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma:

*”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää kattava hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen yhteydessä tulee osoittaa sellaiset riittävät alueelliset rakennetut ja toiminnassa olevat hulevesiratkaisut (hu-1), joilla ei missään rakentamisen vaiheessa heikennetä Hannusjärven tilaa. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja johtaa laskeutusaltaiden kautta. Alueen hulevesien hallinnan tueksi on laadittu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma.”*

Kaavamääräyksissä 18§ ja 19§ on lisäksi huomioitu AK-korttelialueita koskeva korttelin puiston ja virkistysalueen puoleisten osien suojaus rakentamisen aikana.

Määräyksessä 18§ on sanottu: *”Kortteleissa 31086 ja 31157 VP-1/eko-1-alueeseen rajautuvat reunat tulee rajata kiinteällä aidalla rakentamisen ajaksi VP-1-alueiden maaston ja puuston suojelemiseksi. Kortteleihin rajautuvan VP-1-alueen reunapuusto ja sen juuristo tulee suojata korttelin työmaa-aikana. Korttelialueiden kaivuutyöt tulee toteuttaa siten, että puiden juuristot eivät vahingoitu. Lisäksi tulee huolehtia puuston elinolosuhteiden ja vesiolosuhteiden säilymisestä ja metsäpohjan suojaamisesta sekä hoidosta rakentamisen aikana.*

*Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus puisto- ja lähivirkistysalueeseen (VP-1 ja VL/s) rajautuvien korttelinosien reunavyöhykkeen molemmin puolin ja suunnitelma reunapuuston ja sen juuriston suojaamisesta työmaa-aikana”.*

Määräyksessä 19§ on huomioitu alueen mahdolliset sulfidisavet, joilla voi olla vesistöä happamoittava vaikutus:

*”Sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen alueen rakentamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta”.*

Kaava-alueen sisällä, suuremmat virkistystoiminnot on mahdollista sijoittaa Hannusrannanpuiston eteläosaan, lähelle Kaitaantietä, jossa on oleva pihapiiri ja vanha asuinrakennus (Villa Hannu), joka on asemakaavan mukaisesti mahdollista säilyttää tai korvata uudella puistoon sijoittuvalla liikerakennuksella, esimerkiksi kahvila-ravintola-tyyppiseksi, enintään 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseksi liiketilaksi.

## Muut alueet

### Kadut

Alueella on yksi katu, nykyistä linjausta mukaileva mutta levennetty Hannusranta. Katu toimii ajoyhteytenä kaava-alueen neljälle asuinkorttelille sekä kahteen pysäköintilaitokseen. Kadun varrelle istutetaan katupuita ja sijoitetaan noin 50 yleistä pysäköintipaikkaa. Hannusranta-kadun pohjoispäädystä on järjestetty ajoyhteys kaava-alueen ulkopuolisille asuntotonteille.

### Raitit ja torialueet

Alueella on erilaisia kaupunkitiloja. Keskeisin niistä, on Kaitaantien ja Hannusranta-kadun kulmaan sijoituva **Hannusrannanaukio**. Hannusrannan kaava-alueen kivijalkaliikkeen ja palvelut sijoittuvat aukion laidalle ja Kaitaantien varrelle, muodostaen laajemman paikalliskeskuskokonaisuuden Kaitaantien eteläpuoleisen livisniemen alueen kanssa, johon myös tuleva Kaitaan metroasema sijoittuu. Hannusranta-kadun keski-osassa on **Raitsu**-niminen aukio, joka toteutetaan eri liikkumismuotoja huomioivana katuaukiona. Se toimii sekä osana jalankulkureitistöä ja osaksi istutettuna kaupunkitilana, että ajoneuvoliikenteelle käänköpaikkana ja ajoyhteytenä pysäköintilaitoksiin. Aukion jälkeen Hannusranta-kadun liikennemäärät ovat hyvin vähäiset. Ratkaisulla pyritään välttämään turhaa ajoa kadun pohjoispäähän, joka toteutetaan pysäköintialueen kaltaisena alueena. Pysäköintipaikat ovat katuun nähden poikittaisia, jolloin niitä voidaan toteuttaa enemmän ja puuistutuksia on helpompi toteuttaa niiden välille.

Hannusranta-kadun pohjoispäädssä on **Hannusmetsä**-raittiin liittyvä aukiotila, jossa tiivis korttelirakenne vaihettuu luonnontilaiseen metsäalueeseen ja pieneen pientalokortteliin.

**Bondaksenlinja** on korttelin 31088 itäreunassa kulkeva ohjeellinen jalankulkuyhteys, joka täydentyy myöhemmin sen itäpuolella olevan, vielä kaavoittamattoman alueen kaavoituksen yhteydessä. Tavoitteena on muodostaa lähinnä muodostuvan suurkorttelin asukkaita palveleva suora kulkuyhteys Kaitaantien bussipysäkeille ja metroasemalle. Yhteys voi olla polku- tai käytävämäinen erillinen reitti tai se voi liittyä osaksi

pihatileja. Yhteys on sekundäärinen mutta se on osa alueen monipuoliseksi tavoiteltua jalankulkuverkostoa.

### Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvan edellytetään muodostuvan korkealuokkaiseksi Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Alueen rakennusten värimaailmassa on tavoiteltu luonnonläheisiä lämpimiä sävyjä. Pihan puolella värisävyt voivat olla vaaleita, joka lisää tilantuntua ja valoisuutta, tavoitellen vihreää ja vaaleaa yleisilmettä. Yleisten alueiden – eli katujen ja aukoiden puolella – julkisivuperiaatteen konseptin tulee olla yhtenäinen siten, että muodostuu yhtenäinen korttelijulkisivu. Julkisivujäsentelyn ja värityksen tulee kuitenkin detaljoinniltaan olla erilainen ja erisävyinen viereisen rakennuksen kanssa. Puuta tulee käyttää tehosteena. Erityisesti alimpien kerrosten kohdalla kaupunkikuvan yksityiskohtiin tulee kiinnittää tarkemmin huomiota. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynnit sekä kadun, että pihan puolelle. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä ja niiden edustoja ja niihin liittyviä katutasen julkisivuja tulee korostaa värein, materiaalein ja taideaihein.

Alueen rakennusten kattomuodon tulee olla korttelissa yhtenäisellä periaatteella toteutettu. Asuinrakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto. Kaltevaa kattoa ei edellytä niissä paikoissa, joissa niihin sijoitetaan asukkaiden ulko-oleskelutiloja ja terrasseja tai tehdään viherkatto.

Alueen asukaspysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan kahteen monikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Ne sijoittuvat Hannusranta-kadun varrelle ja niiden vaikutus kaupunkikuvassa on merkittävä. Asemakaava määrää pysäköintilaitosten osalta seuraavaa:

Pysäköintilaitosten kaikki julkisivut tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, detaljoituina ja yhtenevällä periaatteella. Rakennuksen yksittäisellä sivulla saa olla umpinaista pintaa enintään 1/4 julkisivun mitasta, jolloin vältetään suuren rakennusmassan liian umpinaiselta vaikutukselta korttelipihoille ja kadun suuntaan. Myös rakennuksen katto tulee käsitellä osana julkisivukokonaisuutta. Kadun puolella katutasen julkisivu tulee toteuttaa näyteikkunamaisena suurin lasipinnoin. Suotuisiin lämpimiin ilmansuuntiin avautuvat julkisivut tulee toteuttaa osaksi viher- tai köynnösseininä. Katto tulee toteuttaa viherkattona tai sitä tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Kattoa voidaan hyödyntää myös osana asuinkortteleiden (AK) oleskelualueita ja hulevesien viivytyksessä.



#### 4.3.2. Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutos ei muuta ajoneuvoliikenteen reittejä eikä alueelle tule uusia ajoneuvoliikenteen katuja. Hannusranta -kadun liikennejärjestelyt on suunniteltu vastamaan tiiviin kerrostaloalueen tarvetta (Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Espoon kaupunki, Afry 2020). Kadun ajorata ja katualue levenevät. Kadulle on suunniteltu aukiomainen kääntöpaikka (Raitsu), joka sijoittuu Hannusranta-kadun keskivaiheille pysäköintilaitosten väliin ja palvelee myös päiväkodin saatto- ja huoltoliikennettä. Kääntöpaikka vähentää turhaa edestakaista ajoa kadun pohjoispäässä ja se toteutetaan jalankulkuliikenteen turvallisuus huomioiden. Kaitaantien suunnitelmia on asemakaavamuutostyön yhteydessä hieman tarkistettu mm. Hannusranta -kadun liittymän kohdalla.

Kaitaantien liikennemäärät ovat vuonna 2040 ennusteen mukaan noin 11 000 autoa arkivuorokautena Hannusranta -kadun itäpuolella ja noin 9 000 autoa kadun länsipuolella. Hannusranta -kadun liikenne säilyy kohtuullisena, eteläpäässä alle 2 000 autoa arkivuorokautena, koska läpiajoliikennettä alueella ei ole. Kaitaantien ja Hannusrannan liittymässä on varauduttu liikennevaloihin.

##### Jalankulku ja pyöräily

Hannusranta -kadun itäreunalle tulee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka jatkuu etelässä Iivisniemenkadulle ja pohjoisessa puistoalueen läpi Järvisillan kautta Nöykkiöön. Kadun länsireunalle tulee jalkakäytävä. Suunnittelualueen läpi kulkee useita yhdistettyjä jalankulun ja pyöräilyn reittejä: itä-länsisuuntaiset reitit ovat Hannusmetsä, Hannusrannankuja ja Raitsunmäki. Pohjois-eteläsuuntainen reitti suunnittelualueen itäreunalla, Bondaksenreitti, suunnitellaan tarkemmin myöhemmin, kun itäpuoleisen alueen maankäytön suunnittelu alkaa. Hannusjärven rantaan tulee luontopolkumaisia kävelyreittejä, jotka voivat olla osin pitkospuureittejä, erityisesti VL/s-alueen Bondaksensuon kosteikon kohdalla.

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup> päiväkodin (yl) kerrosalaa
- 1 pp / 50 toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Asuntojen osalta kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset paikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

## Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen sisäinen liikenne muodostuu lähinnä uusien asuintalojen tuottamasta liikenteestä. Asemakaavamuutoksen tuottama laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on alle 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Korttelisuunnitelman (Inaro 2021) mukaan asuinkortteleiden pysäköinti sijoittuu kahteen pysäköintitaloon, jotka sijaitsevat keskeisesti asemakaava-alueella. Autopaikkoja tarvitaan:

- 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1 ap/ 200 k-m<sup>2</sup> päiväkodin (yl) kerrosalaa
- 1 ap/ 75 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosenttia.

Asemakaava mahdollistaa yhteiskäyttöautojärjestelyt alueella. Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään ja muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikka yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sijoittuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään.

Yleistä pysäköintiä on kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä osoitettu Hannusranta -kadun molemmin puolin. Yleisten pysäköinnin autopaikkavaade on 45 autopaikkaa (1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>). Suunnitelmassa autopaikkoja on mitoitettu noin 50 autopaikkaa ja joitain suunniteltuja autopaikkoja voidaan jatkossa korvata katupuin.

## Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä Kaitaantien pohjoispuolella. Koko kaava-alue sijoittuu noin 300 metrin ydinvyöhykkeelle Kaitaan metroaseman sisäänkäynnistä. Kaitaantielle metroaseman läheisyyteen, kadun molemmin puolin, on suunniteltu bussipysäkit.

Alue sijoittuu hyvälle saavutettavuusvyöhykkeelle ja tarjoaa asukkailleen erinomaiset mahdollisuudet hyödyntää joukkoliikennepalveluita.

## Esteettömyys

Kaava-alueen korkeuserot ovat melko pieniä ja alueen katuverkko hyödyntää jo rakennettuja yhteyksiä. Hannusranta-kadun kaltevuus on suurimmillaan alle 3% ja täyttää hyvin esteettömyyden vaatimukset.

### 4.3.3. Palvelut

Alueen palvelut ovat Kaitaan metrokeskuksen, livisniemen alueen ja Hannusrannan paikalliskeskuksen kokonaisuutta täydentäviä kaupallisia palveluita. Asemakaava-alueelle tulee kivijalkakaupan tiloja yhteensä 1 550 k-m<sup>2</sup>, joista edellytetään toteutettavaksi 1 000 k-m<sup>2</sup>. Nämä tilat sijoittuvat Kaitaantien varrelle ja Hannusranta-kadun eteläosaan, noin 150 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemasta. Lisäksi asemakaava mahdollistaa 400 k-m<sup>2</sup> liiketiloja edellisten yhteydessä, sekä Hannusrannanpuistoon mahdollisen kahvila-ravintolan (150 k-m<sup>2</sup>).

### 4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikkaa Hannusranta-kadulle. Uuden rakentamisen myötä alueen kunnallistekniikka uudistetaan kokonaisuudessaan.

### 4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on pääasiassa kalliota, hiekkamoreenia ja hiekkaa. Hannusjärven reunoilla on myös savikkoa ja saraturvealuetta noin 2-7 metrin syvyydeltä. Hannusrannan turvepehmeikköalueet ovat erittäin märkiä kosteikkomaisia alueita, jotka pitävät ympäristöstä valuvia hulevesiä. Alueen lounais- ja koillisosissa on moreenin päällä savea ja silttiä enimmillään noin 3 metriä. Kaava-alueen itäosassa, Hannusranta-kadun itäpuolella maaperä mahdollistaa paikoin myös hulevesien imeyttämistä.









Bondaksensuon savikon yhteydessä saattaa esiintyä happamia sulfidisavia. Niiden esiintyminen tulee varmistaa ennen rakentamisen aloittamista ja huomioida kaivuun yhteydessä.

#### Perustiedot

Tiedonsiirto: ✘  
 Aineistolähde: **Locus**  
 Ajantasaisuus: **03/2020**.

#### Merkkienselite

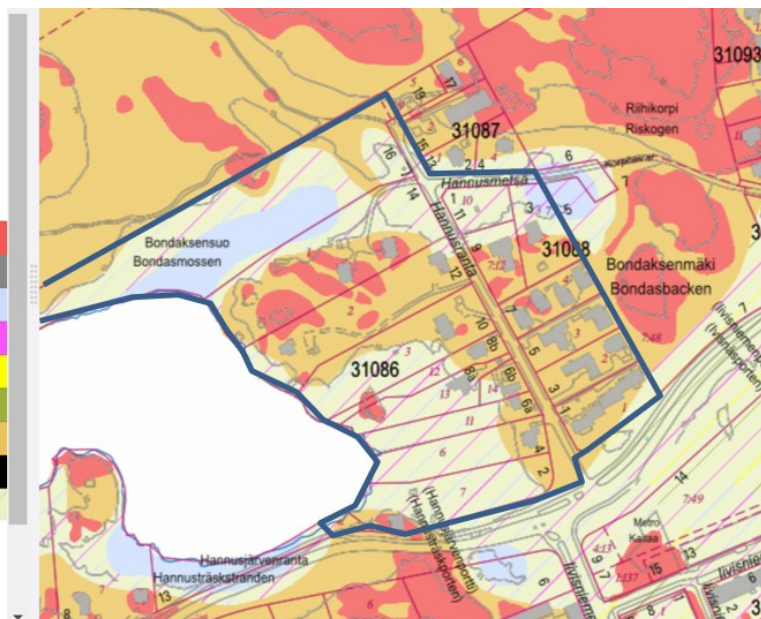
Maalajit

Kallio		
Turve	Tv	
Savi	Sa	
Siltti	Si	
Hiekka	Hk	
Sora	Sr	
Moreeni	Mr	
Täyte		

Moreenin päällä viivituksen osoittamaa (esim. silttiä ja savea) maataja alle 3m.

#### Lisätiedot

[geo@espoo.fi](mailto:geo@espoo.fi)



Kuva 14: Maaperä ja rakennettavuus. Kaava-alueen maaperä on suureksi osaksi moreenia ja kalliota. Alueen lounais- ja pohjoisosassa moreenin päällä on silttikerros. Alueen pohjoisosassa on myös savikkoa, joka sijoittuu pääasiassa asemakaavan virkistysalueelle.

#### **4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö**

Hannusjärven itä- ja pohjoisreunalle on asemakaavassa osoitettu metsäiset puisto- ja virkistysalueet. Pohjoinen viheralue (VL/s) liittyy saumattomasti osaksi sen pohjoispuolella olevaa laajempaa Hannusmetsän-Bondaksenkallion virkistysmetsän aluetta. Se on myös osa laajempaa, myös livisniemen alueen eteläpuolelle ulottuvaa virkistysaluekokonaisuutta. Asemakaavassa Hannusjärvenpuisto (VP-1) on pääasiassa olevaa sekametsää, jonka keski- ja itäosissa puusto on melko kookasta ja varttunutta. Alue on osaksi vanhojen asuinpaikkojen pihapiiriä. Rannan tuntumassa puusto on huomattavasti matalampaa. Osa nykyisistä, asemakaavan toteutuksen yhteydessä poistuvista pihapiireistä ulottuu melko avoimena rannan tuntumaan. Näitä alueita voidaan tarvittaessa täydennysistuttaa. Alueelle sijoittuu liito-oravan yhteysreitti (eko-1) ja puisto toimii myös paikallisena ekologisena yhteytenä.

Asemakaavassa Hannusjärven rantapuisto (VP-1, Hannusjärvenranta) säilytetään luonnontilaisena metsänä. Alueen itäreunassa, korttelin 31086 ja alueellisen hulevesialtaan viereen toteutetaan kevyen liikenteen raitti, joka toimii myös hulevesialtaiden huoltoreittinä. Alueen muut mahdolliset ulkoilureitit ovat luontopolkumaisia, rannan tuntumassa reitti voi paikoin olla toteutettu silta- tai pitkospuurakentein. Alueen suunnittelussa ja valaistuksessa huomioidaan myös Hannusjärven rannan lepakoiden ruokailualueet.

Alueen pohjoinen osa, Bondaksensuo, liittyy osaksi Hannusjärven pohjoispuolista Hannusmetsän aluetta. Alueen maaperä on savikkoa ja pinnalta se on märkää kosteikkometsää. Alue toimii Hannusjärveen valuvien vesien viivytyskosteikkona. Alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä, ja se toimii myös osana kaava-alueen hulevesien hallintaa ja Hannusjärven tilan ja vesitasapainon hallintaa.

#### **Hannusjärvi / Hannusjärven valuma-alue ja Hannusrannan nykytilanne**

Koko asemakaava-alueen hulevedet valuvat Hannusjärveen. Hannusjärven valuma-alue kattaa suunnittelualueen pohjoispuolella osan Hannusmetsää ja Bondasbergetin etelä-lounaista rinnettä.

Hannusjärven perustilaselvityksen (Espoon kaupunki/Vahanen-yhtiöt, 2020) mukaan Hannusjärvi on valuma-alueen kokoon nähden hyvin kuormittunut järveen laskevien purojen hulevesien mukana tulevasta kiinto- ja eloperäisestä aineksesta. Suurin kuormitusreitti laskee Hannusjärveen asemakaava-alueen pohjoisosassa olevan Bondaksensuon kautta. Kuormitus on pulssimaista ja sadetapahtumiin sidottua. Erityisesti

voimakkaat sateet saattavat saada liikkeelle Bondaksensuon pohjasta kevyttä huumusta. Nykytilassa Hannusjärven fosforikuormitus ylittää järvelle laskennallisesti sallitun kuormituksen, joka edistää järven rehevöitymiskehitystä. Pitkään jatkunut ravinnekuormitus näkyy myös järven suuressa sisäisessä kuormituksessa, kun järven pohjasta nousee kevyttä pohjasedimenttiä veteen.

Perustilaselvitystä tarkentavana jatkotyönä on laadittu *Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma* (Vahanen-yhtiöt, Espoon kaupunki, 2021). Hoito- ja käyttösuunnitelman päätavoitteena on ollut tunnistaa rakentamisesta ja lisääntyvästä virkistyskäytöstä johtuvien ulkoisten kuormitustekijöiden vähentämiseksi tarvittavat toimenpiteet laajemmalla alueella. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa hyödynnetään alueen jatkosuunnittelussa ja siinä suositeltuja toimenpiteitä on hyödynnetty kaavan valmistelussa ja viety myös sitovina kaavamääräyksiin. Hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan asemakaavan muutoksen myötä ja rakentamisen lisääntyessä järveen saapuva fosfori- ja etenkin kiintoainekuormitus tulevat kasvamaan ja muodostaisivat riskin järven tilalle ilman mittavia hallintatoimia. Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositeltuja toimenpiteitä toteuttamalla pystytään kuitenkin hillitsemään Hannusjärven tilaan negatiivisesti vaikuttavia tekijöitä ja jopa parantamaan järven tilaa ja säilyttämään Hannusjärvi elinvoimaisena.

Nykytilanteessa saapuvaan ravinne- ja kiintoainekuormituksen määrään voidaan vaikuttaa Bondaksensuonjolle (Bondaksensuon virkistysalue, kaavassa VL/s-merkintä) tehtävillä kevyillä toimenpiteillä. Hannusrannan alueen rakentamisen ja rakentamisen aikaiseen kuormituksen kasvuun täytyy vastata vähintään alueelle toteutettavilla hulevesialtailla. Paras ratkaisu hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan saadaan luonnonmuokaistamalla Bondaksensuon alue täyttämällä Bondaksensuonjan kaivettu uoma sekä toteuttamalla alueelle hulevesiä suodattava kosteikko.

#### **4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet**

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee liito-oravan ydinalue (jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka), joka on merkitty kaavassa merkinnällä **s-1**.

Puistoalueella kulkee pohjois-eteläsuuntainen tärkeä, liito-oravien elinpiirien välinen liito-oravien latvusyhteys, jonka katkaiseminen voidaan tulkita luonnonsuojelulla kielletyksi Hannusmetsän lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämiseksi. Yhteys on merkitty asemakaavaan merkinnällä eko-1.

Suojelukohteisiin viittaavat asemakaavamerkinnot ja -määräykset on selostettu kappaleessa 4.3.1. Maankäyttö/virkistysalueet.

Alueella ei sijaitse muita varsinaisia luonnonsuojelulain tarkoittamia kohteita.

Rantavyöhyke on II-luokan lepakkoaluetta, joita Suomen allekirjoittama lepakoiden suojelua koskeva EuroBATS-sopimus suosittelee huomioitavan maankäytön suunnittelussa. Kyseessä on vahva suositus, jolla ei kuitenkaan ole suoraan

luonnonsuojelulain suojaa. Lepakoiden III-luokan alueet suositellaan huomioitavan mahdollisuuksien mukaan ja ne ovat yleensä laajoja rajauksia, jonka sisällä on yksittäisiä havaintoja.

METSO-kriteerit on kehitetty maanomistajan metsien vapaaehtoisuuteen perustuvaa METSO-ohjelman suojelua varten, eikä niillä ole varsinaista laillista statusta.

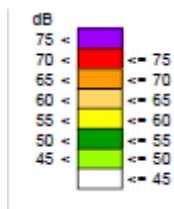
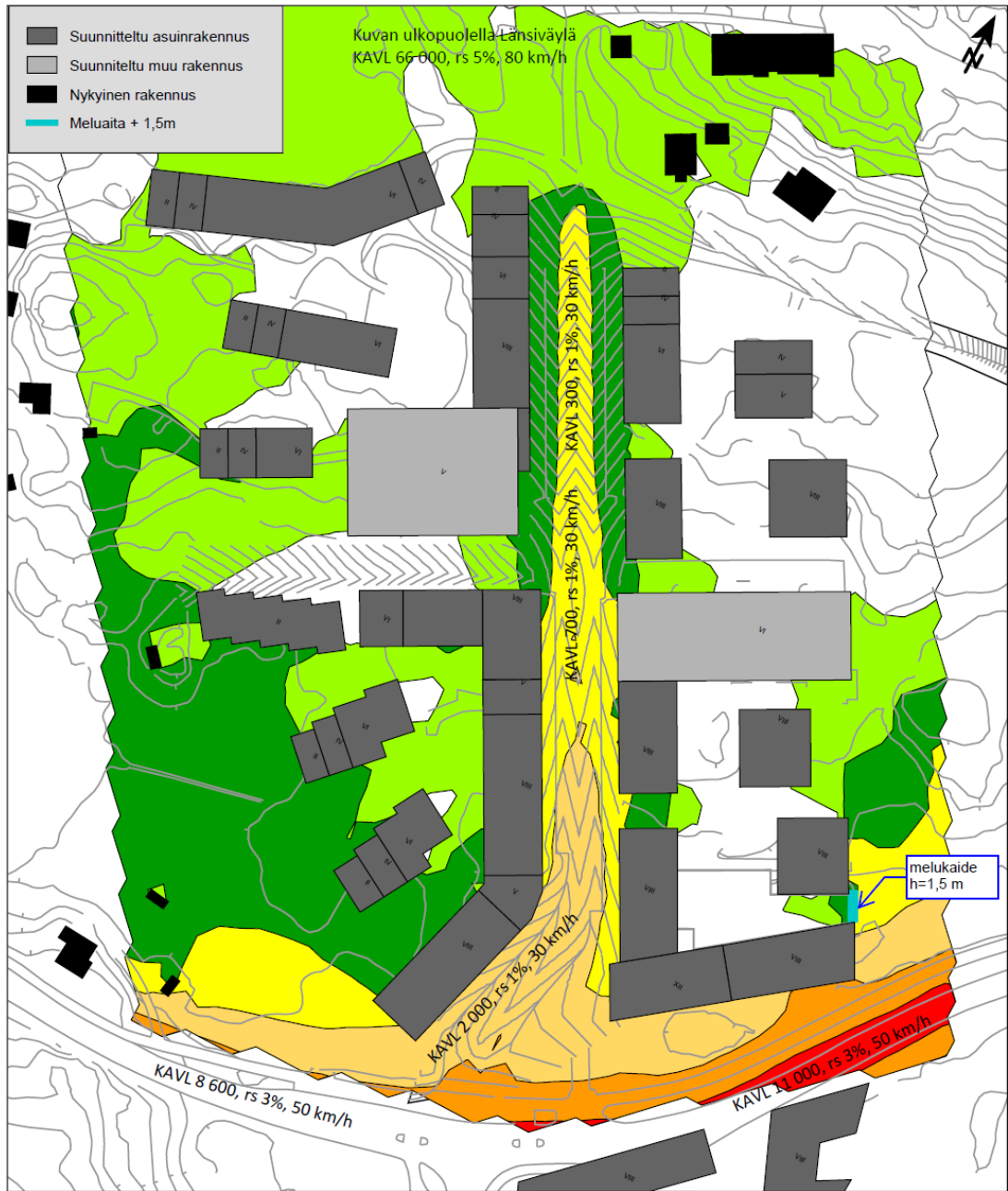
Bondaksensuo voidaan nähdä alueella sijaitsevien huomionarvoisten lajien perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi.

#### **4.6. Ympäristön häiriötekijät**

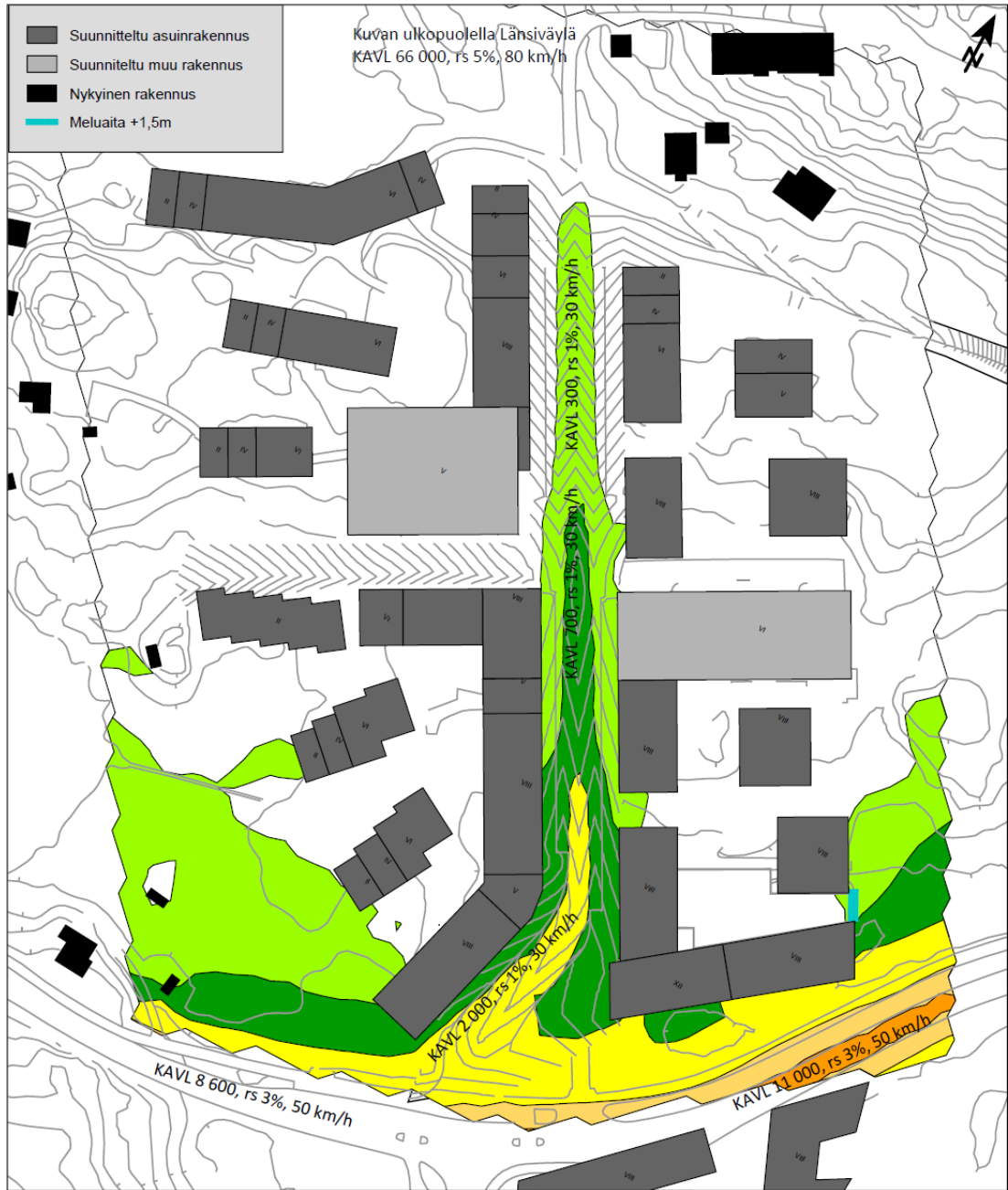
Liikennemelun vaikutuksia korttelisuunnitelman mukaiseen rakentamiseen on tutkittu meluselvityksessä (Ramboll 2020) Päiväajan melutasot ovat sisätilojen meluntorjunnan kannalta mitoittavat. Sallittava melutaso sisätiloissa on 35 dB päivällä, joka meluselvityksen mukaan toteutuu. Korttelialueen eteläosassa parvekkeet tulee meluselvityksen mukaan lasittaa, jotta liikenteen ennustetilanteessa vuonna 2040 saavutetaan ulkotilojen melujen ohjearvot (< 55 dB). Korttelisuunnitelman mukaisilla piha-alueilla melun ohjearvot täyttyvät. Liikennemelun ennustetut arvot julkisivuissa jäävät sekä Hannusrannan, että Kaitaantien puolella alle 65 dB:n.

Asemakaavassa lähimmät asuinrakennukset sijoittuvat vähintään noin 8,5 metrin päähän Kaitaantien katusuunnitelmien mukaisten ajoratojen päähän. Kaitaantien ennustetut liikenne määrät ovat Hannusranta-kadusta länteen keskimäärin noin 8 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itään päin 11 000 ajoneuvoa/vrk. Tämä tarkoittaa asuinrakennusten osalta 7,7 metrin minimietäisyyttä (suositusetäisyys 15,4m) ilmanlaadun osalta. Ilmanlaadun minimietäisyys täyttyy koko kaava-alueella. Kaitaantien puoleisilla rakennuksilla on kuitenkin edellytetty ilmanvaihdon tuloilman ottamista riittävän korkealta tai pihan puolelta.

Päiväkodin mahdollistava rakennusala sijoittuu alueen keskelle noin 90 metrin päähän Kaitaantien ajoradan reunasta. Päiväkodin ja muiden herkkien kohteiden suositusetäisyys on tässä 44 metriä (minimi 22 metriä) ja suositusetäisyys täyttyy hyvin.



Kuva 15 Ennustevuoden 2040 päivämelutaso (Ramboll Oy, 2021) ja värien selite



Kuva 16: Ennustevuoden 2040 yömelutaso (Ramboll Oy, 2021)





Kuva 17: Ennustevuoden 2040 julkisivumelu (Ramboll Oy, 2021)

#### 4.7. Nimistö

Alueen olevat kadunnimet **Hannusranta** – Hannusstranden, **Hannusmetsä - Hannusskogen** ja **Kaitaantie** – **Kajtansvägen** sekä **Hannusjärvi** - **Hannusträsk** säilyvät entisellään.

Alueen muuta nimistöä ovat:

**Hannusjärvenranta** – **Hannusträskstranden** (Hannusjärven rantapuiisto sekä polku rannan tuntumassa)

**Hannusrannankuja** – **Hannustrandsgränden** (jalankulku- ja polkupyöräraitti)

**Hannusrannanpolku – *Hannusstrandsstigen*** (jalankulku- ja polkupyöräraitti)

**Bondaksensuo – *Bondasmossen*** (puisto ja polku)

**Bondaksenlinja – *Bondaslinjen*** (korttelialueella sijaitseva yleinen jalankulkuyhteys)

**Hannusmetsänkulma – *Hannusskogshörnet*** (jalankulku- ja pöyrätien ja kadun liittymäkohdassa oleva aukiotila)

**Hannusrannanaukio – *Hannusstrandsplatsen*** (katualueella oleva aukio)

**Raitsu – *Råvägsplanen*** (katualueella oleva aukio)

**Raitsumäki – *Råvägsbacken*** (korttelialueella sijaitseva yleinen jalankulkuyhteys)

## 5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaavan muutos täydentää ja tiivistää huomattavasti maankäyttöä Kaitaan metroaseman lähivyöhykkeellä. Koko asemakaava-alue sijoittuu metroaseman saavutettavuusvyöhykkeen ydinalueelle, noin 300 metrin etäisyydelle tulevasta Kaitaan metroasemasta. Keskustamainen rakentaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä täydentää sen ympärille muodostuvaa Kaitaan metrokeskuksen, Hannusrannan ja livisniemen ympäristön muodostamaa paikalliskeskusta. Kaavaratkaisu painottaa kivijalkapalveluita keskeisille paikoille lähelle metroasemaa. Ratkaisu muodostaa omaileimaista, perinteistä ja elävää kaupunkitilaa. Asemakaavaratkaisu tukee Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan tavoitteiden yhteydessä annettua tavoitetta 6000 uudesta asukkaasta, sekä MAL-toteutusohjelman, Uudenmaan maakuntakaavan ja valtion alueidenkäyttötavoitteita, kun asumista ja lähipalveluita sijoitetaan raidejoukkoliikenteen äärelle.

### 5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos täydentää ja tehostaa kaupunkirakennetta Kaitaan tulevan metroaseman äärellä ja tukeutuu tavoitteiden mukaisesti vahvasti tehokkaaseen raidejoukkoliikennejärjestelmään. Asemakaava hyödyntää myös vahvasti olevaa katuverkkoa, joka muodostuu Kaitaantiestä (pääkatu) ja Hannusrannasta (päätyvä tonttikatu). Hannusrannan asemakaava tukee Kaitaan metroaseman lähiympäristön ja livisniemen alueen kehittymistä toimivaksi paikalliskeskukseksi, jossa on riittävästi lähipalveluita alueen asukkaille. Alueen liikkumismuodoissa on painotettu jalankulun ja polkupyöräilyn kehittämistä. Kaavoituksen yhteydessä erityisesti Hannusjärven suojele- ja vesitalouden hallinnan kysymykset on tehty laajempaan kokonaisuutena koko Hannusjärven valuma-alue huomioiden. Kaavoituksen rinnalla on laadittu selvitykset Hannusjärven nykytilasta (Hannusjärven perustilaselvitys, Espoon kaupunki ja Vahanan-yhtiöt, 2020) ja rakentamisen myötä tarvittavista toimenpiteistä (Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma, Espoon kaupunki ja Vahanan-yhtiöt, 2021), jotta järven tila ja vesitasapaino säilyvät vähintään ennallaan. Teknisten ratkaisuiden mitoitukset ja periaatteet on tutkittu kaavoituksen yhteydessä tehdyn kunnallisteknisen

yleissuunnitelman yhteydessä. Suunnitelmien ja selvitysten tärkeimmät ja velvoittavat sisällöt on huomioitu myös kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

## **5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen lisää liikennettä Kaitaantiellä noin 2000 autolla vuorokaudessa. Kaitaantien liikennejärjestelyjä on tarkasteltu kokonaisuutena, jossa on huomioitu myös Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alueen suunnitelman liikennetarkaisut ja maankäyttö sekä Kaitaantien pohjoispuolisen alueen mahdollinen yleiskaavan mukainen kehittyminen tulevaisuudessa.

Asemakaava-alue tukeutuu vahvasti metroon. Samalla jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet asemakaavamuutoksen myötä paranevat. Asemakaavan mahdollistaman uuden rakentamisen huomattava määrä edellyttää katu- ja kunnallisteknisten mitoitusten kasvattamista ja uudelleen järjestämistä. Hannusjärven rantaan tulee jalankulun virkistysreitit ja Hannusranta -kadun itäreunalle pyöräilyn pääreitti, joka jatkuu Hannusmetsän ja Järvisillan kautta pohjoiseen Länsiväylän yli. Yhteys toimii polkupyöräilyn pää- ja liityntäpyöräilyreitteinä Länsiväylän pohjoispuoleisilta alueilta Kaitaan metroasemalle. Alustava, tavoitteellinen linjaus on suunniteltu osana asemakaava-alueen kunnallisteknistä suunnittelua. Reitin myöhempi toteuttaminen edellyttää sopimista maanomistajien kanssa ja luonnossuojelullisten sisältöjen huomioimista.

Alueen kunnallisteknistä suunnittelua on tehty yhteensovittaen Kaitaan metrokeskuksen asemakaavan kunnallisteknisen suunnittelun kanssa. Suunnitelmassa on huomioitu riittävät kunnallistekniset mitoitukset hyödyntäen olevaa verkkoa.

## **5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

### Vaikutukset luontoarvoihin

Liito-oravan elinympäristöjen välinen latvusyhteys säilyy hyvälaatuisena, puustoisena ja riittävän leveänä. Latvusyhteys sijoittuu Hannusjärven ja uusien asutuskortteleiden (AK) välille. Latvusyhteyden kannalta merkittävää puustoa on liito-oravaselvityksen tarkennukseksi vielä tarkkuusmitattu kesällä 2020. Liito-oravan latvusyhteyden puusto sijoittuu maastossa pääsääntöisesti Hannusjärven rantaa korkeammalla olevalle maaston osalle, jossa puusto on korkeampaa. Alueella hulevesikosteikoiden sekä ulkoilureittien ja -polkujen sijainnit on yhteensovitettu latvusyhteyden kanssa siten, että puusto säilyy ja latvusyhteys on toimiva ja yhteysvyöhyke riittävän leveä.

Asemakaavamuutoksen alue on selvityksissä lähes kokonaisuudessaan rajattu lepakoiden kannalta tärkeäksi alueeksi, koska vanhoissa pihapiireissä on runsaasti lepakoille soveltuvia pesäpaikkoja. Rakentaminen sijoittuu III-luokan (lepakoiden muu käyttämä alue) alueelle, mutta lepakoille tärkeä ruokailu- ja saalistusalue (II-luokan alue) säilyy Hannusjärvenranta-puistossa. Puistoalueen leveys vaihtelee noin 30-90

metrin levyisenä ja sitä kehitetään luonnontilaisena. Alueelle tehdyn lepakkoselvityksen (Faunatica, 2018) mukaan noin 30 metrin levyinen rantavyöhyke riittää tekemään rannasta lepakoille suotuisan saalistuspaikan. Rantapuiston säilyvän puuston suojaava vaikutus on tärkeää erityisesti keskikesän valoisina öinä ja tuulisissa olosuhteissa. Tällä alueella tehtävät toimenpiteet ovat vähäisiä. Kaavamerkinnässä VP-1 on määräys lepakoiden elinolosuhteiden huomioimisesta, jossa lepakoiden huomioiminen rannan luontopolkujen valaistuksen suunnittelussa on tärkeää. Myöskään isoja käyttäjämääriä kerääviä virkistysyhteyksiä ei toteuteta lähelle rantavyöhykettä. Hannusmetsä ja Hannusjärvi tarjoavat kokonaisuudessaan lepakoille hyvin soveltuvaa saalistus- ja elinympäristöä, joten III-luokan alueen osittaista rakentamista ei nähdä merkittävänä vaikutuksena lepakoiden elinolosuhteisiin.

### Vaikutukset Hannusjärveen

Pientaloalueen muuttuminen tiiviiksi kerrostaloalueeksi tulee väistämättä muuttamaan Hannusjärven valuma-alueen valumaolosuhteita sekä järveen kohdistuvan kuormituksen määrää ja laatua, jotka ilman suunniteltuja kokonaisvaltaisia toimenpiteitä heikentäisivät varmasti Hannusjärven tilaa.

Hannusrannan asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu Hannusjärven perustilaselvitys (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2020) ja Hannusrannan hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, Vahanen-yhtiöt, 2020).

Nykytilanteessa Hannusjärvi on hyvin rehevöitynyt ja ulkoinen fosfori- ja kiintoainekuormitus ylittää sen sietokyvyn ja edistää järven rehevöitymiskehitystä. Runsas ulkopuolelta kulkeutuva orgaanisen aineksen määrä sedimentoituu järven pohjalle ja kuluuttaa hajotessaan runsaasti happea. Järven ympäristön valuma-alue on hyvin eroosioaltista ja herkkä vaurioille. Ilman toimenpiteitä järven ulkoisen kuormituksen hillitsemiseksi ei järvessä voida nähdä elpymisen merkkejä. Hannusjärven valuma-alueella voimassa olevan Kaitaa-livisniemen osaleiskaavan mukaisten kaupunkimaisten asuinalueiden ja Hannusrannan (441416) asemakaavan muutosalueen rakentuessa järveen saapuva fosfori- ja kiintoainekuormitus tulevat kasvamaan ja muodostavat huomattavan riskin Hannusjärven tilalle, ellei sen hillitsemiseksi tehdä mittavia hallintatoimia.

Järveen kulkeutuvan kuormituksen hillitsemiseksi tulee erityisesti kiinnittää huomioita hulevesien viivytykseen sekä maksimivirtaamien tasaamiseen. Hannusjärven ja kortteleiden väliseen puistoon toteutetaan hulevesien hallintakosteikot. Hulevesiä viivytetään ensin korttelialueilla, jonka jälkeen hulevedet johdetaan hallitusti em. yleisellä alueella sijaitsevien hulevesikosteikkoihin, jossa hulevesien laatua parannetaan suodatuksella ja kasvillisuudella. Kosteikoista kiintoaineksestä suodattunut vesi valuu hallitusti Hannusjärveen. Yleisten alueiden hallintarakenteet on mitoitettu siten, että ne muodostavat noin 3% valuma-alueen pinta-alasta. Myös katu- ja pysäköintialueiden hulevedet käsitellään laadullisesti ennen niin johtamista järveen. Kaavamääräyksen mukaan hulevesien hallintajärjestelmä tulee toteuttaa etupainotteisesti siten, että hulevesien hallintajärjestelmä on toiminnassa jo heti rakentamisen alkuvaiheessa.

Nykytilanteessa saapuvaan ravinne- ja kiintoainekuormituksen määrään voidaan vaikuttaa myös Bondaksensuonojalle (Bondaksensuon virkistysalue, kaavassa VL/s-merkintä) tehtävillä kevyillä toimenpiteillä. Hannusrannan alueen rakentamisen ja rakentamisen aikaiseen kuormituksen kasvuun täytyy vastata vähintään alueelle toteutettavilla hulevesialtailla. Paras ratkaisu saadaan luonnonmukaistamalla Bondaksensuon alue täyttämällä Bondaksensuonojan kaivettu uoma sekä toteuttamalla alueelle hulevesiä suodattava kosteikko.

Alueen asukasmäärän kasvaessa, myös virkistyskäyttö lähimetsissä lisääntyy ja sitä kautta riskin erityisesti herkän maaperän ja aluskasvillisuuden kulumiselle ja sitä kautta välillisesti Hannusjärveen kulkeutuvan kiintoainekuormituksen kasvu. Uusien virkistysreittien suunnittelussa tulee huomioida eroosiovaikutusta ja suunnitella reitistö mahdollisimman vähän järveä kuluttaviksi ja kiintoainesta sinne päästäviksi.

Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositelluilla toimenpiteillä, jotka täydentävät asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä, pystytään hillitsemään Hannusjärven tilaan negatiivisesti vaikuttavia tekijöitä ja jopa parantamaan järven tilaa. Suositeltujen toimenpiteiden avulla voidaan parantaa järven veden laatua ja säilyttää Hannusjärvi elinvoimaisena. Järven tilan kannalta tärkeimmät suositellut toimenpiteet on viety sitovina kaavamääräyksiin, jottei missään kaavan mukaisen rakentamisen vaiheessa heikennetä Hannusjärven tilaa.

#### **5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) ja ilmaston muutoksen hillitsemiseen.**

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus nykyisten asukkaiden asumiseen, koska rakentaminen muuttaa nykyisen pientaloalueen kerrostaloalueeksi ja vanhat rakennukset korvautuvat uusilla. Asemakaava-alueen pienkiinteistöt ovat hakeneet asemakaavan muutosta yhteistyökumppaninsa Pohjola rakennus Uusimaa Oy:n kanssa, joten muutos on lähtenyt nykyisten asukkaiden ja maanomistajien aloitteesta, eikä kaavamuutoksesta aiheudu varsinaista haittaa nykyisille asukkaille. Kaavamuutos vaikuttaa viiden kaava-alueen ulkopuolella olevan pienkiinteistön asumisen olosuhteisiin välillisesti, kun lähelle omakotitaloja rakennetaan huomattavasti nykyistä tehokkaammin ja rakentaminen muuttuu kerrostalorakentamiseksi. Nykyisten asuntonttien nykyiset näkymät muuttuvat merkittävästi maisema- ja kaupunkikuvan muuttuessa ympärillä ja nykyisten tonttien suhde asemakaavan mukaiseen uuteen rakentamiseen muuttuu merkittävästi. Asemakaavassa on huomioitu muodostuva riittävä rajapinta em. pientalojen ja uuden rakentamisen välillä. Hannusrannan kaava-alueen rakentaminen madaltuu pohjoisreunassaan siten, että nykyisiä pientaloja lähinnä olevat rakennusosat ovat kaksikerroksisia. Rakentaminen porrastuu reunojen suuntaan 2-4-6-kerroksisina. Uusien asuinkortteleiden 31157 ja 31088 pohjoissivut jäävät osaksi avoimeksi, jolloin uuden rakentamisen raja muodostuu hieman väljemmäksi ja

mittakaavaltaan sovittelevasti säilyviin pientaloihin. Uusista rakennuksista ei aiheudu haitallista varjostusvaikusta pohjoispuoleisille pientaloille ja mittakaava on Hannusmetsä-raitin molemmin puolin matala ja pientalomainen. Asunnoista avautuvat näkyvät ja puistoon avautuva maisema säilyy kuitenkin pääasiallisesti ennallaan lännen, pohjoisen ja idän suuntiin.

Hannusmetsä-raittia levennetään siten, että rakentamisen väliin saadaan leveä ja puustoinen kevyen liikenteen raitti. Asemakaavaratkaisulla ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutusta ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen. Kaavamuuotos parantaa tilannetta monelta osin: Hannusranta-kadun molemmin puolin tehdään jalkakäytävät ja pyörätiet, joka mahdollistaa turvallisen ajoneuvoliikenteestä erotetun jalankulun ja polkupyöräilyn. Hannusrannan nykyiset liikennemäärät ovat hyvin vähäiset, joten katu ei ole ollut turvaton tähänkään mennessä. Hannusranta on päättyvä katu. Suurin osa uuden alueen autoliikenteestä ulottuu Hannusranta-kadun puoleen väliin, jossa sijaitsevat alueen keskitetyt pysäköintilaitokset. Kadun pohjoisosa toimii pysäköintialueen kaltaisena kadun osana, jossa ajonopeudet ovat hitaita. Ajoyhteydet nykyisille kiinteistöille säilyvät. Raitit on mitoitettu siten, että tonteille suuntautuva autoliikenne voidaan tarvittaessa erottaa, vaikka liikennemäärästä johtuen sille ei varsinaista pakottavaa tarvetta olisikaan.

Asemakaavan uusi rakentaminen sijoittuu vanhoille tonttialueille. Kaavarajauksen sisällä olevat puistot ovat osa säilyvää Hannusjärveä ympäröiviä metsäisiä virkistysalueita. Aikaisemmin pientalojen korttelialuetta ollut Hannusjärven itäranta muutetaan puistoksi, joka toimii alueen asukkaiden lähivirkistysalueena ja mahdollistaa alueen julkisen käytön.

Asemakaava tehostaa alueen maankäyttöä merkittävästi. Tämä on perusteltua ja yleisten tavoitteiden mukaista metroaseman hyvän saavutettavuusalueen sisällä. Asemakaava alue sijaitsee kokonaisuudessaan noin 300 metrin päässä Kaitaan tulevasta metroasemasta ja Kaitaantien varren bussipysäkeistä.

Asemakaavassa on vahva pyrkimys tehokkaaseen ja kaupunkimaiseen mutta tavoitteiltaan ja toteutukseltaan korkealuokkaiseen kaupunkiympäristöön. Hannusrannan alue liittyy osaksi ja täydentäen, alueellisen kokoojakatu Kaitaantien ympärille ja Kaitaan metroasemaa ympäröivään kokonaisuuteen. Hannusranta-katu on alueen sisäinen pääkatu, jonka kautta ajetaan tonteille ja kadun varren pysäköintilaitoksiin. Rakentamisen painopiste korkeampien kahdeksankerroksisten rakennusten osalta sijoittuu näiden katujen varsille. Kaupunkimainen rakentaminen edellyttää myös kaupunkikuvan vahvaa huomioimista ja detaljoitua jalankulkijantason kivijalkakerrosta. Kadun varsille edellytetään toteutettavaksi runsaasti kivijalkaliiketiljoja. Hannusrannan ja Kaitaantien eteläpuoliset Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen kivijalkaliikkeet muodostavat vahvan ja omaleimaisen paikalliskeskuksen, jossa palvelut sijoittuvat julkisen ulkotilan äärelle asuinrakennusten kivijalkoihin. Asemakaava mahdollistaa myös supermarket- kokoluokan (500-1000 m<sup>2</sup>) päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Tämä kokonaisuus mahdollistaa riittävät kaupalliset palvelut paikalliseen kysyntään. Laajemmat, monipuoliset palvelut sijoittuvat Espoonlahden ja Matinkylän

aluekeskuksiin, joihin molempiin on kaksi metroaseman väliä. Finnoon keskus, joka sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Hannusrannasta, muodostuu aikanaan suureksi paikalliskeskukseksi, jossa on laajempi palveluvalikoima kuin Kaitaan metroaseman ympäristössä. Finnoo sijaitsee yhden metroaseman välin päässä ja on lisäksi myös jalankulku- ja etenkin polkupyöräilyetäisyydellä Hannusrannasta. Kaavoituksen yhteydessä tehdyssä kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa on varmistettu yleisten alueiden turvallisuus ja esteettömyys.

Hannusrannan alue on omaleimainen asuinalue Länsimetron jatkeen varrella, jonka vahvana erityispiirteenä ja identiteetin tekijänä on tiiviin metrokaupungin ja luonnon rinnakkaiselo. Kompakti kaupunkirakenne rajautuu pohjoisessa ja lännessä luonnon-tilaisiin metsäalueisiin. Luonto on fyysisesti lähellä ja osana maisemaa myös suuresta osasta alueen asunnoista. Hannusrannan alueelta on hyvät ja saavutettavat yhteydet viereisille Hannusmetsän ja Bondasbergetin virkistysalueille sekä alueen eteläpuolella olevaan Kaitalaakson virkistysalueelle, josta on yhteyksiä myös rantaraitille. Alueen sisäistä raittiverkostoa kehitetään siten, että alueen kaikista kortteleista on mahdollisimman hyvät ja vaivattomat yhteydet virkistysalueiden suuntaan sekä Kaitaan metroasemalle ja lähipalveluihin. Hannusranta-kadun molemmin puolin toteutetaan jalkakäytävät ja pyörätiet. Lisäksi kortteliin 31088 tulee toteuttaa julkiset, Hannusranta-kadun suuntaiset korttelin sisäiset jalankulkuyhteydet Hannusmetsä-raitin ja Kaitaantien välille. Kortteleiden 31086 ja 31157 välillä on Hannusjärven rantapuistoon johtava puistoyhteys Hannusrannanpolku. Hannusrannanpuistoon toteutetaan leveämpi, esteetön jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Muilta osin rantapuiston reitit ovat luonteeltaan luontopolkumaisia. Alueen pohjaolosuhteet ovat monin paikoin heikot. Lisäksi Hannusrannan rantojen kulkutusta voidaan vähentää sillä, että sinne ei ohjata tieteen suuria käyttäjämääriä. Rantapuistossa on lisäksi liito-oravan oleva ja kehitettävä latvusyhteys. Järvenrannan rantapuistossa on lisäksi lepakoita.

Kaitaantien puolella kaupunkikuva muodostuu tasapainoiseksi ja kaupunkimaiseksi sen molemmin puolin. Hannusrannan asemakaavan muutos täydentää myös Kaitaantien katutilaa, kadun eteläpuolelle muodostuvan Kaitaan metrokeskuksen kaava-alueen (441415) rinnalla. Kaupunkikuva muuttuu nykyisestä maantiemäisestä ympäristöstä keskustamaiseksi. Kaitaantien ja Hannusranta-kadun kulmaan suunniteltu 12-kerroksinen asuinrakennus toimii koko metrokeskuksen ympäristön maamerkinä, kuitenkin nousematta merkittävästi korkeammaksi Kaitaantien varren yleisesti kahdeksankerroksisista kerroslukua. Korkeampi rakennus sijoittuu Hannusrannan alueen tärkeimmälle kivijalkapalveluiden vyöhykkeelle ja vahvistaa visuaalisesti Kaitaantien pohjoispuolen liittymistä osaksi Kaitaan tulevan metroaseman ympärille muodostuvaa paikalliskeskusta.

Hannusranta-kadun luonne muuttuu täydellisesti nykyisestä kapeasta väljän pientalo-alueen tonttikadusta, keskusta-alkueen tonttikaduksi. Kadun kaupunkitilan muodostumiseen on asemakaavassa kiinnitetty huomioita. Kadun varrelle liittyy vaihtelevia tiloja. Kadun alussa on mutka, jolla Hannusranta liittyy Kaitaantiehen Iivisniemenkatua vastapäätä olevan nelihaaraliittymän kautta. Tämä mahdollistaa

Hannusrannanaukion muodostumisen ja risteysalueelle kadun päätteen. Kadun keskivaiheilla on shared space-tyyppinen katuaukio, jossa autoliikenne ja jalankulku ristetävät jalankulkua painottaen. Kadun pohjoispäässä väljempi aukiota (Hannusmet-sänkulma) ja puistoa yhdistelevä alue, jossa rakennettu alue vaihettuu virkistysmet-sään. Kadun varrelle on lisäksi järjestetty korttelijulkisivuihin sisäänvetoja, joilla voidaan lisätä istutuksia ja oleskeluunkin soveltuvaa tilaa esimerkiksi porrashuoneiden yhteydessä.

Hannusjärvellä on tärkeä merkitys Kaitaantien pohjoispuolella olevan laajan virkistysalueen kokonaisuuteen. Järven pohjois- ja länsirannoilla on luontopolkuja. Järven itärannan muuttuminen puistoksi täydentää ja monipuolistaa alueen virkistysmahdollisuuksia ja luontopolkuja. Järvenrantaan ei ole tarkoituksen mukaista tuoda sellaisia virkistystoimintoja, jotka tuottavat suurta kulutusta rantavyöhykkeen herkkään maastoon ja sitä kautta eroosiota, lisäten järven rehevöitymiskehitystä. Järvenrannan puiston virkistys- ja maisema-arvot ovat nimenomaan monipuolisessa lähiluonnossa, joka tarjoaa kontrastin ja vahvan virkistyselementin tiiviin kaupunkirakenteen vieressä. Ranta-alueet jäävät nykyiseen luonnontilaansa. Hannusrannan länsiosan järvenpuoleiset reunimmaisat rakennuksen osat ovat 2-kerroksisia ja muiltakin osin kerrosluku porrastuu pihan puoleisilla osilla vaihtelee 4-6-kerroksen välillä. Rakentuva alue ei merkittävästi muuta näkymiä Hannusrannan länsireunalta, koska suurin osan rakentamisesta jää rantapuiston taakse. Alueella on myös havupuita, joten peittävyttä on myös talviaikana. Korkeimmat Kaitaantien puoleiset 8- ja 12-kerroksiset rakennukset, jotka nousevat rantapuiston puiden latvuksia korkeammalle näkyvät paikoitellen järvenrannalta lehdettömänä aikana.

Hannusranta rakentuu tehokkaaksi ja kaupunkimaiseksi. Monipuolinen ja toiminnallinen kadun tason kivijalkapalveluvyöhyke tukee eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia, ihmisten kohtaamisia ja yhteisöllisyyden muodostumista. Liiketilojen lisäksi kivijalkoihin tavoitellaan asukkaiden yhteistiloja, jotka sijoittuvat kadun suuntaisesti luoden mahdollisimman paljon elävää julkisivua kadun suuntaan. Kokoontumisia, harrastus- ja vapaa-ajantoimintoja mahdollistavia yhteistiloja on edellytetty rakennettavaksi 1% kokonaiskerrosalasta. Tämä tuottaa vähintään yli 700 m<sup>2</sup> yhteistiloja alueen asukkaille. Osa alueen asuntotuotannosta on pieniä asuntoja, jolloin yhteisöllisyyden syntyminen ja monipuoliset asunnon ulkopuoliset tilat muodostuvat tärkeiksi ja viihtyvyyttä edistäviksi. Yhteistilat voivat olla osaksi korttelikohtaisia, jolloin ne voidaan toteuttaa yhteisjärjestelyin suuremmiksi ja käyttömahdollisuuksiltaan monipuolisemmiksi. Tavoitteena on, että alueelle sijoittuisi erityyppisiä, suurempia ja pienempiä yhteistiloja ja kohtaamispaikkoja, jotka palvelisivat laajasti alueen kaikkia käyttäjäryhmiä.

Yleisesti laaja uudisrakentaminen monipuolistaa alueen sosiaallista rakennetta ja luo pohjaa moninaisen yhteisöllisyyden rakentumiselle. Myös alueen laadukas toteutus ja virkistysalueiden läheisyys tuottaa lisäarvoa ja varmistaa alueen viihtyvyyden muodostumista.

Tuulisuus:



Tuulisuudella ei ole alueella merkittävää vaikutusta. Alueella ei ole sellaista korkeaa rakentamista, joka lisäisi merkittävästi tuulisuusvaikutuksia rakennusten läheisyydessä. Asemakaavassa on Kaitaantien ja Hannusranta-kadun risteyksessä muuta rakentamista korkeampi 12-kerroksinen asuinrakennus. Tuulisuus saattaa aika-ajoin tuottaa viihtyisyyttä laskevia virtauksia rakennusrunkoa pitkin katutasolle. Hannusrannanaukion Hannusranta-katu muodostuu osaksi kuilumaiseksi katutilaksi, jolloin paikoin voi muodostua viihtyisyyttä heikentäviä etelästä ja lounaasta puhaltavia tuulia. Hannusranta-katu tai Hannusrannanaukio eivät ole kuitenkaan pitkäaikaisemman oleskelun aluetta, koska niille kohdistuu myös liikennemelua. Katualueet ovat lähinnä liikkumiseen tarkoitettua aluetta. Katupuut ja Kaitaantien varressa oleva arkadi vähentävät kuitenkin tuulisuuden vaikutuksia rakennusten vieressä. Idästä puhaltavilla tuulilla voi olla vaikutuksia myös korttelin 31088 pihatilojen viihtyisyyteen. Itätuuli ei kuitenkaan ole vallitseva tuulen suunta, joten merkittävät haitalliset vaikutukset eivät ole erityisen yleisiä. Rakennusten sijoittelu pihan puolella sekä pihaille suunnitellut puut vähentävät tuulisuuden vaikutusta. Hannusjärven suunnasta puhaltavat tuulet laimenevat rantametsän puustoon. Lisäksi kortteleiden porrastetut rakennukset vähentävät pihojen tuulisuutta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tarvittaessa esittää tarkempi suunnitelma tuulisuusvaikutusten vähentämisestä.

#### Varjostus:

Asemakaavaehdotuksessa on tehokasta ja paikoin kohtalaisen korkeaa rakentamista. Tämä tuottaa väistämättä myös paikoin viihtyisyyttä vähentävää varjostusta. Varjostusvaikutukset vaihtelevat vuodenaikojen vuorokaudenaikojen mukaan. Pääsääntöisesti alueen rakentamisen korkeus on kuitenkin tavanomaista 5-8-kerroksista, osin matalampaa 2-4-kerroksistakin. Vaikutukset syntyvät ennenkaikkea tiivistä korttelirakenteesta ja olevaan kaupunkirakenteeseen luontevasti liittyvästä asemakaavan koordinaatistosta. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tehty varjostustarkastelu (Inaro, 2020), jossa tarkasteluajankohdat on tehty sekä kevät-, että syyspäiväntasauksien (20.3/20.9 klo 9-19) kohdalla ja kesäpäiväntasauksessa (20.6. klo 8-21). Yleisesti voidaan todeta, että varjot siirtyvät melko nopeasti ja mahdollistavat aurinkoisia ja pienilmastoltaan miellyttäviä oleskelu- ja leikkipaikkoja eri vuorokauden aikoina. Parhaat olosuhteet varjostuksen osalta on Hannusjärven puoleisilla kortteleilla 31086 ja 31157, jossa rakennusten viukamainen sijoittelu mahdollistavat piha-aluiden monipuolisempia sijoituksia. Lisäksi rakennukset madaltuvat auringon puolelle etelään ja länteen ja pysäköintilaitos sijaitsee asuinkortteleihin nähden alueen itäreunassa. Heikoimmat olosuhteet varjostuksen osalta on korttelissa 31088, joka on pohjois-eteläsuunnassa kapea. Korttelissa ertityisesti sen eteläisessä osassa pihatilat jäävät varjoon suureksi osaksi päivää kevät- ja syyspäiväntasauksien tilanteessa. Kortteli on luonteeltaan kuitenkin keskustamainen ja liittyy vahvasti osaksi Kaitaan metroaseman lähiympäristön paikalliskeskusvyöhykettä, joten tehokas rakentaminen paikalla on perusteltua. Keskikesällä tilanne on hyvä kaikkien neljä asuinkorttelin kohdalla ja valoisaa pihatilaa on saatavilla kaikkina vuorokauden aikoina aamusta iltaan.

Yleisille alueille ei aiheudu merkittävää haitallista vaikutusta. Hannusrannanpuistoon johtava Hannusrannanpolku on valoisa kaikkina tarkastelajankohtina keskipäivästä iltaan, kesällä jo varhaisesti aamupäivästä lähtien myöhempään iltaan. Samoin korttelialueella oleva Raitsukuja, joka toimii osaksi myös korttelin 31088 korttelipiha-alueena ja Raitsu-aukio, joka ei ole tarkoitettu varsinaisesti pidempiaikaiseen oleskeluun.

Hannusranta-aukio, joka mahdollisesta tuulisuudesta ja liikennemelusta huolimatta saattaa toimia sen roolista paikalliskeskuksen osana, myös lyhyempiaikaisena oleskelualueena. Sen valo-olosuhteet ovat hyvät syksy ja kevään tilanteessa aamupäivän ja alkuillan välillä – kesäaikaan jo aamusta lähtien illan puolelle.

#### Melu ja ilmanlaatu:

Asemakaava-alueelle kohdistuu Kaitaantien liikennemelua. Kadun liikenne tuottaa myös terveydelle haitallisia pienhiukkasia. Keskustmaisesta rakentamisesta myötä Kaitaantien ajonopeudet putoavat nykyisestä 50 km/h- rajoituksesta. Tämä vähentää liikenteestä aiheutuvaa melua. Asemakaavaratkaisu suojaa hyvin korttelipihoja liikennemelulta, eikä asuinrakennuksien osalta tarvita ulkoseiniin lisä-ääneneristystä. Kaitaantien puolella rakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja vain kadun suuntaan avautuvien asuntojen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta tai pihan puolelta.

Ilmanlaadun osalta kaikki rakennukset sijoittuvat vähintään minimirajojen sisälle, suurin osa myös suositusrajojen sisälle. Asemakaavassa lähimmät asuinrakennukset sijoittuvat vähintään noin 8,5 metrin päähän Kaitaantien katusuunnitelmien mukaisten ajoratojen päähän. Kaitaantien ennustetut liikenne määrät ovat Hannusranta-kadusta länteen keskimäärin noin 8 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itään päin 11 000 ajoneuvoa/vrk. Tämä tarkoittaa asuinrakennusten osalta 7,7 metrin minimietäisyyttä (suositus 15,4m). Tämä tarkoittaa ilmanlaadun minimietäisyyden täyttymistä Kaitaantien puoleisilla rakennuksillakin. Niille on kuitenkin edellytetty ilmanvaihdon tuloilman ottamista riittävän korkealta tai pihan puolelta. Päiväkodin mahdollistava rakennusala sijoittuu alueen keskelle noin 90 metrin päähän Kaitaantien ajoradan reunasta. Päiväkodin ja muiden herkkien suositusetäisyys on tässä 44 metriä (minimi 22 metriä) ja suositusetäisyys täyttyy hyvin. Selostusta on tarkistettu tämän osalta.

Asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa väliaikaista, rakentamisen aikaista haittaa lähistön nykyisille ja tuleville asukkaille. Asemakaava-alueen rakentamisaikaiset vaikutukset kestävät arviolta usampia vuosia, koska alue rakentuu vaiheittaisesti ja sen rakentuminen valmiiksi kestää enimmillään noin viisi vuotta.

## 5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava hanke. Alueen rakentaminen hyödyntää olevaa kunnallisteknistä verkosta, jota kuitenkin uudistetaan laajemman Kaitaan metroasemaa ympäröivän alueen rakentuessa tulevaisuudessa. Suunnitelma on yhdistetty aikaisempiin kunnallisteknisiin suunnitelmiin ja täydennetty niitä kaavoituksen yhteydessä, huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolelle jäävien alueiden kehittämismahdollisuudet tulevaisuudessa. Alueen katujen tilanvarauksissa on jätetty riittävästi tilaa kunnallistekniikan kasvulle, kun uudisrakentaminen monikerätaistaa alueen asukasmäärän ja mitoitusarpeet. Suunnitelmassa on esitetty kunnallistekniikan rakentamisen kustannustehokkaasti pääasiassa Hannuranta-kadun alle, minkä sen kaupunkimainen rakenne ja mitoitus mahdollistavat. Alueelle on lisäksi osoitettu useita varauksia muuntamoille ja pumppaamovaraus Hannusranta-kadun päässä.

Kaitaantien perusparannus liittyy laajempaan Länsimetron jatkeen vyöhykkeen liikenteelliseen uudelleenjärjestämiseen, eikä ole suoraan sidoksissa Hannusrannan asemakaavaan, Kadun yleissuunnitelmaa on päivitetty pieniltä osin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaitaan metroaseman lähialueen, johon kuuluu Hannusrannan kaava-alueen lisäksi myös Kaitaan metrokeskuksen (441415) alue, tukevat muodostuvan paikalliskeskuksen palvelukokonaisuuden laajentamista metroradan äärellä tukee myös tehdyn metroinvestoinnin kokonaistaloudellisuutta.

### **Osayleiskaavan tavoitteiden toteutuminen asemakaavassa:**

Asemakaava vastaa osaltaan Kaitaa-livisniemi- osayleiskaavan 6 000 uuden asukkaan tavoitteen toteutumisesta. Hannusrannan osuus tästä tavoitteesta on noin neljäsosa. Tehokkain rakentaminen on tarkoituksen mukaista sijoittaa lähelle olevaa asutusta, tulevaa Kaitaan metroasemaa ja sen ympäristöön keskittyviä lähipalveluita. Samalla osayleiskaavan luonnonsuojelun, Hannusjärven olosuhteiden ja virkistykseen tavoitteet on huomioitu asemakaavaratkaisussa kattavasti.

Yleiskaavan yleismääräys alueen kestävä kehityksen mukaisten energiahuollon ratkaisuissa on huomioitu kaavamääräyksessä 21§:

*Alueen kiinteistöjen energiahuollon suunnittelussa tulee toteuttaa kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja. Rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee tarkastella korttelin ja rakennuksen tasolla uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntäminen, jäähdytys- tai viilennysratkaisun sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida kokonaisvaltainen energiataloudellisuus ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.*

## 5.6. Muut merkittävät vaikutukset

### Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen Hannusrannan 441416 asemakaavassa:

Kaavaan kohdistuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdat, jotka koskevat:

1

**Toimivaa yhdyskuntaa ja kestävää liikkumista sekä terveellistä ja turvallista elinympäristöä:** Asemakaavan mahdollistamalla tehokkaalla maankäytöllä luodaan hyvät edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle Kaitaan metroaseman ja sen ympärille syntyvän paikalliskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Tiivis kaupunkirakenne metroaseman lähelle, mahdollistaa laajempien yhtenäisten virkistysalueiden säilymisen. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja katuverkkoon. Kaavalla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Asemakaava tuottaa uusia kaupan ja palvelualan työpaikkoja. Asemakaavan yhteydessä on huomioitu keskusta-alueen jalankulku- ja polkupyöräilyvyöhykkeen kehittäminen osana laajempaa Hannusjärven ympäristön, Iivisniemen ja Kaitalaakson kokonaisuutta. Alue on palveluiden, joukkoliikenteen, kävelyn ja polkupyöräilyn kannalta hyvin saavutettava.

2

**Tehokas liikennejärjestelmä** toteutuu, kun metron liikennöinti Matinkylästä Kivenlahteen alkaa arviolta vuonna 2023. Samassa yhteydessä muuttuvat liityntälinjaston reitistö. Alueen kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee myös tehdyn metroinvestoinnin kokonaistaloudellisuutta. Muilta osin alueen liikenneverkko säilyy entisellään, joskin sitä perusparannetaan tiivistyvän kaupungin ja kasvavan liikenteen tarpeisiin.

3

**Terveellinen ja turvallinen elinympäristö** toteutuu mm. huomioimalla erilaiset liikumismuodot ja niiden yhteensovittaminen ja tilantarpeet turvallisen ympäristön muodostamiseksi. Asemakaavaratkaisussa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin, ja huomioitu hulevesien hallinta ja sekä tulvariskit. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu selvietyksin ilmalaatu-, melu- ja tuulisuus.

4

**Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö** toteutuu säilyttämällä alueen luontoarvoiltaan arvokkaimmat osat ja niiden luontoperintö rakentamisen ulkopuolella ja vahvistamalla niillä myös laajempaa ekologisen ja virkistyksellisen verkoston muodostamista.

Asemakaava-alue on tiivis ja keskustamainen mutta välittömästi sen ulkopuolella avautuvat laajat ja monipuoliset virkistysalueet ja metsät. Alueen pohjois- ja eteläpuoliset osat kytkeytyvät toisiinsa puistoraitien livisniemen kautta. Virkistyskäyttöön soveltuvat alueet sijoittuvat osaksi kaava-aluetta ja laajemmin sen ulkopuolelle. Verkostollinen kokonaisuus ja niiden väliset hyvät ja saavutettavat yhteydet muodostavat laajan virkistyskokonaisuuden.

5

**Uusiutumiskykyinen energiahuolto** on huomioitu erillisessä asemakaavamääräyksessä 21§, joka edellyttää alueen kiinteistöjen energiahuollon toteutusta kestävä kehityksen ratkaisuiden mukaisesti. Rakennusten sijoittelussa ja suuntauksessa on keskustamaisen tehokaan rakentamisen puitteissa huomitu kokonaisvaltainen energiataloudellisuus ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen. Asemakaava-alueelle voidaan tutkia maalämmön hyödyntämistä lämmitykseen ja jäähdytykseen. Lisäksi pysäköintilaitosten kattopintoja on tarkoitus osaksi hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

Asemakaavan muutos tukee monipuolisesti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

#### **Vaikutukset ilmaston muutoksen hillitsemiseksi:**

Alueen uusi ja tehokkaampi rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan oleville pientalotonteille. Hannusjärven puoleisista nykyisistä korttelialueista, osa muutetaan puistoksi. Puistoalueet säilytetään nykytilaisina, eikä niihin toteuteta suuria toimenpiteitä. Korttelialueen puoleiselle osalle toteutetaan päällystetty kävely- ja pyörätie. Rannan puolelle virkistysreitit ovat luontopolkumaisia. Tehokas ja kaupunkimainen asemakaavaratkaisu tukee sekä lähiluonnon, että suojeltavien ja muiden eläinlajien elinolosuhteiden säilyttämistä.

Alueen olevien, asumiskelpoisten ja osaksi melko uusienkin rakennusten purkaminen ei ole lähtökohtaisesti ympäristöystävällistä mutta alueen tiivistäminen ja asukasmäärän moninkertaistaminen pienentää huomattavasti asukaskohtaista hiilijalanjälkeä ja mahdollistaa ekologisemman jalankulkua, polkupyöräilyä ja joukkoliikennettä suosivan liikkumismuodon. Lisäksi kaavaratkaisun toiminnallinen monipuolisuus alueen keskeisellä paikalla olevien päiväkodin ja liike- ja palvelutilojen, jotka ovat osana Kaitaan metroaseman ja livisniemen muodostamaa paikalliskeskusta – tukee kestävä kehityksen toteutumista ja vähentämällä osaksi autolla tapahtuvaa liikkumisen tarvetta.

Alueelle on mitoitettu mahdollisuus kaukolämmölle osana kunnallisteknistä suunnittelua. Lisäksi maalämmön laaja hyödyntäminen on lähtökohtaisesti mahdollista. Molemmat lämmitys- ja jäähdytysmuodot ovat tulevaisuudessa hyviä ja energiaviisaita lämmitysmuotoja.

Asemakaavamääräyksessä 21§ on huomioitu vaatimus kestävän kehityksen mukaisista ratkaisuista rakennuslupavaiheessa: *Alueen kiinteistöjen energihuollon suunnittelussa tulee toteuttaa kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja. Rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee tarkastella korttelin ja rakennuksen tasolla uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntäminen, jäähdytys- tai viilennysratkaisun sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida kokonaisvaltainen energiataloudellisuus ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylijäämäenergiaa suojaaminen passiivisin keinoin.*

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja sen hillintä on huomioitu useissa asemakaavamääräyksissä ja merkinnöissä, joista alueen kokonaisvaltainen hulevesitasapaino ja Hannusjärven säilyminen nykytilaisena on huomioitu. Lisäksi kaava-alueen toteuttamisen edellyttämät kiinteistöjen yhteisjärjestelyt tukevat myös alueellisen energiaratkaisun toteuttamista. Hulevesiratkaisun kokonaisuudella voidaan varautua ilmaston muutoksen aiheuttamiin lisääntyviin rankkasateisiin ja samalla Hannusjärven säilymistä elinvoimaisempana, kun rehevöitymiskehitystä voidaan hidastaa ja ennaltaehkäistä kiintoaineis- ja ravinnekuormien vähenemisellä.

Asemakaavan korttelirakenne tukee em. kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Rakennuksien suuntaamisessa voidaan hyödyntää passiivista aurinkoenergiaa lämmityksen osalta Alueen kattomuoto mahdollistaa optimaalisesti aurinkokeräimien käytön luontevalla tavalla osana julkisivuja. Samoin pysäköintilaitosten kattoja voidaan hyödyntää sekä hulevesien hallinnan osana, että aurinkokeräimien sijoittamisessa. Tehokkaasta rakentamisesta huolimatta piha-alueiden oleskelu- ja leikkialueiden sijoittelussa tulee hyödyntää niiden hyvää pienilmastollista sijoittumista kokonaisvaltaisesti huomioiden riittävä päivänvalo ja mahdollinen tuulusuus. Korttelipihojen säilyminen maavaraisena (ilman kansirakenteita) mahdollistaa niihin rajautuvien viheralueiden ja maavaraisten vehreiden korttelipihojen hyödyntämisen riittävän varjostuksen aikaansaamiseksi ja rakennuksien viilen-nyksen kuumina ajankohtina.

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa kattavasti, toisaalta Hannusjärven suoje-lun ja sen kunnon säilyttämiseksi ja toisaalta varautumalla riittäväillä hulevesien viivy-tysmitoituksilla mahdollisiin rankkasateiden aiheuttamiin tulvimisiin.

## **6. Asemakaavan toteutus**

### **6.1. Rakentamisaikataulu**

Alueen rakentaminen voi alkaa kun asemakaava on saanut lainvoiman. Ennen muuta rakentamista alueelle tulee toteuttaa jo työmaa-aikana käytettävät hulevesien hallin-tarakenteet, joilla voidaan varmistaa, ettei kiintoaineksia valu Hannusjärveen. Ennen Bondaksensuon kosteikkopainanteen rakentamista tulee varmistaa alueen mahdolli-sista sulfidisaviesiintymistä.

## **6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

## **6.3. Toteutuksen seuranta**

# **7. Suunnittelun vaiheet**

## **7.1. Suunnittelua koskevat päätökset**

Alueen kaavoitusta ohjaavat tavoitteet asetettiin syksyllä 2018 kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksissa 14.-28.11.2018. Tämän jälkeen suunnitelmia on esitelty päätöksen mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.1.2020. Suunnitelmaa on tämän jälkeen tarkistettu ehdotusvaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunnalta saatujen suuntaviivojen mukaiseksi.

### Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

## **7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 4.2.- 5.3.2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus Kaitaan koululla 5.2.2020. Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana saadusta palautteesta on kirjattu asemakaavan tavoitteissa, kappaleessa 3.3.

## **7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot**

### Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä yhteistyössä Espoon kaupungin sekä Pohjola rakennus Uusimaa Oy:n ja heidän suunnitteluarkkitehtikonsultin Inaro Oy:n kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut arkkitehti Patrik Otranen, maisema-arkkitehdit Anja Karhula ja Marie Nyman sekä liikennesuunnitteluinsinööri Kaisa Lahti. Kaavoituksen yhteydessä tehdyn kunnallisteknisen suunnittelun ohjausryhmässä on ollut kaupunkitekniikan keskuksesta projektipäällikkö Merja Vainikka sekä Karin Nielsen. Ympäristökeskuksesta mukana ovat olleet Saara Olsen ja Laura Lundgren.

### **Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot**

Asemakaavaratkaisusta esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä kolme eri vaihtoehtoa, joista jatkosuunnitteluun ehdotusvaiheeseen valittiin versio C. Pysäköintiratkaisua on myös tutkittu laajasti kannenalaisesta pysäköinnistä pysäköintitaloihin ja niiden välimuodoilla.

#### **7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus**

14.-28.11.2018	Kaupunkisuunnittelulautakunta, tavoitteiden asettaminen
4.2.-5.3.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRA 30§)
6.2.2019	Asukastilaisuus
22.1.2020	Kaupunkisuunnittelulautakunta, tilannekatsaus kaavoituksen etenemisestä info-asiana.
10.6.2020	Kaupunkisuunnittelulautakunta, asia palautettiin valmisteluun.
2.9.2020	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.
21.9.-20.10.2020	Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27§)
9.6.-25.8.2021	Kaupunkisuunnittelulautakunta, esitti muutoksin asemakaavan hyväksymistä kaupunginhallituksessa.
4.10.2021	Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutosehdotuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle.
19.1.2022	Kaupunkisuunnittelulautakunta.



ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Patrik Otranen  
arkkitehti

*Torsti Hokkanen*  
Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja