

Asianumero
360/10.02.03/2021
5142/10.02.03/2019

Aluenumero
322030

Avaruuskatu

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari

Korttelit 22103, 22104 ja 22108, katu- ja virkistysalueet

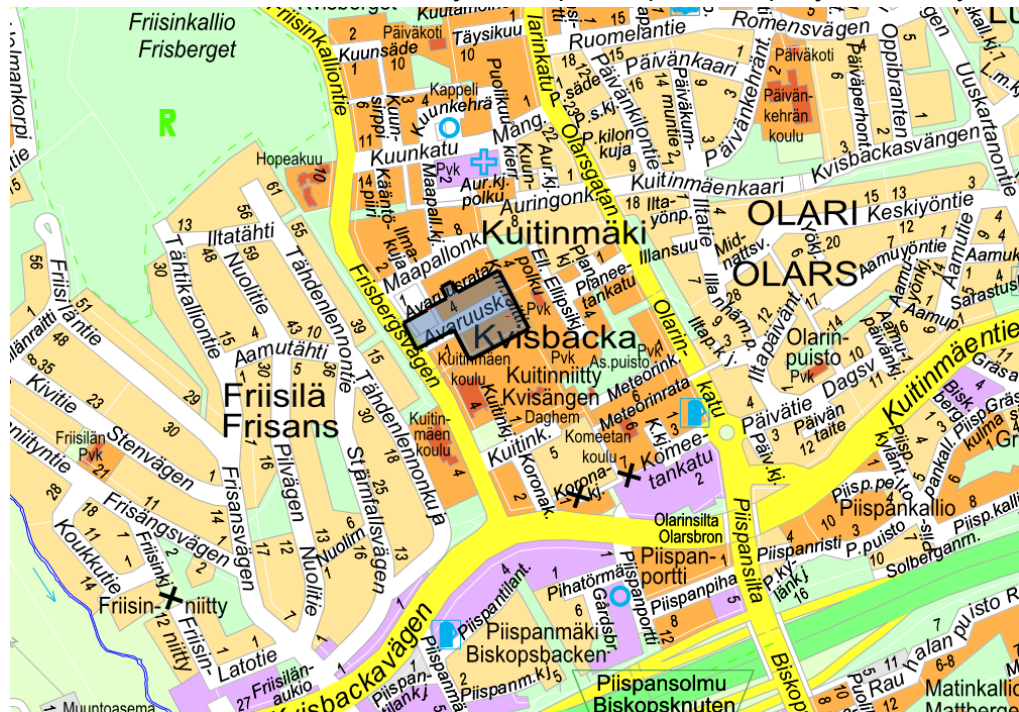
Asemakaavan muutos selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka koskee **25. päivänä elokuuta 2021 päivättyä ja 19. päivänä tammikuuta 2022 muutettua**, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7323.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä Friisinkalliontien ja Kuitinmäenraitin välissä, Avaruuskadun molemmin puolin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 10.6.2020.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263-6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Tuuli Hietämäki Puh. 040 639 3085
Salla Mäkelä (liikenne) Puh. 046 877 3001
Katariina Peltola (maisema) Puh. 043 825 5200
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila.....	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet.....	5
2.	Lähtökohdat.....	6
2.1.	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1.	Maakuntakaava.....	6
2.1.2.	Yleiskaava.....	7
2.1.3.	Asemakaava.....	8
2.1.4.	Rakennusjärjestys.....	9
2.1.5.	Tonttijako.....	9
2.1.6.	Rakennuskiellot.....	9
2.1.7.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	9
2.1.8.	Pohjakartta.....	12
2.2.	Selvitys alueesta.....	12
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus.....	12
2.2.2.	Maanomistus.....	13
2.2.3.	Rakennettu ympäristö.....	13
2.2.4.	Luonnonolosuhteet.....	24
2.2.5.	Suojelukohteet.....	24
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	24
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	25
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	25
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	25
3.3.	Osallisten tavoitteet.....	26
4.	Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus.....	26
4.2.	Mitoitus.....	27
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	27
4.3.1.	Maankäyttö.....	27
4.3.2.	Liikenne.....	28
4.3.3.	Palvelut.....	34
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto.....	34
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	34
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	34
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet.....	35
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	35
4.7.	Nimistö.....	35
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	35
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	35
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	36
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	36

5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	36
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	36
5.6.	Muut merkittävät vaikutukset.....	37
6.	Asemakaavan toteutus	37
6.1.	Rakentamisaikataulu.....	37
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	37
6.3.	Toteutuksen seuranta	37
7.	Suunnittelun vaiheet	37
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	37
7.2.	Sopimukset	37
7.3.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	37
7.4.	Kaavaehdotus	38
7.5.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	38
7.6.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	40

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen.

Selvitykset

- Korttelisuunnitelma (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 21.12.2021)
- Maisemasuunnitelma (Masu Planning, 26.11.2021)
- Luontolausunto (Faunatica, 22.5.2020)

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä Friisinkalliontien ja Kuitinmäenraitin välissä, Avaruuskadun molemmin puolin. Kaavamuutosalue muodostuu kortteleista 22103, 22104 ja 22108 ja Avaruuspuiston virkistysalueesta sekä niitä ympäröivistä Avaruuskadun, Avaruusradan, Kuitinmäenraitin, Kuitinmäenkoulupolun ja Avaruuspolun katualueista. Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita. Kortteleita ympäröivät rakennukset ovat pääosin III-VIII-kerroksisia asuinkerrostaloja. Friisinkalliontien toisella puolella on matalampi pientaloalue. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Kuitinmäen koulu ja hiekkakenttä.

Kaavamuutosalueen korttelit 22104 ja 22108 ovat rakennettuja ja niillä sijaitsee yhdeksän vuosina 1977 ja 1978 valmistunutta kolmi- ja nelikerroksista kerrostaloa. Kerrostalot ovat toimineet opiskelija-asuntoina, mutta jäivät tyhjilleen vuoden 2021 keuhkokuumeen myötä. Alueen koilliskulmassa sijaitsee Avaruuspuisto, jossa sijaitsevassa kioskirakennuksessa toimii ravintola. Kortteli 22103 toimii pysäköintialueena. Tontit ovat toteutuneet nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Korttelien piha-alueiden ilme on vihreä, ja alueella kasvaa kookasta ja maisemallisesti merkittävää puustoa. Avaruusradan varrella oleva aukio on toteutunut luonteeltaan puutarhamaisena ja yksityisenä.

Kaavamuutosalueelta laaditun luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yhdeksän viisi- tai kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen kortteleihin 22104 ja 22108. Avaruuskatu muutetaan pihakaduksi ja kortteliin 22103 mahdollistetaan nelikerroksinen pysäköintilaitos. Avaruuspuiston kioskirakennus siirretään korttelin 22104 kivijalkaan puiston reunalle.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22 827 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 16 200 k-m².

1.3. Suunnittelun vaiheet

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos päätti 14.10.2019 § 48 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättämisestä kortteleissa 22104 ja 22108 vuokralaisen aloitteesta. Päätöksessä todetaan, että kaikki yhdeksän rakennusta ovat rakennusteknisesti elinkaarensa päässä. Rakennukset vaativat perusteellisen peruskorjauksen lähivuosien aikana. Rakennukset soveltuvat sijaintinsa ja huoneistojakaumansa puolesta heikosti opiskelija-asumisen nykyvaatimukseen. Tästä johtuen rakennukset puretaan tonttien vuokrasopimusten päätyttyä.

Espoon kaupungin tonttiyksikkö haki omistamiensa tonttien 22104/1 ja 22108/1 osalta asemakaavan muutosta 13.11.2019 ja täydensi hakemuksensa 23.1.2020 koskemaan myös tonttia 22103/1.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.-12.8.2020.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.10.-2.11.2021.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

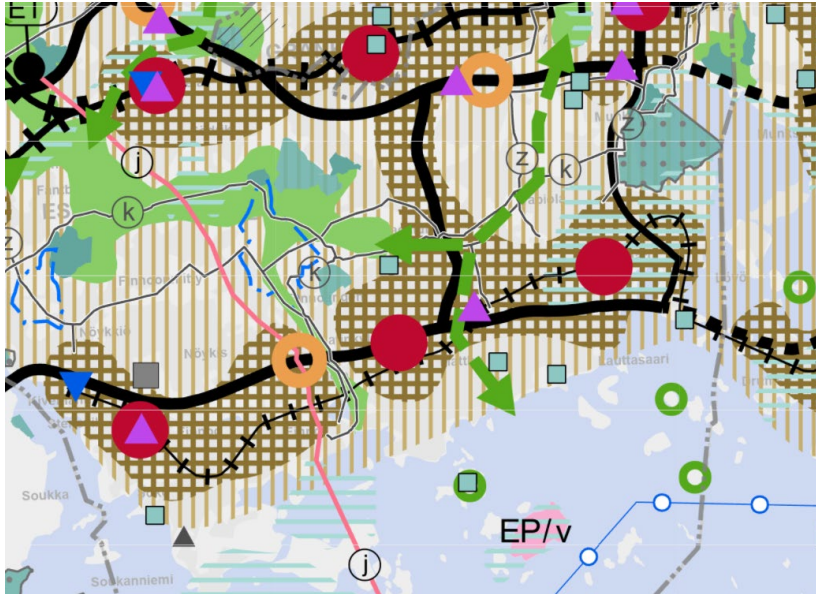
2.1.1. Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



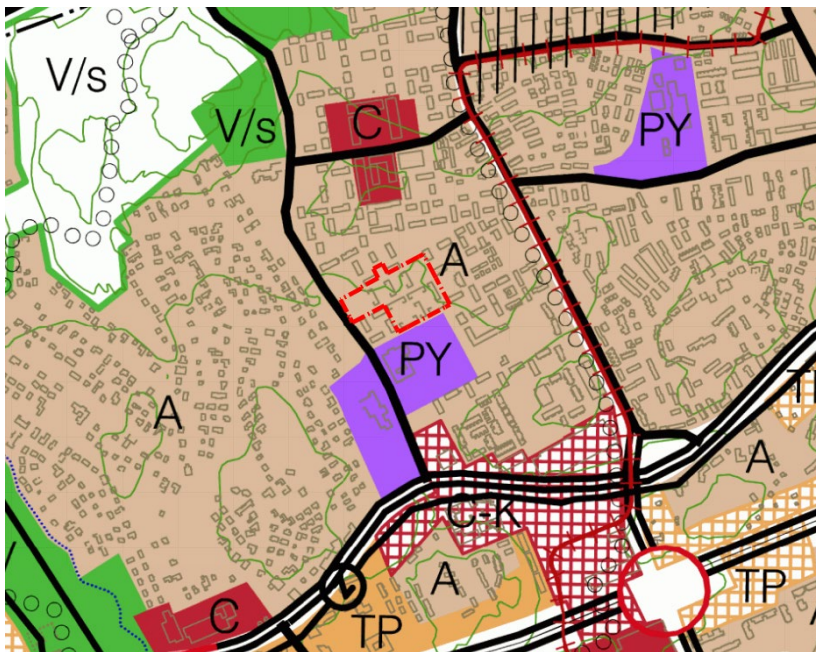
Kuva 1. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.1.2. Yleiskaava

Alueella voimassa olevat:

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Esponlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Kuva 2. Ote epävirallisesta Espon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Espon eteläosien yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen

asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee alueen pääkatu, Friisinkalliontie, ja eteläpuolella on julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY). Nyt laadittava asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden mukainen.

Kaavamuutosalue on merkitty yleiskaavan liitteessä 19 vuoden 2005 maakunnallisessa selvityksessä ja yleiskaavaa varten laaditussa inventoinnissa arvoitettuihin kulttuuriympäristöihin:

- S-69 Olarin asuntoalue (Seudullisesti merkittävä kulttuuriympäristö)
- P-211 Kuitinmäen asuinalue, luokka 2 (Paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt: Luokkaan 1 kuuluvat ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita, joiden joukossa on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Luokan 2 kohteet sisältävät luokan 1 ominaisuuksia, kuitenkin säilyneisyytensä ja esteettisen arvonsa suhteen vähäisemmässä määrin.)

2.1.3. Asemakaava

Kortteleissa 22104 ja 22108 on voimassa asemakaava Kuitinmäki II, Kuitinmäki II c, asemakaavan muutos, alue 322009, vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.3.1983. Korttelit 22104 ja 22108 on siinä osoitettu asuntoloiden korttelialueeksi (AK-A). Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeutta korttelin 22104 kolmella rakennuksella on yhteensä 3 210 k-m² ja korttelin 22108 kuudella rakennuksella yhteensä 6 910 k-m². Rakennusten muita rakennuksia kohti oleviin päätyihin ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita, joiden alareuna on alle 170 cm asuinhuoneen lattiatasosta. Autopaikkoja on vaadittu rakentamaan yksi autopaikka 150 k-m² kohden. LPA-kortteliin on kuitenkin vaadittu asuntoloiden autopaikoille tilavarausta yksi autopaikka 100 k-m² kohden tulevaisuuden tarpeita varten. Korttelien autopaikkoja saa sijoittaa LPA-kortteleihin 22103 ja 22101.

Korttelissa 22103 on voimassa asemakaava Kuitinmäki II, Kuitinmäki II c, asemakaavan muutos, alue 322009, vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.3.1983. Kortteli 22103 on siinä osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 22102, 22107 ja 22108 autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta korttelissa on 3 800 k-m². Korttelialueelle on merkitty maanpinnan likimääräinen korkeusasema +11.75. Korttelialueelle Avaruusradan ja Avaruuspolun puolelle on merkitty istutettava alueen osa, jolle on määrätty istutettavaksi puita.

Katualueilla on voimassa asemakaava Kuitinmäki, alue 322000, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.8.1976. Avaruusrata on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, joka on päällystettävä betonilaatoin vähintään 2,8 m leveydeltä.

Avaruuspuistoa koskee asemakaava Kuitinmäki II, asemakaavan muutos, alue 322020, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.8.2018. Avaruuspuisto on osoitettu siinä puistoksi (VP). Avaruuspuistoon on osoitettu ohjeellinen alueen osa,

johon saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan. Puistoon on sallittu enintään 75 k-m² kokoisen kioskin tai ravintolan rakentaminen. Puiston uudistamiseksi on laadittu vielä toteuttamaton suunnitelma osana asemakaavan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.1.4. Rakennusjärjestys

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

2.1.5. Tonttijako

Kaava-alueen tonteille 22104/1 ja 22108/1 on laadittu tonttijako 29.8.1977 ja tontille 22103/1 17.10.1977.

2.1.6. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.1.7. Muut suunnitelmat ja päätökset

Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteet

Olarin keskeisten alueiden inventoinnin (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2019) mukaan Kuitinmäen keskeiset alueet ovat paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Inventoinnissa esitetyissä kehittämisperiaatteissa keskeisiksi alueen vaalimisen perusteiksi on mainittu aikakautensa kaupunkisuunnittelua ilmentävän alueen poikkeuksellinen laajuus; harvinainen, monipuolinen ja paikoin kokeellinen rakennustyyppologia, alueen säilyneisyys, kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus sekä historiallinen tyypillisuus raitteineen.

Inventoinnissa korttelit 22108 ja 22103 nähdään kaupunkikuvallisesti kehitettäväiksi alueiksi ja lisäksi Avaruuspuisto on kehitteillä olevaksi. Koko asemakaavan muutosalue on Kuitinmäenraittia lukuun ottamatta luokiteltu muutoksia kestäväksi alueeksi, jolla ”alkuperäiset kaupunkirakenteen tai kaupunkikuvan tavoitteet eivät kaikilta osin ole toteutuneet tai jolla ympäristö on myöhemmin muuttunut”.

Raportissa määritellään alueen kehittämisen tärkeimmät lähtökohdat seuraavasti:

”Vaalitaan kaupunkirakenteen perusjäsentelyn ja mittakaavan säilymistä. Vaalitaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennusryhmien säilymistä. Vaalitaan asuntopihojen ja puistojen alkuperäisen luonteen säilymistä. Pyritään säilyttämään ja vahvistamaan keskeisten raittien asemaa. Alueen kehittämisen tulee tukeutua aluekokonaisuuden alkuperäisiin ominaispiirteisiin, muutokset eivät saa luoda voimakasta kontrastia olevaan rakennettuun ympäristöön.”

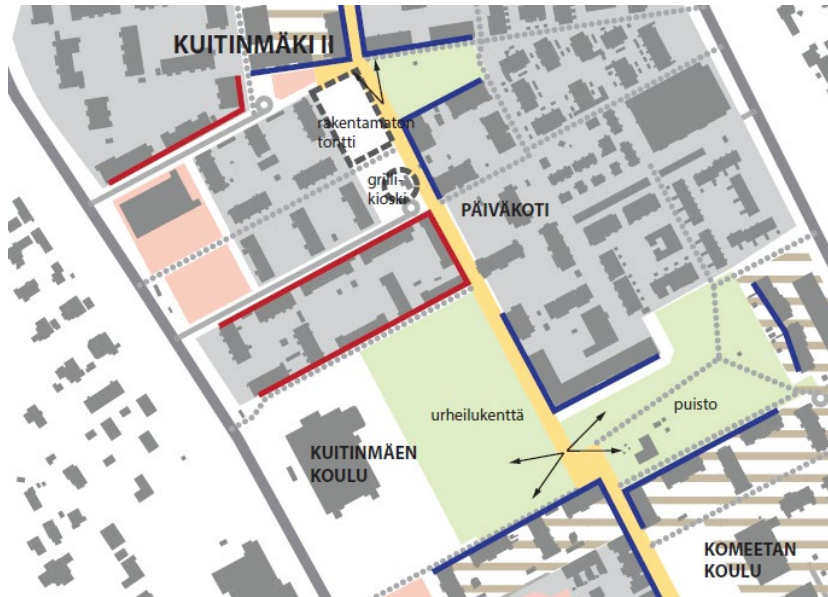
Täydennys- ja korjausrakentamisessa tärkeintä on sovittaa uusi rakentaminen huolella ympäristöön alueen kaupunkirakenteen alkuperäisiä, alueelle ominaisia suunnitteluperiaatteita noudattaen, esimerkiksi korttelirakenteen, massoittelemateriaalien ja värien osalta. Alueella tulee noudattaa suorakulmaista koordinaatistoa. Raittien, puistojen ja aukoiden suuntaan avautuvia kivijalkatiloja tulee osoittaa liike-, palvelu-, työ- tai yhteiskäyttöön. Näiden tilojen tulisi avautua ympäristöön suurin ikkunapinnoin.

Pysäköinti tulee järjestää keskitetysti eikä piholle saa sijoittaa autopaikkoja. Kevyen liikenteen raitteja tulee kehittää edelleen erityisesti kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Korttelipihoilla tulee vaalia niiden alkuperäistä luonnetta ja maisemallisuutta.

Olarin kivijalkatilojen käyttötarkoitusten muutokset asumiseen

Kaupunkisuunnittelukeskus on 16.3.2016 § 48 hyväksynyt Kuitinmäen ja Olarin alueille laaditus Olarin kivijalkatilojen muutosmahdollisuudet asunnoiksi – yleispiirteiset periaatteet -raportin (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll, 2015).

Raportissa kaavamuutosalueen korttelin 22108 ja sen viereisen korttelin 22107 reuna on merkitty tilaa rajaaviksi, mutta kaupunkikuvallisesti heikoiksi. Raportissa ei nähdä kaavamuutosaluetta kaupunkikuvan kannalta erityisen merkittäväksi yhte-näiseksi kokonaisuudeksi. Avaruuspuistossa sijaitsevan kioskirakennuksen ympäristö on merkitty kehittämistä kestäväksi.



Kuva 4. Alueen kaupunkikuva. Punainen: kaupunkikuvallisesti heikot tilaa rajaavat reunat. Sininen: kaupunkikuvallisesti laadukkaat tilaa rajaavat reunat. Katkoviiva: Kohde/alue, jota voidaan kehittää.

Kivijalkatiloja koskien on todettu, että Kuitinmäenraitin varteen korttelissa 22108 ei tulisi osoittaa asuntoja kivijalan liiketilojen tilalle, sillä osa-alueella on huomattavaa toiminnallista merkitystä kaupunkirakenteessa. Muilta osin tämänkaltaisille muutoksille ei nähdä estettä kortteleissa 22108 ja 22104.



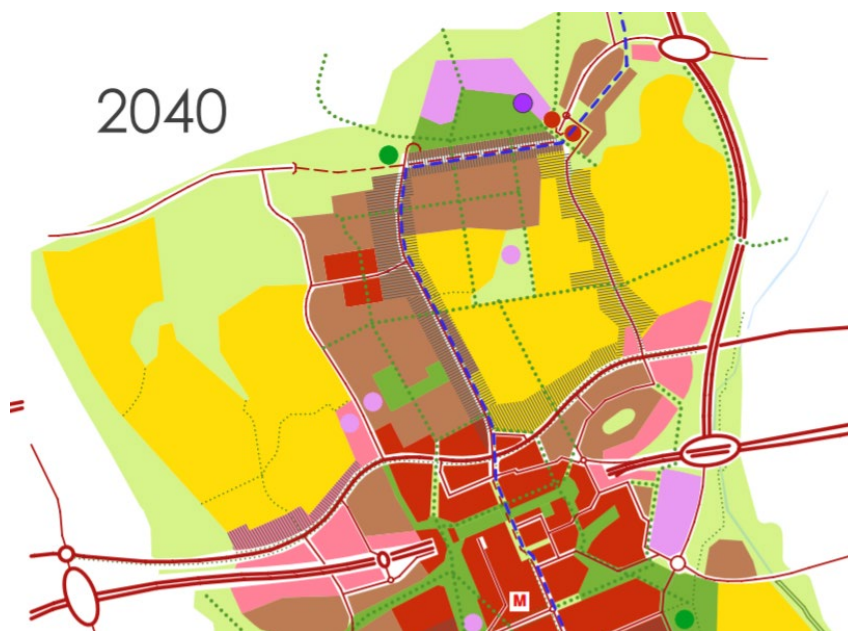
Kuva 5. Johtopäätökset aluetta koskevista suosituksista. Punainen: ei tulisi muuttaa kivijalkatiloja asunnoiksi, osa-alue kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti merkittävä kaupunkirakenteessa. Vaaleanpunainen: muutoksia ei tulisi tehdä, osa-alueella huomattavaa toiminnallista merkitystä. Keltainen: voidaan tehdä osa-alueen kaupunkikuvallinen merkitys huomioiden. Ruskea: voidaan tehdä, alueella ei erityistä kaupunkikuvallista tai toiminnallista merkitystä.

Matinkylä-Olari, Visio 2040

Matinkylän ja Olarin alueelle on laadittu kehittämissisio, Matinkylä-Olari, Visio 2040, (1.12.2014, A-konsultit arkkitehtitoimisto), jossa tavoitteeksi on asetettu muun

muassa tehokkaan, monitoimintoisen, jalankulkupainotteisen ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan keskustan muodostaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen, palvelurakenteen vahvistaminen ja monipuolistaminen ja Matinkylän ja Olarin liittäminen saumattomammin yhteen.

Suunnittelualue on visioon sisältyvässä rakennemallissa esitetty pääkäyttötarkoitukseltaan tehokkaan asumisen alueena (A), jota kuvaillaan seuraavasti: ”Kerrostalovaltaisesti rakennettu asuinalue lähipalveluineen. Alueella voi kernaasti sijaita myös palveluja ja työpaikkoja tai muita toimintoja. Alueen tiivistäminen on mahdollista esimerkiksi korottamalla tai yhdistäviä siipiä rakentamalla peruskorjauksen tai hissien rakentamisen yhteydessä. Pysäköintiä uudelleen järjestämällä voi vapautua tilaa tehokkaallekin täydennysrakentamiselle. Tiivistettäessä on huolehdittava korttelipihojen ja lähipuistojen riittävydestä ja laadusta sekä arkkitehtonisen kokonaisuuden hallinnasta. Asuntotarjonnassa otetaan huomioon ikääntyvien ihmisten tarpeet.” (Matinkylä-Olari, Visio 2040, 2014, s. 44–45.)



Kuva 6. Ote Matinkylä-Olari visiosta 2040.

2.1.8. 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

Asemakaavamuutoksella muutettava alue koostuu tonteista 22104/1, 22108/1, 22103/1 sekä viereisestä Avaruuspuistosta sekä ympäröivistä Avaruuskadun, Avaruusradan, Avaruuspolun, Kuitinmäenraitin ja Kuitinmäen koulupolun katualueista. Kaava-alue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä, Kuitinmäenraitin ja Friisinkalliontien välissä Avaruuskadun molemmilla puolilla. Kortteleissa 22104 ja 22108 on nykyisellään

yhteensä yhdeksän huonokuntoista kolmi- ja nelikerroksista opiskelija-asuntolarakennusta. Korttelissa 22103 on maantasopysäköintiä. Korttelien piha-alueiden ilme on vihreä, ja alueella kasvaa maisemallisesti merkittävää, kookasta puustoa. Puulajeina on sekä havupuita, kuten mäntyjä ja kuusia, sekä lehtipuita, kuten koivua. Avaruuskadun pohjoispuoliset korttelit ovat topografialtaan tasaisempia kuin eteläpuolella, jossa piha viettää voimakkaasti lounaaseen. Korttelin 22108 länsireunassa on nurmikumpu, joka rajaa pihaa. Avaruusradan varrella oleva aukio on toteutunut luonteeltaan puutarhamaisena ja yksityisenä.

Suunnittelualue on osa Kuitinmäen laajempaa kerrostaloaluetta. Kaava-alue sijaitsee Kuitinmäen halki kulkevan keskeisen kävelykadun, Kuitinmäenraitin, varrella. Raitin reunalla Avaruuspuistossa toimii kioski ja korttelin 22108 kivijalassa päiväkotia.

2.2.2. Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Espoon kaupunki.



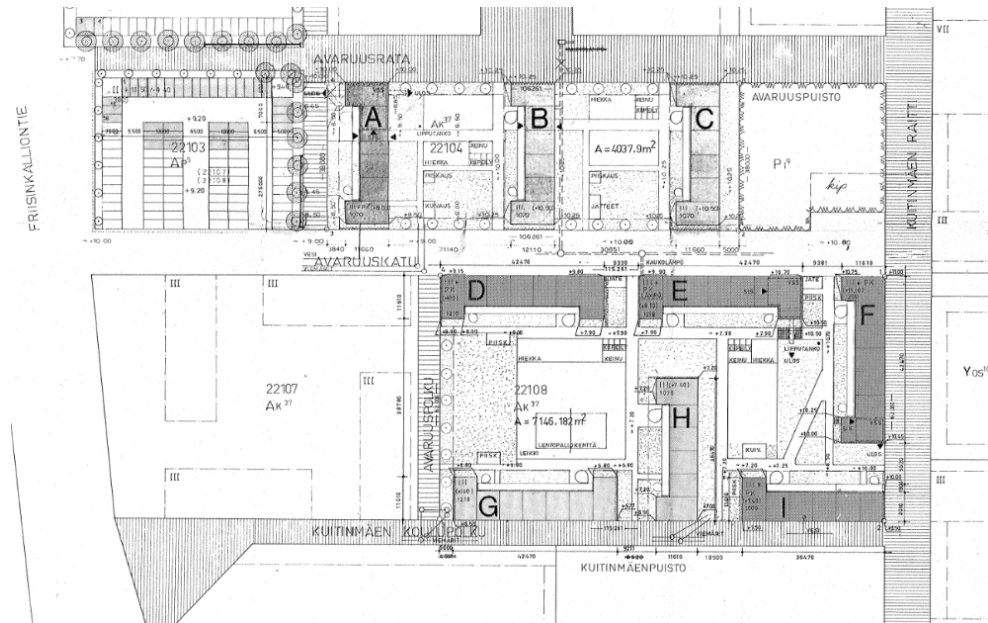
Kuva 7. Maanomistuskartta (1/2021).

2.2.3. Rakennettu ympäristö

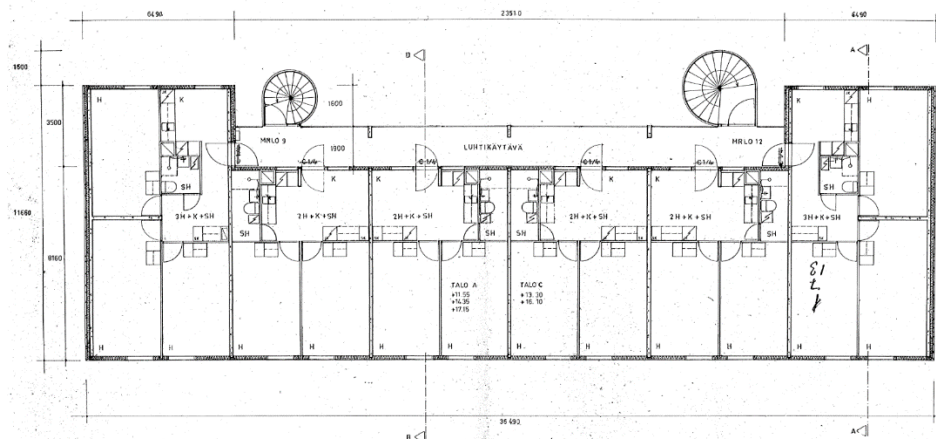
Maankäyttö

Kaavamuutosalueen tontit ovat rakentuneet nykyisen asemakaavan mukaisesti. Tontilla 22104/1 on kolme vuonna 1977 rakennettua kerrostaloa ja tontilla 22108/1 kuusi vuonna 1978 rakennettua rakennusta. Kaikki yhdeksän rakennusta on suunnitellut arkkitehtitoimisto Lindroos-Teränne. Rakennukset ovat betonielementtirunkoisia kolmi- ja nelikerroksisia opiskelija-asuntoloita. Perusratkaisussa asuntoihin käydään sisään korttelin sisäpihan puolella kulkevilta luhtikäytäviltä. Osassa rakennuksia on maanpäällinen tai osittain maanpäällinen kellarikerros. Peruskorjauksissa olevat huonokuntoiset rakennukset jäävät tyhjilleen kesään 2021 mennessä, joten ne on tarkoitettu purkaa.

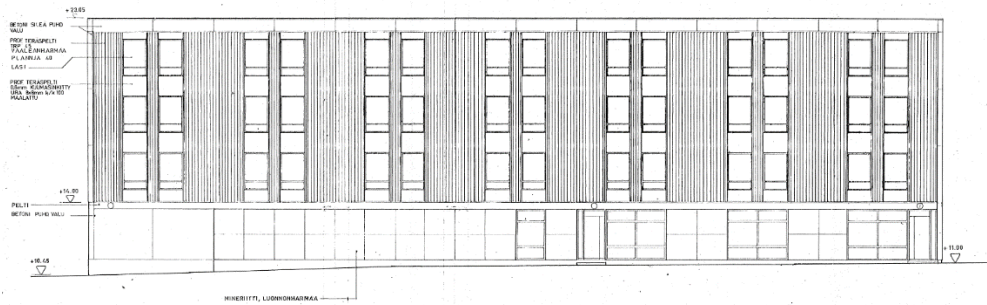
Tontin 22104/1 pinta-ala on 4 038 m² ja kolmen rakennuksen kokonaisala on yhteensä 3 620 m². Tontin 22108/1 pinta-ala on 7 146 m² ja kuuden rakennuksen kokonaisala on yhteensä 8 263 m². Rakennuksista ei ole tiedossa kerrosalaa, jota voisi verrata kaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Todennäköisesti rakennusoikeus on kuitenkin lähes täysimääräisesti käytössä.



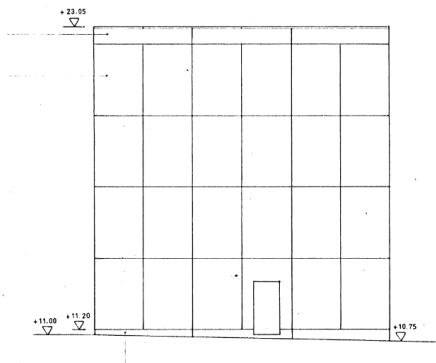
Kuva 8. Asemapiirros.



Kuva 9. Kortteli 22104, asuintalot A ja C normaalikerros.



Kuva 10. Talon F, julkisivu Kuitinmäenraitille päin.



Kuva 11. Talon F, julkisivu luoteeseen.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutosalue sijoittuu asuntovaltaisen Kuitinmäen eteläosaan. Alueen asemakaava on pääosin toteutunut ja rakennettu 1970- ja 1980-lukujen aikana. Väestöennusteet ovat olleet välillä laskevia, mutta uusimmassa ennusteessa asukasluku kasvaa maltillisesti.

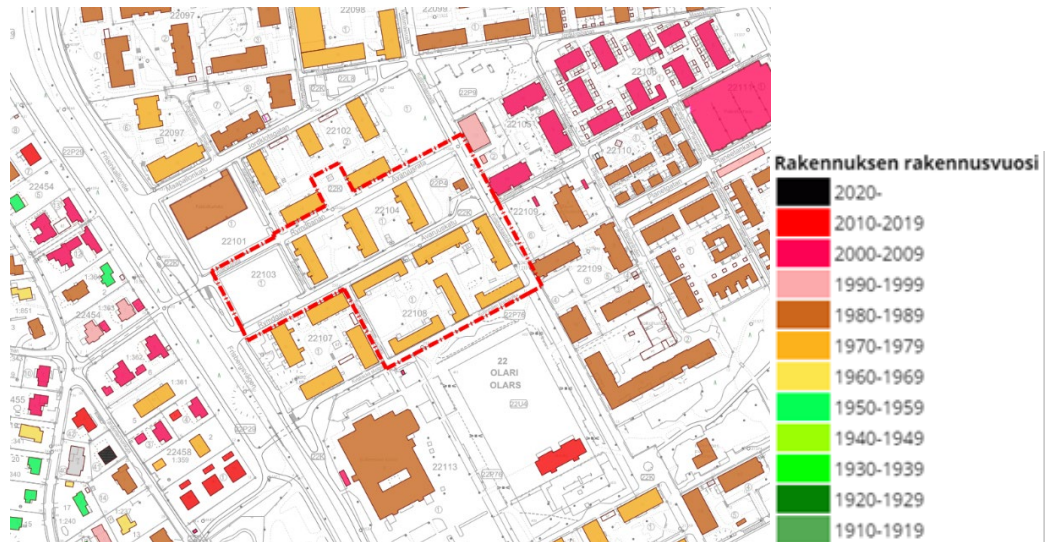
Suurimmat muutokset lähialueilla kohdistuvat kaava-alueen eteläpuolelle Kuitinmäen tien varteen, jossa työpaikkatontteja muutetaan asumiseen ja asuintontteja tehostetaan. Alueen laskennallinen asukasmäärän lisäys voi olla noin 1 000 asukasta. Lähi palveluiden lisäämisen tarve kasvaa tämän seurauksena.

Kaava-alueella toimivat pieni yksityinen päiväkotiki ja Avaruuspuistossa sijaitseva ravintola. Kaava-alueen ulkopuolella Kuitinmäenraitin varrella toimii useita yksittäisiä yrityksiä kivijalkatiloissa.

Yhdyskuntarakenne

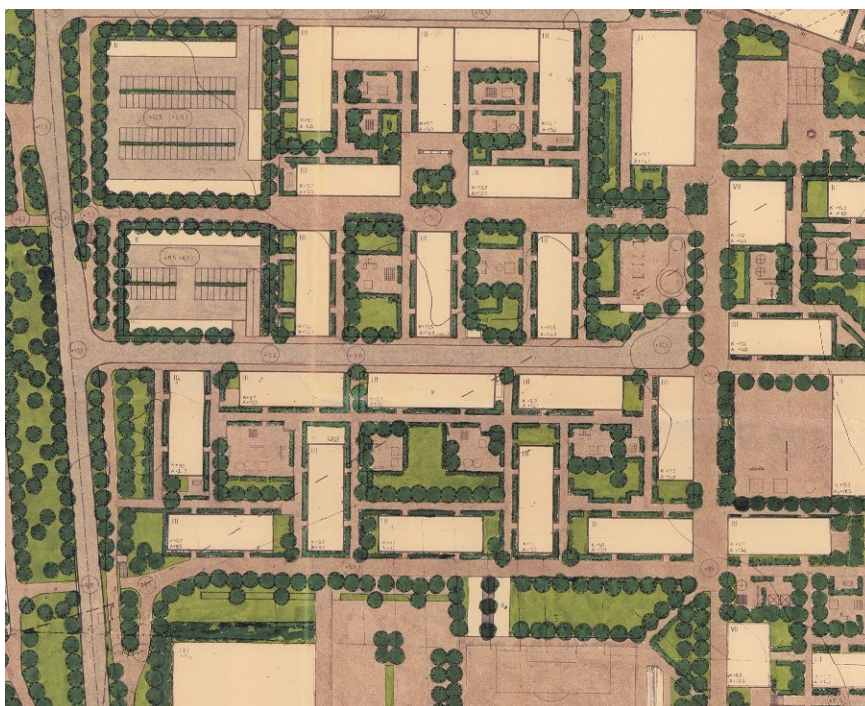
Asemakaavan muutosalue sijoittuu Matinkylän suuralueelle, Olarin kaupunginosaan Kuitinmäen alueelle. Alue on asuinkerrostalovaltaista ja rakennettu pääosin 1970- ja 1980-lukujen aikana. Asuinalueen rakenne perustuu sitä halkovaan jalankulun ja pyöräilyn raitistoon, joka on erotettu alueen reunoilla kulkevasta ajoneuvoliikenteestä. Keskeisin kävelyraitti, Kuitinmäen raitti, alkaa Kuitinmäen eteläreunalta ja jatkuu alueen läpi pohjoisessa Kuutamoisena ja lopulta kääntyy Olarin kerrostaloalueelle

muuttuen Ruomelanraitiksi. Alueen palvelut ovat keskittyneet pieninä yksiköinä tämän raitin varrelle, mutta osa palveluista, kuten kirjasto on siirretty kauppakeskus Ison Omenan tiloihin Matinkylän puolelle.

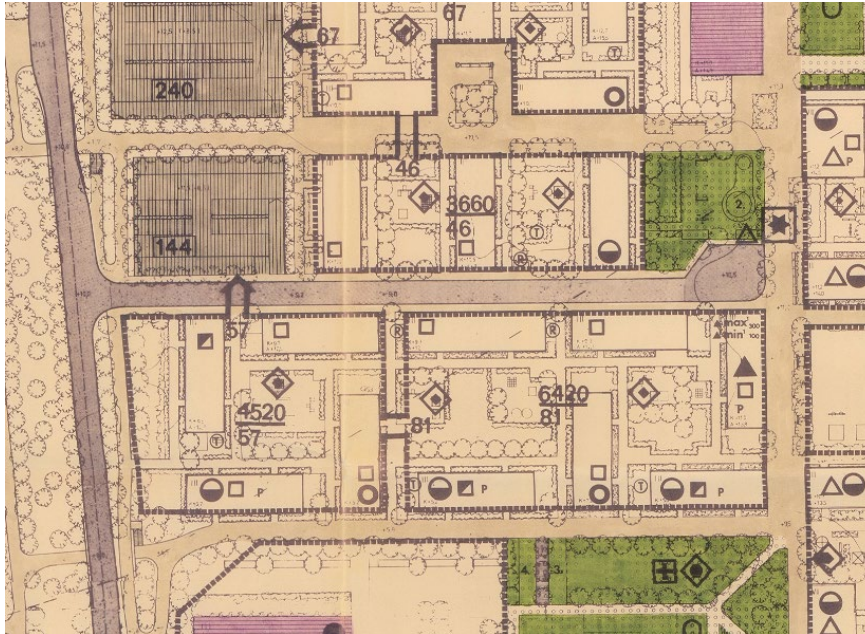


Kuva 12. Rakennusten rakennusvuodet kategorioittain.

Alueen ensimmäiseen kaavaan, Kuitinmäki II asemakaavaan liittyvän, vuonna 1975 valmistuneen lähiympäristösuunnitelman osana tehdyssä toimintasuunnitelmassa on hahmoteltu alueen palvelurakennetta. Siinä Kuitinmäenraitin varteen kortteliin 22108 on osoitettu pakollisena palvelu. Avaruuspuistoon on osoitettu makkarakioski ja puiston laidalle kortteliin 22104 suositeltava yleinen palvelu tai vastaava. Myös Kuitinmäen koulupolun varteen on suositeltu yleisiä palveluita, ja työpaikat ovat kaikissa asemakaavan muutosalueen rakennuksissa sallittuja tai jopa suositeltuja.



Kuva 13. Kuitinmäki II asemakaava, Lähiympäristösuunnitelma.



Kuva 14. Kuitinmäki II asemakaava, Toimintasuunnitelma. Kolmio= palvelu, ympyrä = yleinen palvelu tai vastaava, neliö= työpaikka. tähti neliössä=makkarakioski, mustattu = pakollinen, puolikas = suositeltava, vain reunaviiva=sallittu.

Kaupunkikuva

Kuitinmäenraittia pohjoiseen kuljettaessa asemakaavan muutosalue näkyy merkittävän näkymän laitana Kuitinmäen koulun viereisen hiekkakentän pohjoisreunalla. Erittäin talviseen lehdettömien puiden aikaan korttelin 22108 eteläjulkisivut näkyvät kauas. Tämä on kuitenkin arvioitu Olarin kivijalkatilojen muutosmahdollisuus -raportissa (Anttila&Rusanen / Ramboll, 2015) tilaa rajaavaksi, mutta kaupunkikuvallisesti heikoksi reunaksi. Rakennukset ovat suhteellisen matalia, korttelin ulkopuoliset julkisivupinnat hyvin tasaisia ja rakennukset liki toisiaan, joka antaa korttelille sulkeutuneen, muurimaisen vaikutelman. Kuitinmäenraitille avautuu kivijalasta toimitilaa, joka ei kuitenkaan ota juurikaan kontaktia katutilaan. Muusta Kuitinmäestä poiketen rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on valkoinen pystykuviainen profiilipelti. Tehosteväriä on käytetty keltaista ikkunoiden pystylinjoissa.

Avaruuskatu on eteläsivultaan hyvin sulkeutunut. Rakennusten ikkunat ovat suhteellisen korkealla katutasosta eikä julkisivuissa ole merkittävää vaihtelua. Katualue on asfaltoitu lähes rakennusten julkisivuihin kiinni eikä katualueella ole istutuksia, joka tekee erityisesti Avaruuskadun käänköpaikasta kolkon. Käänköpaikkaa ei ole eroteltu Kuitinmäenraitin autottomasta alueesta selkeästi. Pohjoisempien korttelipihojen puusto pehmentää kadun pohjoissivun kaupunkikuvaa.

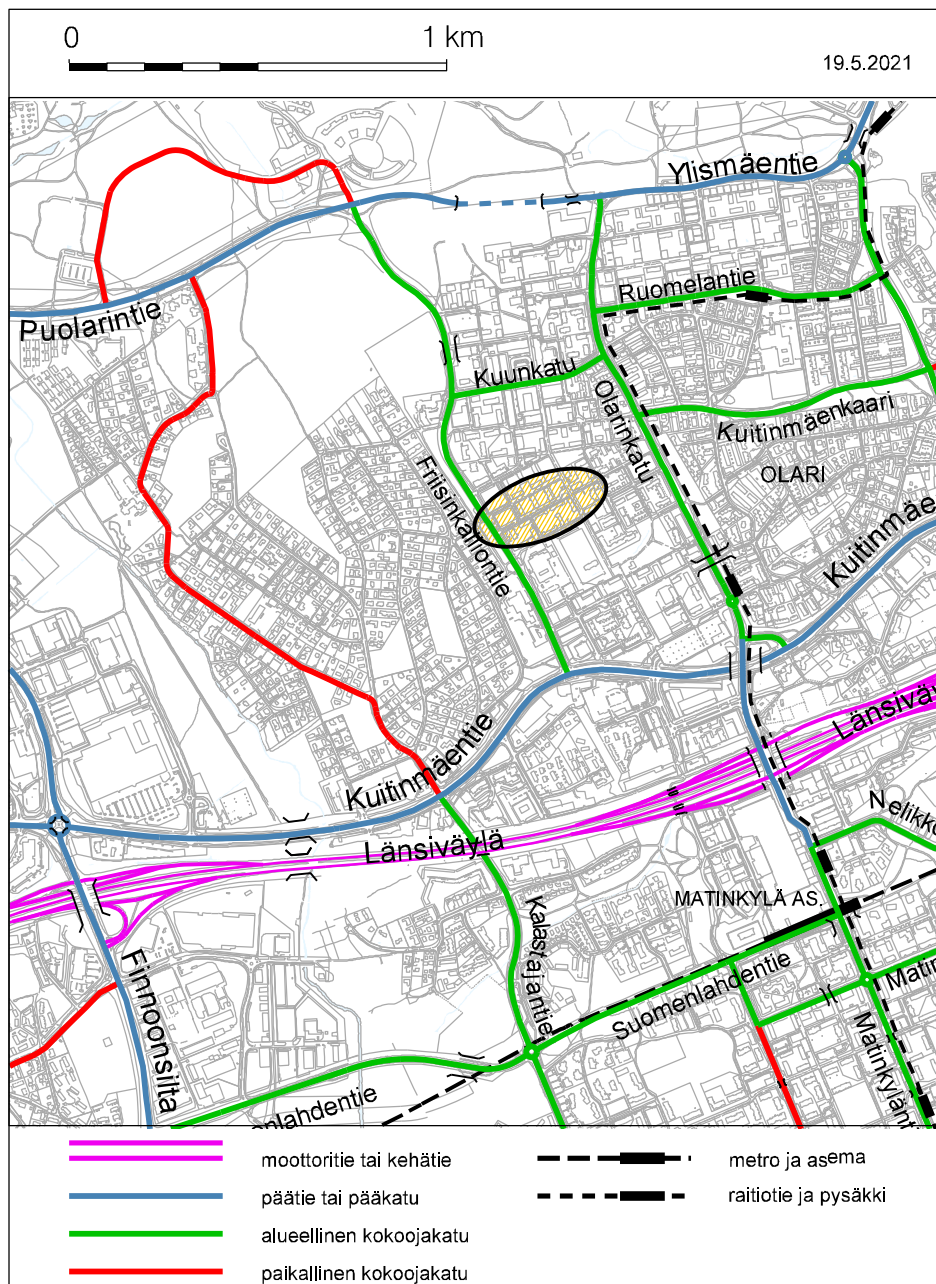
Avaruuskadun eteläpuolisten kortteleiden piha-alueet sulkeutuvat katualueeseen nähden, ja ainoastaan rakennusten väleistä avautuu kapea näkymäakseli kortteleiden vehreille pihoille. Avaruuskadun pohjoispuoliset korttelit sitä vastoin avautuvat sekä Avaruuskadun että Avaruuskadun suuntaan, ja korttelien pihoilla kasvavalla puustolla ja kasvillisuudella on keskeinen rooli katutilojen viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä. Erittäin kookkailla ja maisemallisesti merkittäville mänyillä ja koivuilla on

keskeinen rooli katutilan kaupunkikuvassa. Katutilaan varrelle sijoitetut jätteiden syväkeräysastiat luovat hieman jäsentymätöntä kaupunkikuvaa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sisältää Avaruuskadun, joka on asuinalueita palveleva päätyvä tonttikatu. Avaruuskatu liittyy alueelliseen kokoojakatuun Friisinkalliontiehen, joka toimii pohjois-eteläsuuntaisena yhteytenä Puolarintien ja Kuitinmäentien pääkatujen välillä. Kuitinmäentien kautta on yhteys Länsiväylälle Piispansolmun ja Finnoonsolmun eritasoliittymien kautta.



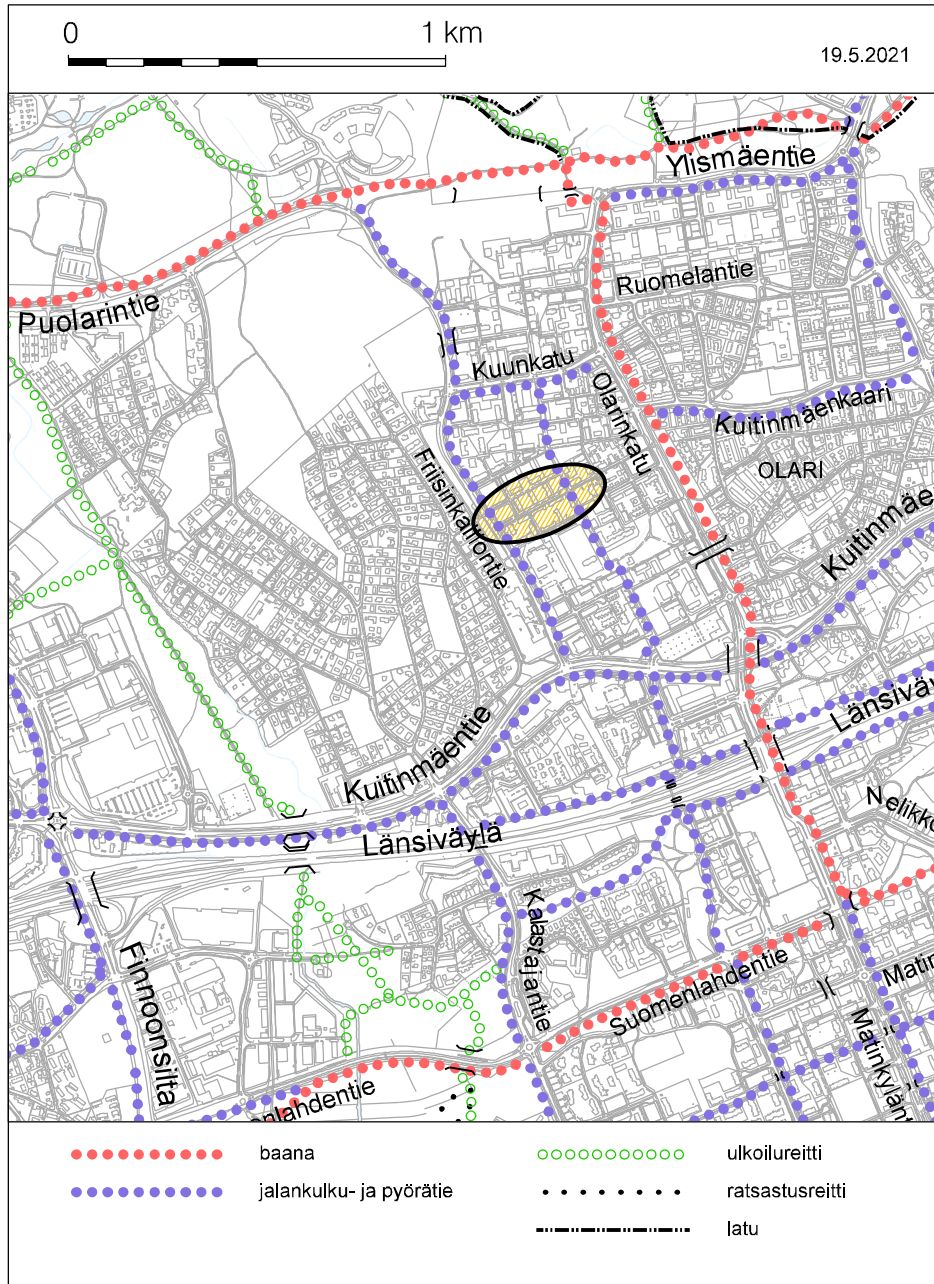
Kuva 15. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Sekä Avaruuskatu että Friisinkalliontie ovat 1+1-kaistaisia katuja. Niiden välinen liittymä on valo-ohjaamaton ja liittymässä ei ole kääntymiskaistoja. Avaruuskadulla on voimassa 30 km/h nopeusrajoitus. Friisinkalliontien nopeusrajoitus Avaruuskadun kohdalla on 50 km/h. Avaruuskadun ajorata on nykytilanteessa noin kuusi metriä leveä. Kadun päähän on toteutettu kääntöpaikka, joka liittyy Kuitinmäenraitin jalankulku- ja pyörätiehen. Ajoneuvoliikenne Kuitinmäenraitilla ei ole sallittua, mutta leveä katutila houkuttelee ajoa raitille.

Friisinkalliontien keskimääräiset arkivuorokauden liikennemäärät olivat syksyllä 2020 noin 4 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä oli koronapandemian seurauksena noin 10 prosenttia normaalitilannetta pienempi. Avaruuskadulta ei ole olemassa liikenteen laskentatietoa, mutta maankäytön perusteella liikennemäärän arvioidaan olleen noin 200 ajon./vrk ennen suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten poistumista käytöstä.

Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutosalueeseen sisältyy jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Avaruusrata sekä osa Avaruuspolusta, Kuitinmäen koulupolusta sekä Kuitinmäenraitista. Kuitinmäenraitti on keskeinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka muodostaa korttelirakenteen läpi kulkevan reitin Olarin läpi. Muut kaava-alueen reitit ovat luonteeltaan paikallisempia. Friisinkalliontien molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätiet, joista itäpuolinen on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti. Kaavamuutosalueen itäpuolella Olarinkadulla kulkee pyöräilyn laatureitti eli baana.



Kuva 16. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

Avaruuskadun molemmin puolin on jalkakäytävät, joista eteläpuolinen on toteutettu koko kadun matkalle ja pohjoispuolinen Avaruuspolulta Kuitinmäenraitille. Pyöräily on ohjattu Avaruuskadulla ajoradalle. Korttelien väliset yhteydet on toteutettu yhdistettyinä jalankulku- ja pyöräteinä, joiden mitoitus on pääsääntöisesti varsin leveä. Friisinkalliontien alitse on toteutettu jalankulun ja pyöräilyn alikulut, jotka sijaitsevat Avaruusradan ja Kuitinmäen koulupolun jatkeina. Alikuluista on jalankulku- ja pyörätien lisäksi porrasyhteydet Friisinkalliontien tasoon.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuuosalueen länsiosassa sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA) 22103, jolle saa sijoittaa korttelien 22102, 22017 ja 22108 autopaikkoja. Asemakaava

mahdollistaa kortteliin kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, mutta pysäköinti on toteutettu ainoastaan maantasoon. Korttelin pohjoispuolella kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevaan LPA-kortteliin 22101 saa sijoittaa korttelien 22097, 22102, 22104 ja 22108 autopaikkoja. Myös tällä korttelialueella on mahdollistettu kaksikerroksinen pysäköintilaitos, joka on toteutettu osittain korttelin pohjoisosaan ja eteläreunassa pysäköinti on toteutettu maantasoon.

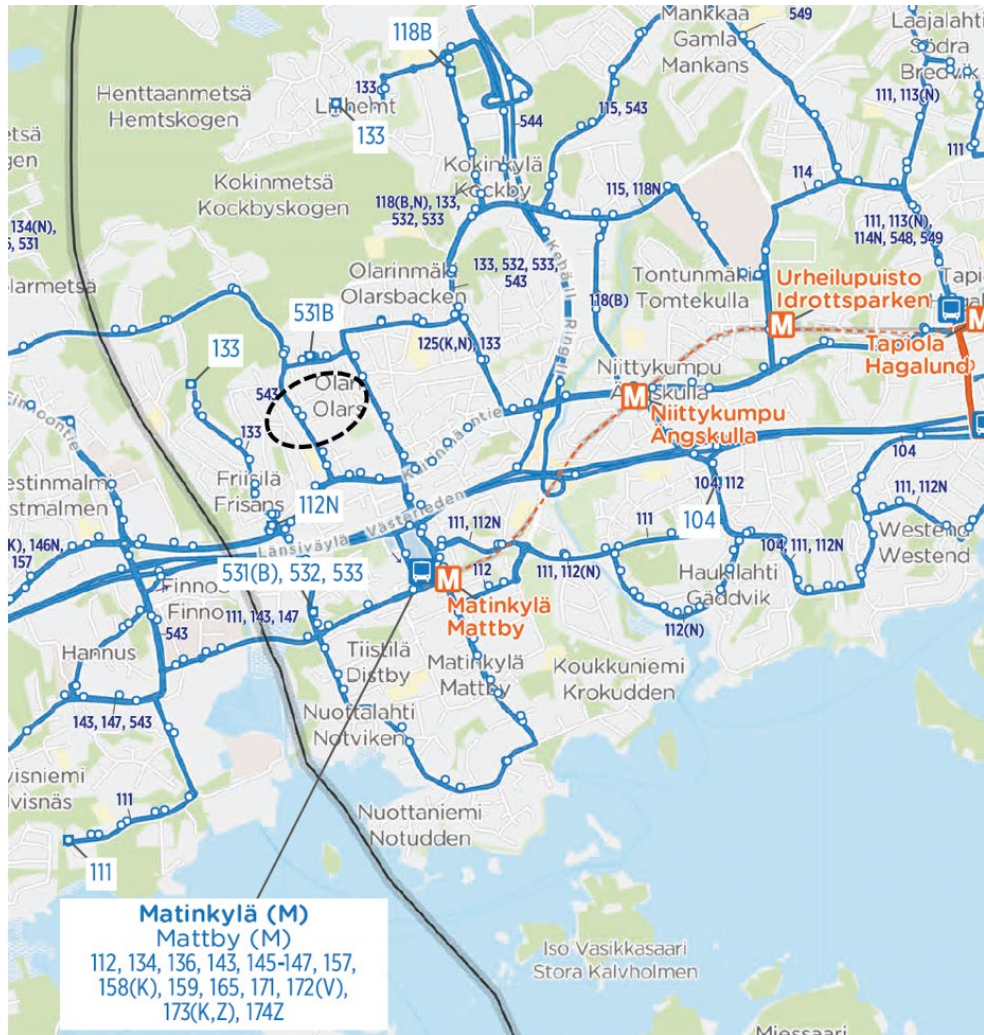
Kaavamuutosalueeseen kuuluvilla asuntoloiden korttelialueilla (AK-A) 22104 ja 22108 autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 150 kerrosneliometriä kohden. Nykyinen asemakaava kuitenkin edellyttää, että autopaikkojen tilavarauksena on osoitettava tila yhdelle autopaikalle 100 kerrosneliometriä kohden. Autopaikkoja on siis edellytetty toteutettavaksi noin 67 autopaikkaa, mutta tilavaraus on vaadittu noin 101 autopaikalle.

LPA-kortteliin 22103 on nykytilanteessa toteutettu noin 93 autopaikkaa. Näistä 57 autopaikkaa on AK-korttelin 22107 käytössä ja 36 autopaikkaa kaavamuutosalueen kortteleiden käyttöön osoitettuja paikkoja. Lisäksi LPA-korttelissa 22101 on nykytilanteessa 53 kaavamuutosalueen kortteleiden käytössä olevaa autopaikkaa.

Yleistä pysäköintiä on nykytilanteessa osoitettu Avaruuskadulle ajoratapysäköintinä yhteensä noin 20 autopaikkaa. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella Maapallonkadun katualueella sekä yleisen pysäköinnin LP-alueella on yhteensä noin 27 yleistä autopaikkaa.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Friisinkalliontiellä Avaruuskadun liittymän pohjoispuolella Avaruusradan alikulun molemmin puolin. Pysäkeillä liikennöi talvikaudella 2021–2022 linja 543 Leppävaara–Mankkaa–Olari–Soukka–Kivenlahti. Lisää linjoja liikennöi Olarinkadulla ja Kuunkadulla noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Matinkylän metroasema sijaitsee noin 1,3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 17. Joukkoliikenteen linjakartta 2021-2022 (HSL).

Palvelut

Kaavamuutosalueella toimii korttelissa 22108/1 yksityinen päiväkotiki ja Avaruuspuistossa ravintola. Lähialueen muut palvelut ovat keskittyneet Kuitinmäen läpi kulkevan Kuitinmäenraitin ympärille. Raitin varrella on useita päiväkoteja sekä Kuitinmäen ja Komeetan koulurakennukset. Raitin varrelta löytyy myös kaksi päivittäistavarakauppaa. Kaava-alueen eteläpuolella on myös suurehko ulkoliikuntaan tarkoitettu hiekkakenttä. Hieman yli kilometrin päässä etelässä on Matinkylän metroasema ja tämän yhteydessä oleva kauppakeskus.



Kuva 18. Julkiset palvelut kartalla (1/2021).

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämmön liittymät tulevat Avaruuskadulta kadun keskivaiheilta. Linja kulkee Avaruuskadun eteläreunaa ja Kuitinmäenraittia pitkin.

Vesijohto- ja jätevesiliittymät tulevat kortteliin 22104 Avaruuskadulta tontin etelänurkasta, kortteliin 22108 Kuitinmäen koulupolulta ja Avaruuspuiston kioskiin vesijohto Kuitinmäenraitilta Avaruuskadun käänköpaikan kautta.

Hulevedet johtuvat sadevesikaivoon Avaruuspuistosta Kuitinmäenraitille, korttelista 22104 Avaruuskadulta ja korttelista 22108 Kuitinmäen koulupolulta.

Tilaajakaapelit molempiin kortteleihin 22104 ja 22108 tulee Avaruuskadulta ja lisäksi kortteliin 22108 Kuitinmäenraitilta.

Avaruuskadun eteläreunalla kulkee suurjännitekaapeli, myös Avaruuspoluilla molempiin suuntiin ja osittain Kuitinmäenraitin itäreunalla. Pienjännitekaapeli kulkee Avaruuskadun molemmiin puoliin ja liittymät siitä molempiin kortteleihin ja kioskiin.



Kuva 19. Kunnallistekniikka alueella (5/2021).

2.2.4. Luonnonolosuhteet

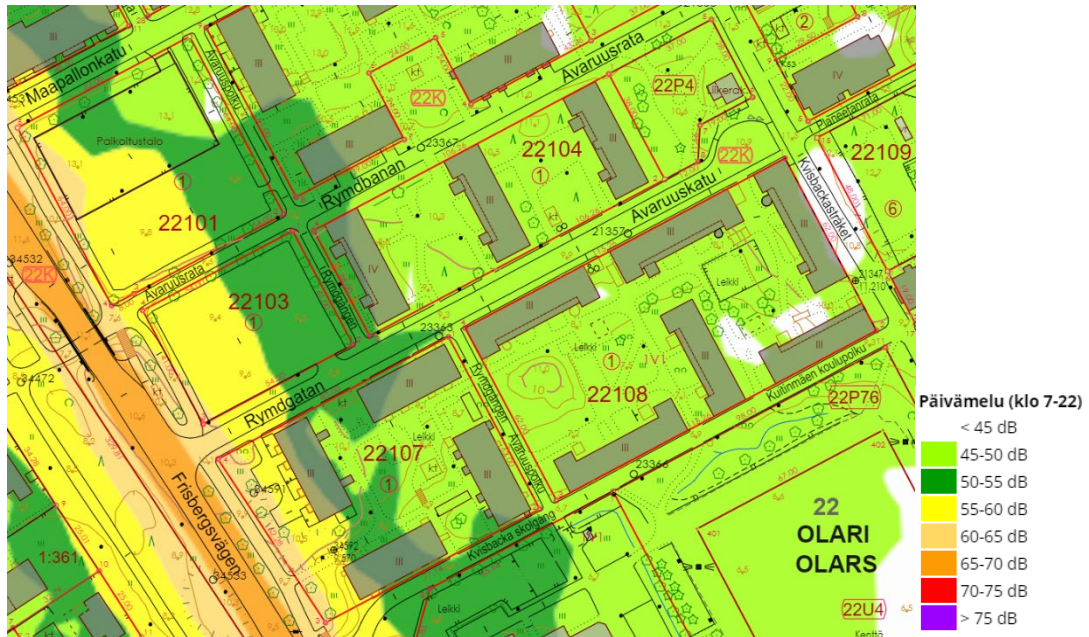
Kaava-alueen maasto laskee lounaaseen kohti Avaruuspolun ja Kuitinmäen koulupolku risteystä. Maanpinnan korkeus vaihtelee 6,7 metristä 11,5 metriin. Piholla kasvaa kookasta, osin myös maisemallisesti merkittävää puustoa, kuten kuusta, mäntyä ja koivuja. Kaavamuuotosalueelta laaditun luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja. Alueen eteläpuolella kulkee kuitenkin liito-oravien ekologinen yhteys Friisinkalliontieltä Olarinkadun suuntaan.

2.2.5. Suojelukohteet

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole suojelukohteita.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kohdistuu Friisinkalliontien liikenteen aiheuttamaa melua ja päästöjä. Haittavaikutukset kohdistuvat kuitenkin vain Friisinkalliontieltä lähimpään kortteliin 22103, joka on autopaikkojen korttelialuetta. Kortteleissa 22104 ja 22108 päiväajan melutaso alittaa ulko-oleskelualueiden ohjearvon 55 dB ja piha-alueilla melutaso on parhaimmillaan alle 45 dB.



Kuva 20. Tieliikenteen aiheuttama päiväajan melutaso (Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017)

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen ja maankäytön tehostaminen erityisesti hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman 2020 mukaan suunnittelualue on seudullisella saavutettavuusvyöhykkeellä I, Kävelen, pyöräillen tai hyvin tiheällä vaihdottomalla joukkoliikenneyhteydellä saavutettavissa, sekä maankäytön ensisijaisella kehittämissyöhykkeellä (Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2020, s. 36 ja 37, MAL 2019: Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne).

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupungin ja seudun yleisten tavoitteiden mukaisesti Avaruuskatua ympäröivien korttelien 22104 ja 22108 maankäyttöä tehostetaan. Rakennusoikeutta nostetaan, mutta rakennusten mitoituksessa ja sijoittelussa noudatetaan Kuitinmäen alueen ominaispiirteitä. Rakennusten runkosyvyys pidetään kapeana ja muodot yksinkertaisina. Rakennusten sijoittelussa nojataan alueelle tyypillisiin ns. tuulimyllykortteleihin ja niiden variaatioihin. Materiaaleina käytetään Kuitinmäelle ominaisia materiaaleja tai Espoon ilmasto-ohjelman mukaisesti puuta. Asuinympäristön laatuun suunniteltavissa ja ympäröivissä kortteleissa kiinnitetään erityistä huomiota.

Asemakaavan muutoksella pyritään parantamaan kaupunkitilan laatua erityisesti Avaruuskadun ympäristössä. Kadun tulee olla nykyistä vihreämpi ja viihtyisämpi ja rakennusten antaa avoimempi vaikutelma erityisesti maantasokerroksessa. Kuitinmäenraitin toiminnallisuutta ja elävyyttä tuetaan osoittamalla jatkossakin sen varren

kivijalkatiloihin liike-, toimi- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Avaruuskadun pihakaturatkaisulla pyritään rauhoittamaan ajoneuvoliikennettä ja parantamaan jalan- kulun ja pyöräilyn olosuhteita. Pysäköinti keskitetään kortteliin 22103.

Kortteleiden piha-alueiden osalta on tavoitteena vehreät pihat, joilla pyritään säilyttämään olevaa, maisemallisesti merkittävää puustoa. Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa katu- ja pihatason kaupunkikuvaa rikastuttavat pihat ja sisäänkäynnit. Avaruusradan aukiosta on tavoitteena kehittää luonteeltaan julkinen, vehreä aukio.

Koko kaava-alueella on tavoitteena kehittää hulevesien hallintaa, sillä alueen hulevesiverkoston kapasiteetti on riittämätön. Sekä kortteli- että katualueille varataan tilaa hulevesien hallintaan. Avaruuskadun ja -radan katutilat on suunniteltu siten, että hulevesien hallintarakenteet toteutetaan kasvillisuuspeitteisinä vehreinä alueina, jotka parantavat alueen kaupunkitilan viihtyisyyttä ja vehreyttä.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Kaupunkisuunnittelujohtaja allekirjoitti Avaruuskadun osallistumis- ja arviointisuunnitelman 1.6.2020 ja se oli nähtävillä 15.6.-12.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana jätettiin 4 mielipidettä, joista kahdessa vastustettiin rakentamisen määrää ja kahdessa suhtauduttiin hankkeeseen neutraalisti tai kehittämispainotteisesti. Mielipiteet käsittelivät pääasiassa vaikutuksia kaupunkikuvaan, alueen viihtyisyyteen, palveluihin, katutilaan, rakentamisen määrään ja kansalaisten vaikuttamismahdollisuuksiin. Kaava nähtiin tarpeellisenä, mutta rakentamisen määrää kritisoitiin kahdessa mielipiteessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nähtäville Avaruuskadun asemakaavan muutosehdotuksen 25.8.-16.9.2021 ja se oli nähtävillä 4.10.-2.11.2021. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon aikana jätettiin 1 muistutus, jossa vastustettiin korttelin 22108 rakentamisen määrää ja rakennusten korkeutta. Kuitinmäenraitin ja Kuitinmäen koulupolun puoleisia rakennuksia vaadittiin madallettaviksi kerroksella. Lisäksi kiinnitettiin huomiota rakennusten etäisyyteen tontin rajoista. Kaavaehdotusta ei nähty tarpeelliseksi muuttaa palautteen pohjalta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelialueiden maankäytön tehostaminen. Nykyiset asuntolarakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän ja ne on tarkoitus purkaa. Alueella on valmiina kunnallistekniikka ja se sijaitsee sekä liikenneyhteyksien että palveluiden kannalta hyvin saavutettavalla vyöhykkeellä.

Asemakaavalla nostetaan korttelien rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta. Pysäköinti keskitetään pysäköintitaloon. Avaruuskatu muutetaan pihakaduksi ja alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä parannetaan.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 22 827 m².

Kokonaiskerrosala on 16 200 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6 005 k-m². Luvussa ei ole huomioitu LPA-korttelista poistuvaa autopaikoille tarkoitettua 3 800 k-m² rakennusoikeutta, sillä uudessa kaavassa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa lisärakennusoikeudella varsinaisen rakennusoikeuden estämättä.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Korttelit 22104 ja 22108 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Rakennusoikeutta on yhteensä 16 200 kerrosalaneliometriä. Korttelin 22104 rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku on noin $e=1.34$ ja korttelin 22108 vastaavasti noin $e=1.51$. Rakennusten suurin sallittu korkeus on V-VI. Lisäksi rakennusten välissä on korkeintaan II-kerroksisia välisosia. Rakennukset ovat ympäröiville kaduille päin viisi-kerroksisia luukun ottamatta korttelin 22108 koillisnurkan kuusikerroksista rakennusta. Samassa korttelissa kaksi Avaruuskadun varressa olevaa rakennusta näkyvät sisäpihalle päin kuusikerroksisina tontin korkeuseroista johtuen.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakentamiseen ja materiaalien tulee olla laadukkaita. Korttelissa 22108 Kuitinmäenraitin varteen tulee sijoittaa kivijalkaan vähintään 150 k-m² liike-, toimi-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa. Korttelissa 22104 Avaruuspuiston reunalle tulee sijoittaa vähintään 50 k-m² liike-, toimi- tai palvelutilaa. Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa sulkeutunutta vaikutelmaa.

Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Pihoille tulee myös istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueiden laatua tavoitellaan velvoittamalla toteuttajaa suunnittelemaan ja toteuttamaan pihat yhtenäisinä kokonaisuuksina, tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata. Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat. Katualueen puolelle avautuvat pihat tulee rajata pensasaidoin ja/tai rakennuksen arkkitehtuurin sopivin, katutasosta mitattuna korkeintaan 120 cm korkuisin aidoin tai tukimuurein. Rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee istuttaa niiltä osin kuin sitä ei rakenneta terasseiksi tai sisäänkäyntien kuluteiksi.

Kaava-alueen hulevesiverkoston kapasiteetti on riittämätön ja suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomioita yleisten alueiden hulevesien hallintaan. Korttelialueilla veloitetaan myös hallitsemaan ja viivyttämään hulevesiä. Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta

tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -aluiden tai -säiliöiden mitoitusluku tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viivytysohjainten, -aluiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytysohjainten on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytysohjainten.

Kortteli 22103 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelien 22104 ja 22108 autopaikkoja. Kortteliin saa sijoittaa rakennusoikeuden esittämättä myös muuntamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja, huolto- ja varastotiloja sekä harrastetiloja. Rakennuksen kattoa tulee hyödyntää joko viherkattona, aurinkoenergian tuotannossa tai oleskelualueina. Rakennuksen julkisivuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota valaistuksen ja katutilan mittakaavan osalta.

Virkistysalueet

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Avaruuspuisto, joka on kaavassa merkitty puistoksi (VP). Puistosta poistuu siellä nykyisin sijaitseva kioskki ja puisto saadaan kokonaisuudessaan virkistyskäyttöön. Osa entisestä Avaruuskadun katualueesta liitetään puistoon. Puistosta varataan tilaa yleisten alueiden hulevesien hallintaan.

Muut alueet

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu osa Kuitinmäenraittia, Avaruuskatua, Avaruusrataa, Avaruuspolkua ja Kuitinmäen koulupolkua.

Kaavamuutoksella muutetaan Avaruuskatu pihakaduksi LPA-korttelin 22103 Kuitinmäenraitille päin. Pihakadulle on osoitettu ohjeellisia puin ja pensain istutettavia alueita, joille saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

Avaruusradan keskelle on osoitettu ohjeellinen puin ja pensain istutettava alue, joille saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

Avaruusradan pohjoispuolelle on osoitettu aukio, joka tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin. Aukion materiaalien tulee olla laadukkaita.

Kuitinmäenraitille on osoitettu istutettava puurivi.

Kuitinmäen koulupolun ja Avaruuspolun katualueille ei tehdä muutoksia.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei muuteta katuverkon perusratkaisuja. Avaruuskatu säilyy nykyisellä sijainnillaan ja liittyy Friisinkalliontiehen valo-ohjaamattomassa liittymässä. Kadun itäosa merkitään kuitenkin asemakaavassa pihakaduksi, jolla ohjataan kadun suunnitteluratkaisuja. LPA-korttelin kohdalla Avaruuskatu säilyy tavanomaisena

tonttikatuna. Katualueen mitoitus ei muutu lukuun ottamatta kadun kääntöpaikkaa, jonka tilavarausta pienennetään.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu maisemasuunnitelma (Masu planning 2021) sekä kunnallistekninen tarkastelu (Afry 2021), joissa on esitetty Avaruuskadulle ratkaisut yleissuunnitelmatasolla. Esitetyt tilavaraukset on osoitettu myös kaavaselostuksen liitteenä 2 olevassa katukartassa. Suunnitelmia tarkennetaan katusuunnitelmavaiheessa.

Avaruuskadun suurimmat liikennemäärät kohdistuvat kadun länsiosaan, josta on yhteys LPA-korttelissa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Tällä osuudella Avaruuskadulle on esitetty tavanomaisen tonttikadun mitoitus, jossa ajoradan leveys on 6 metriä. Kadun molemmin puolin on mitoitettu 2,5 metriä leveät jalkakäytävät.

Pysäköintilaitoksen itäpuolella kadun liikennemäärät ovat vähäiset ja ajoneuvoliikenne koostuu ainoastaan uusien asuinkorttelien huolto-, saatto- ja asiointiliikenteestä. Tämän takia kadun itäosa voidaan toteuttaa vehreänä pihakatuna, mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja mahdollistaa tilaa hulevesien käsittelylle. Pihakatuosuudella eri kulkumuodot sijoitetaan samaan tilaan ja ajoneuvolla ajettaessa jalankulkijoille on annettava esteetön kulku. Ajonopeus ei saa ylittää 20 kilometriä tunnissa ja sitä pyritään tukemaan kadun muotoilulla, materiaaleilla, istutuksilla ja kalusteilla. Katukartassa on esitetty ratkaisu, jossa liikennetilän leveys vaihtelee 4,0 ja 10,8 metrin välillä. Katualueen pohjoisreunaan on esitetty kasvillisuutta ja painanteita hulevesien käsittelyä varten, jotka kaventavat liikennetilaa. Kavennusten välissä on leveämpiä kivettyjä alueita, joilla mahdollistetaan ajoneuvojen kohtaaminen ja kadunvarsi-pysäköintiä. Avaruuskadun päässä olevaa kääntöpaikkaa pienennetään niin, että se mahdollistaa ajoneuvon kääntämisen peruuttamalla. Kääntöpaikan yhteyteen on mahdollista sijoittaa kasvillisuutta ja lumitilaa. Jatkosuunnittelussa pyritään estämään asemakaavan vastainen ajoneuvoliikenne Kuitinmäenraitille esimerkiksi porttiratkaisuilla.

Asemakaavamuutos tiivistää maankäyttöä ja siten lisää liikennettä alueella. Uusien asuinkorttelien laskennallinen liikennetuotos on noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on arviolta noin kaksinkertainen kaavamuutosalueen nykyiseen maankäyttöön verrattuna. Friisinkalliontien liikennemäärään verrattuna muutos on kuitenkin pieni, noin kolme prosenttia. Laajemman alueen liikenne-ennusteessa Friisinkalliontien liikennemäärän on arvioitu säilyvän vuonna 2040 nykytilannetta vastaavana eli noin 5 000 ajon./vrk.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn reitit säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan, mutta niiden suunnitteluratkaisuja tarkennetaan. Avaruuskadun länsiosaan pysäköintitalon kohdalle lisätään pohjoispuolinen jalkakäytävä. Pihakatuosuudelle ei ole esitetty erillisiä jalkakäytäviä, vaan jalankulku, pyöräily ja ajoneuvoliikenne käyttävät samaa tilaa. Avaruusradalla jalankulku ja pyöräily on esitetty erotettavaksi toisistaan siten, että niiden väliin on mahdollista sijoittaa kasvillisuutta ja hulevesipainanteita.

Hulevesipainanteiden väleihin on esitetty kivettyjä alueita, jotka toimivat pohjoispuolisen korttelin 22102 pelastusreittien nostopaikkoina. Avaruusradan eroteltu jalankulku- ja pyörätie liittyy Friisinkalliontien pyöräilyn pääreittiin, joka on myös mahdollista toteuttaa eroteltuna. Avaruuspolulla, Kuitinmäenraitilla ja Kuitinmäen koulupolulla on esitetty säilytettäväksi nykytilanteen mukainen ratkaisu, jossa jalankulku ja pyöräily on yhdistetty. Leveähköt väylät on kuitenkin mahdollista toteuttaa myös eroteltuina.



Kuva 21. Jalankulun ja pyöräilyn reitit kaava-alueella.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueen pysäköinti sijoitetaan LPA-kortteliin 22103 rakennettavaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta liikuntaesteisten autopaikkoja, joita saa sijoittaa myös asuinkortteleihin. Autopaikkoja vaaditaan asunnoille vähintään yksi autopaikka 95 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Asuinkortteleihin sijoitettaville liike-, toimisto- ja palvelutiloille autopaikkoja vaaditaan vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohden. Kaavamuutosaluetta varten tulee toteuttaa noin 172 autopaikkaa.

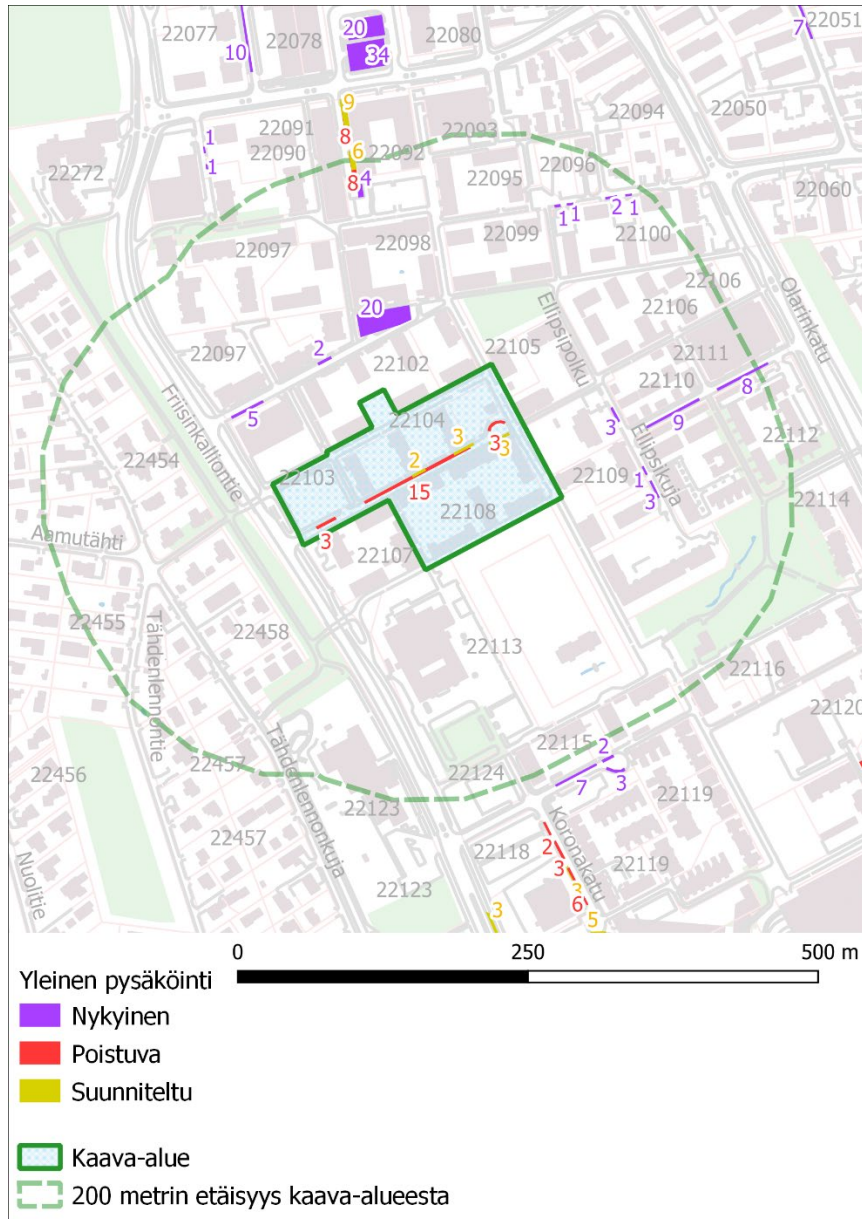
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 16.9.2021 poistaa kaavaehdotuksesta pysäköintipaikkojen vähentämistä koskevat määräykset. Alkuperäisen esityksen mukaan autopaikkojen määrää olisi voinut vähentää 20 prosentilla, jos kaava-alueelle rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Lisäksi autopaikkojen määrää olisi voitu vähentää 10 prosentilla, jos autopaikat olisi toteutettu nimeämättöminä keskitetyssä pysäköintilaitoksessa, jossa nimeämättömien autopaikkojen kokonaisuus on suuruudeltaan

vähintään 100 autopaikkaa ja pysäköintilaitokseen tarjotaan pysäköintioikeuksia vähintään vähentämätön määrä. Kyseiset määräykset on poistettu kaavaehdotuksesta lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaavoituksen yhteydessä alueen autopaikkoja on järjestelty uudelleen siten, että LPA-kortteliin 22013 sijoitetaan ainoastaan kaavamuutosalueen eli kortteleiden 22104 ja 22108 autopaikkoja. Korttelin 22107 nykyiset autopaikat siirretään LPA-korttelista 22103 kortteliin 22101, jonne laaditaan tämän mahdollistava erillinen kaavamuutos. Kaavamuutosalueen nykyiset autopaikat korttelista 22101 poistuvat. Järjestelyllä on tarkoitus selkeyttää pysäköintilaitoksen hallinnointia ja toteutusvastuita.

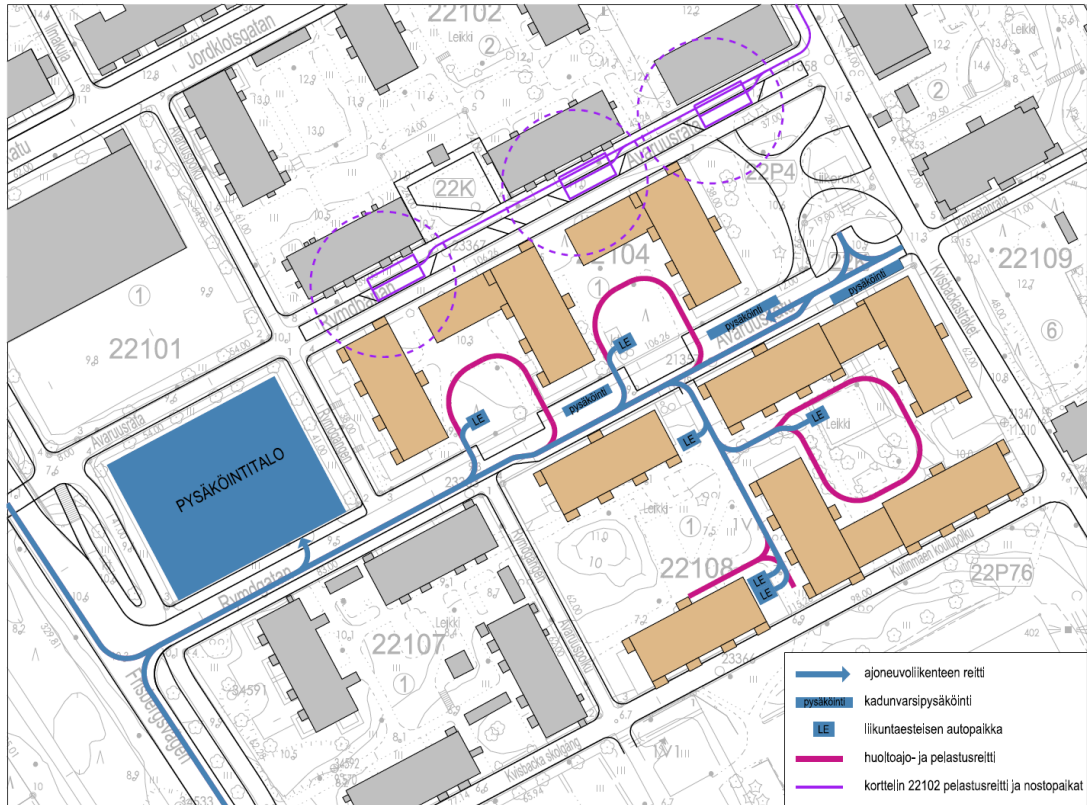
Asemakaavamuutos mahdollistaa korkeintaan neljäkerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen kortteliin 22103. Kaavassa on määrätty pysäköintilaitoksen katon suurin sallittu korkeusasema, jonka seurauksena laitoksen toteutuessa nelikerroksisena sen alimman kerroksen tulee sijoittua katutasen alapuolelle.

Yleistä pysäköintiä osoitetaan Avaruuskadun katualueelle. Nykyiset noin 20 ajorata-pysäköintipaikkaa poistuvat ja niiden tilalle Avaruuskadun pihakatuosuudelle osoitetaan 8 autopaikkaa. Yleisen pysäköinnin vähentyminen on perusteltua hulevesien käsittelyn ja katutilan viihtyisyyden parantamiseksi. Alueen yleisen pysäköinnin tarpeita palvelee jatkossakin Maapallonkujan katu- ja LP-alueella sijaitsevat noin 27 autopaikkaa. Lisäksi pysäköintilaitoksessa on mahdollista tarjota lyhytaikaista vieras- ja asiointipysäköintiä.



Kuva 22. Yleinen pysäköinti kaava-alueen ympäristössä.

Asuinkorttelien piha-alueille osoitetaan tarvittavat huolto- ja saattoliikenteen reitit sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat. Korttelien jätehuoltotilat on mahdollista sijoittaa Avaruuskadun varteen niin, että jäteauto voi pysähtyä tarvittaessa kadulle astioiden tyhjennystä varten. Avaruuskadun pihakatuosuuden liikennemäärä on vähäinen, joten huoltoajo ei häiritse muuta liikennettä ja pihojen turvallisuus parane, kun ajoneuvoliikenne minimoidaan. Asuinrakennusten pelastusreitit on suunniteltu toteutettavaksi omaehtoisesti parvekeluukkujen tai pelastusportaiden kautta, jolloin kortteliin ei ole välttämätöntä toteuttaa nostopaikkoja. Avaruusradalla mahdollistetaan kaava-alueen pohjoispuolisen korttelin 22102 pelastusreittien ja nostopaikkojen toteuttaminen. Nostopaikkojen sijainnit tarkentuvat jatkosuunnittelussa.



Kuva 23. Ajoneuvoliikenteen reitit kaava-alueella.

Asemakaavassa määrätään toteutettavaksi pyöräpaikkoja asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Liike-, palvelu- ja toimistotiloille pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan ja niiden lisäksi ulkotiloista tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille. Kaavamuutosalueen uusi maankäyttö edellyttää yhteensä noin 570 pyöräpaikan toteuttamista ja suunnitelmassa ne on sijoitettu ulkoiluvälinevarastoihin asuinrakennusten pohjakerrokseen.

Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen reitteihin. Pysäkkipari Friisinkalliontiellä Avaruuskadun liittymän pohjoispuolella säilyy. Pohjoisen suunnan pysäkillä on kaavamuutosalueelta nykytilannetta parempi yhteys Avaruuskadun pohjoisreunan uutta jalkakäytävää pitkin. Yhteys etelän suunnan pysäkillä Avaruusradan jatkeena olevan alikulun kautta säilyy.

HSL:n laatiman Länsimetron jatkeen liityntälinjastosuunnitelman mukaan nykyinen Friisinkalliontiellä liikennöivä linja 543 lakkautetaan metron toisen vaiheen liikennöinnin alkaessa arviolta vuonna 2023. Linjan 124 reittiä muutetaan siten, että se kulkee reittiä Tapiola–Niittykumpu–Olari–Nöykkiö–Espoonlahti ja palvelee siten myös Friisinkalliontien pysäkkejä. Lisäksi kaavamuutosaluetta palvelevat useat Kuunkatua ja Olarinkatua pitkin liikennöivät linjat mukaan luettuna uusi runkolinja 520 (Matinkylä–Suurpelto–Leppävaara–Myyrmäki–Martinlaakso), joka pysähtyy Olarinkadun pysäkeillä.

Olarinkatua pitkin kulkee tulevaisuudessa myös mahdollinen raitiotieyhteys Matinkylästä Suurpellon ja Keran kautta Leppävaaraan. Raitiotie on esitetty yleiskaavassa sekä MAL 2019-suunnitelmasta, mutta sen toteutuksesta ei ole päätöstä. Kaavamuu-
tosalue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä mahdollisesta raitiotiepysäkistä.

Esteettömyys

Kaava-alueen jalankulun reitit ja korttelialueet on suunniteltu esteettömiksi. Kaava-
alueen ulkopuolella Friisinkalliontien alikulun ja bussipysäkkien väliset reitit eivät ny-
kytilanteessa täytä esteettömyyden perustason vaatimusta alle 5 prosentin pituuskal-
tevuudesta.

4.3.3. **Palvelut**

Asemakaavan muutoksella poistetaan Avaruuspuistosta siellä sijaitseva kioski ja siir-
retään se puiston reunalle kerrostalon kivijalkaan. Kuitinmäenraitin ja Avaruuspuiston
varren rakennuksiin mahdollistetaan liike-, palvelu- ja työtilat kivijalkakerrokseen.

Korttelissa toimiva päiväkotitoisto poistuu samalla, kun nykyiset rakennukset puretaan. Lähialueella Komeetan koulun tilalle on suunnitteilla uusi 16 ryhmäinen päiväkotitoisto, jonka
koossa poistuva päiväkotitoisto on huomioitu.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia lähialueen muihin palveluihin.

4.3.4. **Yhdyskuntatekninen huolto**

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin.
Alueen hulevesien hallintarakenteita uusitaan joiltain osin hulevesien käsittelykapasi-
teetin lisäämiseksi. Kuitinmäenraitin osalta saneeraustarvetta tutkitaan tarvittaessa
myöhemmin. Nykyinen korttelin 22104 läntisimmässä purettavassa rakennuksessa
sijaitseva muuntamo poistuu ja uusi muuntamo sijoitetaan korttelin 22103 pysäköinti-
talon yhteyteen.

4.3.5. **Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Maaperä on kortteleissa 22103 ja 22104 normaalisti rakennettava (Rakennettavuus-
luokka 2), eikä sen pilaantuneisuudesta ole raportoitu tai muuten sitä syytä epäillä.
Korttelissa 22018 maaperä on pääosin normaalisti rakennettava, mutta keskivaiheilta
ja eteläreunasta vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (Rakennettavuusluokka
4). Kaavamutoksella ei mahdollisteta sellaista maankäyttöä, jolla olisi vaikutusta
maaperän puhtauteen. Korttelin 22108 eteläreunalla on mahdollisesti happaman sul-
fidisavimaan esiintymä (Luokka 1, erittäin todennäköinen), joka tulee ottaa huomioon
ennen rakentamisen aloittamista.

4.4. **Kaavan mukainen luonnonympäristö**

Kaava-alue on rakennettua eikä varsinaista luonnontilaista ympäristöä tai suojeltavia
luontoarvoja ole säilynyt alueella. Korttelialueiden pihoilla veloitetaan kuitenkin

säilyttämään olevaa puustoa ja istuttamaan pihaille puita ja pensaita, siten, että pihojen ilme on vihreä.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojeltavia kohteita.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kohdistuu Friisinkalliontien liikenteen aiheuttamaa melua ja päästöjä. Haittavaikutukset kohdistuvat kuitenkin ainoastaan Friisinkalliontietä lähimpään kortteliin 22103, joka säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA). Asemakaava-alueelle ei ole laadittu meluselvitystä, koska Friisinkalliontien liikennemäärät eivät merkittävästi muutu ja nykytilanteessa melun ohjearvot alittuvat asuinkorttelien kohdalla selkeästi. Lisäksi LPA-kortteliin rakennettava pysäköintitalo suojaa asuinkortteleita edelleen melulta.

4.7. Nimistö

Avaruusradan varrella oleva pieni taskumainen aukio saa nimekseen Avaruuskulma, ruotsiksi Rymdvinkeln. Nimi jatkaa alueen avaruus- ja geometriateemaa. Muu alueen nimistö säilyy ennallaan.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaavan muutos toteuttaa luvussa kolme asetettuja tavoitteita. Asemakaavan muutos tukee tavoitteiden mukaisesti maankäytön kehittymistä ja sen tehostamista hyvien liikenneyhteyksien varrella.

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Kaavalla muutetaan kahden tontin alue tehokkaampaan rakentamiseen. Kaava noin puolitakertaistaa tonttien rakentamisen määrän. Entiset asuntoloiden korttelialueet muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Vuokra-asuntojen tarjonta alueella vähenee, kun opiskelija-asunnot poistuvat, mutta ympäröiviin kortteleihin jää yhä useita vuoka-asuntojen kerrostaloryppäitä.

Uudet rakennukset ovat keskimäärin yhtä kerrosta korkeampia kuin naapuruston rakennukset. Suurin osa naapurustosta on nelikerroksisia kerrostaloja, joissa on kolme asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari. Avaruuspuiston pohjoispuolelle on tulossa vastaavan korkuisia rakennuksia ja Kuitinmäenraitin itäpuolella on jo nykyisellään useampia korkeampia, jopa kahdeksankerroksisia, kerrostaloja.

Asemakaavan muutos noudattaa aiempaa korttelirakennetta eikä rakennusten sijoittelussa ole muutoksia matalia kaksikerroksisia liitososia lukuun ottamatta.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutoksen mahdollistama tehokkaampi maankäyttö lisää ajoneuvoliikennettä Avaruuskadulla, mutta muutos on kokonaisuutena vähäinen. Avaruuskadun länsiosan muuttaminen pihakaduksi parantaa kadun viihtyisyyttä ja jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Avaruusradalle esitetty jalankulun ja pyöräilyn erottaminen sujuvoittaa pyöräliikennettä.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia korttelipihojen osalta. Osa olevasta puustosta joudutaan kaatamaan kaavamuutoksen myötä, sillä puita kasvaa niin lähellä purettavia rakennuksia, että niiden kasvuolosuhteiden säilyminen ei olisi mahdollista. Osa olevasta puustosta kuitenkin säilytetään korttelialueilla ja pihoille istutetaan lisää puita ja pensaita. Alueen hulevesien hallintatilanne tulee parnemaan kaavamuutoksen myötä.

Avaruuskadun ja -radan katualueiden maisemakuva ja katutilan viihtyisyys paranevat kaavamuutoksen myötä, sillä katualueelle tuodaan kasvillisuuspinntaisia hulevesien hallintarakenteita ja katupuita.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Avaruuskadun kehittäminen ja muuttaminen pihakaduksi parantaa alueen viihtyisyyttä. Puut, istutusalueet ja vehreät hulevesipainanteet yhdistettynä asuntojen etupihoihin tekevät kadusta miellyttävämmän. Avaruuskadun kääntöpaikan muutos kirvesmalliseksi mahdollistaa istutusalueen kääntöpaikan ja Kuitinmäenraitin välille. Avaruuskadun pihakaduksi muuttaminen ja sen selkeämpi erottelu Kuitinmäenraitista vähentää kadun kautta Kuitinmäenraitille suuntautuvaa liikennettä. Pysäköinnin keskitäminen Avaruuskadun alkupäähän vähentää autoliikennettä pihakadulla.

Avaruusradalla kävely- ja pyöräliikenteen erottaminen toisistaan istutusvyöhykkeellä parantaa liikenneturvallisuutta ja muuttaa liikennealueiden leveyden vastaamaan kävely- ja pyöräilyliikenteen mittakaava.

Uusista rakennuksista tulee olla esteettömät sisäänkäynnit sekä pihan että kadun suuntaan.

Avaruuspuisto sopii tulevaisuudessa paremmin virkistyskäyttöön, kun kioskirakennus siirtyy puistosta viereisen korttelin kivijalkaan ja osa Avaruuskadun katualueesta liitetään puistoon eli puistoalue laajenee.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Avaruuskadun muuttaminen pihakaduksi aiheuttaa kaupungille

kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä.

5.6. Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Tonttien luovutus tapahtuu kaavan vahvistumisen jälkeen arviolta keväällä 2022. Rakentamisen aikataulusta päättävät rakennuttajat, joille tontit luovutetaan.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaava määräyksineen, tämä asemakaavaselostus, korttelisuunnitelma (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 25.8.2021) ja maisemasuunnitelma (Masu Planning, 9.8.2021).

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Korttelin 22104 tontti 1 ja korttelin 22108 tontti 1 on vuokrattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle. Espoon kaupunginhallituksen kilpailukykyjaos päätti 14.10.2019 vuokrasopimusten päättämisestä korttelin 22104 osalta 30.6.2020 sekä korttelin 22108 osalta 30.6.2021 mennessä.

Olarin kivijalkatilojen käyttötarkoitusten muutokset asumiseen, Kaupunkisuunnittelu-
lautakunta 16.3.2016 § 48

Asemakaavan muutosta on hakenut 13.11.2019 (tonteille 22104/1 ja 22108/1) ja 23.01.2020 (tontille 22103/1) Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

7.2. Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 15.6.2020 - 12.8.2020.

7.4. Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen muutoksin nähtäville 25.8.-16.9.2021. Lautakunta päätti poistaa kaavamääräysten 1 §:stä kohdat, jotka koskivat lievennyksiä autopaikkavaatimukseen ja kaava asetettiin nähtäville ilman niitä.

Poistetut pykälät kuuluivat:

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

”Jos osa autopaikoista toteutetaan nimeämättöminä ja vähintään 100 ap:n kokonaisuutena pysäköintilaitoksessa, voidaan nimeämättömien paikkojen osalta autopaikkojen määrää vähentää 10 %. Laitokseen tulee kuitenkin tarjota pysäköintioikeuksia vähintään kaavamääräyksen mukainen määrä.”

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 4.10. - 2.11.2021. Siitä saatiin yksi muistutus, neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset:

- Avaruusradan pp-alueen pääty on tasattu samaan linjaan LPA-korttelin 22103 kanssa.
- Kaavamääräyksistä on poistettu vaatimus tasakatosta. Määräyksillä on vahvasti suojeltu Kuitinmäen kaupunkikuvaa ja sen ominaispiirteitä. Korkeammat rakennukset ovat tyypillisesti alueella tasakattoisia, mutta matalammissa osissa on myös lape- ja taitekattoisia rakennuksia. Tasakattomääräys olisi vaatinut myös matalampiin rakennuksiin tasakattoa ja tätä ei pidetty tarpeellisena.
- Friisinkalliontien ali osoitetulle kevyenliikenteen yhteyden jatkeelle on lisätty kaavamääräys.
- Lisätty pysäköintialueita koskevaan 5 §:ään selvyiden vuoksi, että myös pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä. Rakennuksen kokoa rajoittavat rakennusala ja vesikaton korkein sallittu korkeusasema eikä LPA-tontille ole erikseen osoitettu rakennusoikeutta.

7.5. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä

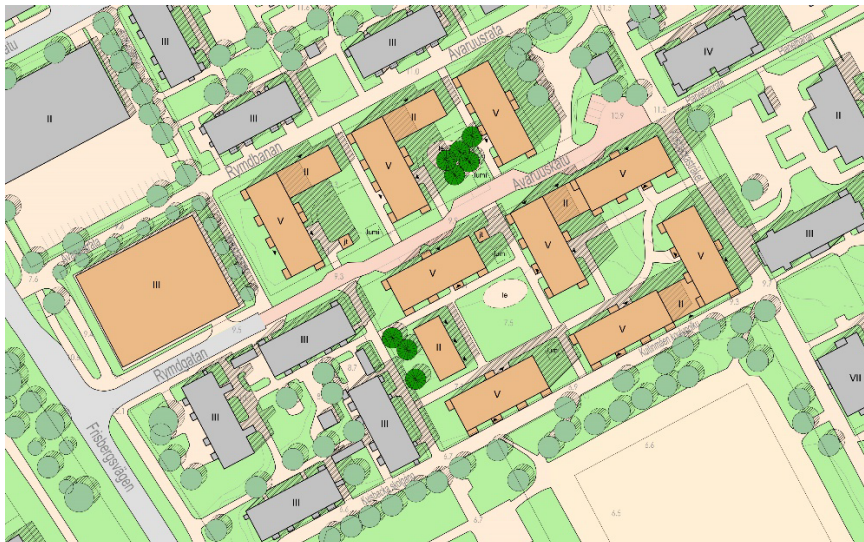
- Masu Planning, maisemasuunnittelu
- Afry, kunnallistekniikan yleissuunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut

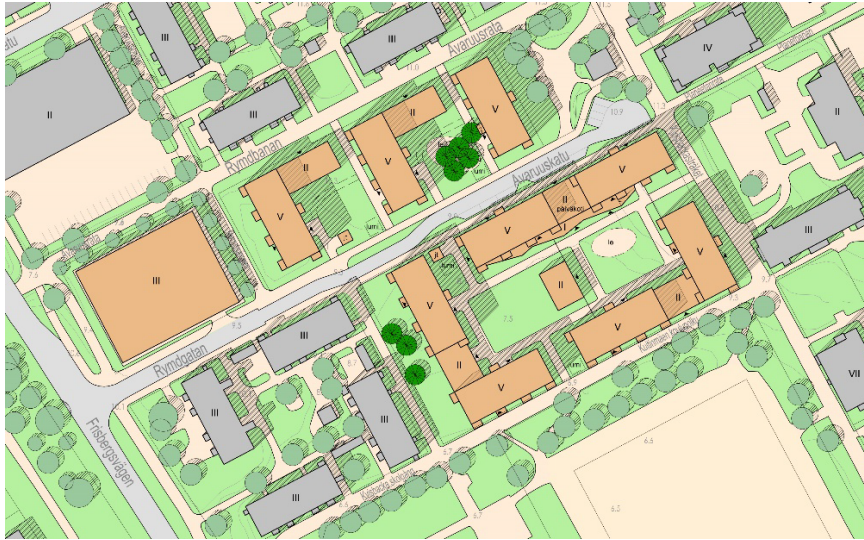
- Tuuli Hietämäki, arkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavaprosessin alkuvaiheessa vertailtiin useita erilaisia vaihtoehtoja korttelirakenteesta. Alueelle tärkeäksi koettiin kuitenkin, että uudet korttelit ovat rakenteeltaan alueelle ominaisia, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitettiin niistä vain kaksi erilaista versiota. Näissä vaihtoehdoissa vertailtiin yhtenäisemmän korttelipihan muovaavaa korttelirakennetta voimassa olevaa kaavaa vastaavaan tuulimyllyrakenteeseen. Samalla pohdittiin Avaruuskadun muuttamista pihakaduksi nykyisestä tonttikadusta. Tässä vaiheessa mukana oli myös päiväkodin toteutus eteläisempään kortteliin 22108, mutta myöhemmässä suunnittelussa se todettiin järkevimmäksi sijoittaa Komeetan koulun tilalle kaavoitettavaan päiväkotiin. Avaruuskadulla rakennus olisi pitänyt toteuttaa kaksikerroksisena asuinkerrostalon kivijalkaan, mikä nähtiin hankalaksi. Samalla päiväkodin saattoliikenne olisi vaikeuttanut Avaruuskadun muuttamista pihakaduksi, mikä taas nähtiin tärkeäksi kadun viihtyisyyden parantamisen näkökulmasta.



Kuva 24. OAS:n yhteydessä nähtävillä ollut perinteisemmän korttelirakenteen vaihtoehto.



Kuva 25. OAS:n yhteydessä nähtävillä ollut suurkorttelivaihtoehto, jossa yhtenäinen sisäpiha.

7.6. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 1.6.2020
- Kaava kuulutettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 10.6.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.-12.8.2020.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen muutoksin nähtäville 25.8.-16.9.2021. Lautakunta päätti poistaa kaavamääräysten 1 §:stä kohdat, jotka koskivat lievennyksiä autopaikkavaatimukseen.
- Asemakaavaehdotus on nähtävillä 4.10.-2.11.2021.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tuuli Hietämäki
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja